



PLAN LOCAL  
D'URBANISME

PLU

# MODIFICATION

## N°3

PIECE n°3

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE  
COMMUNE D'ANNEMASSE

 **ANNEMASSE**  
à vivre ensemble

#### PROCÉDURES :

P.L.U.

Modification simplifiée n°1

Modification simplifiée n°2

Modification n°1

Modification n°2

Modification n°3

approuvé le 03 juillet 2017

approuvée le 18 octobre 2018

approuvée le 27 juin 2019

approuvée le 19 novembre 2020

approuvée le 1 juillet 2021

approuvée le 31 mars 2022



# 1. L'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rappel du contexte réglementaire

Les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) constituent un élément spécifique du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Définies à l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme, elles peuvent, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables :

- *« 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 prévues aux articles L151-35 et L 151-36.*

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a rendu les orientations d'aménagement et de programmation opposables aux autorisations de droit des sols.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation devront donc être compatibles avec les orientations définies par cette dernière.

## 2. Les secteurs concernés

Le précédent PLU proposait 19 OAP. À la suite de la mise en œuvre d'un certain nombre d'entre-elles et la remise en cause d'autres qui n'apparaissaient plus utiles dans la gestion de l'aménagement urbain, **la Ville d'Annemasse n'a conservé dans le présent PLU que quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation<sup>1</sup>.**

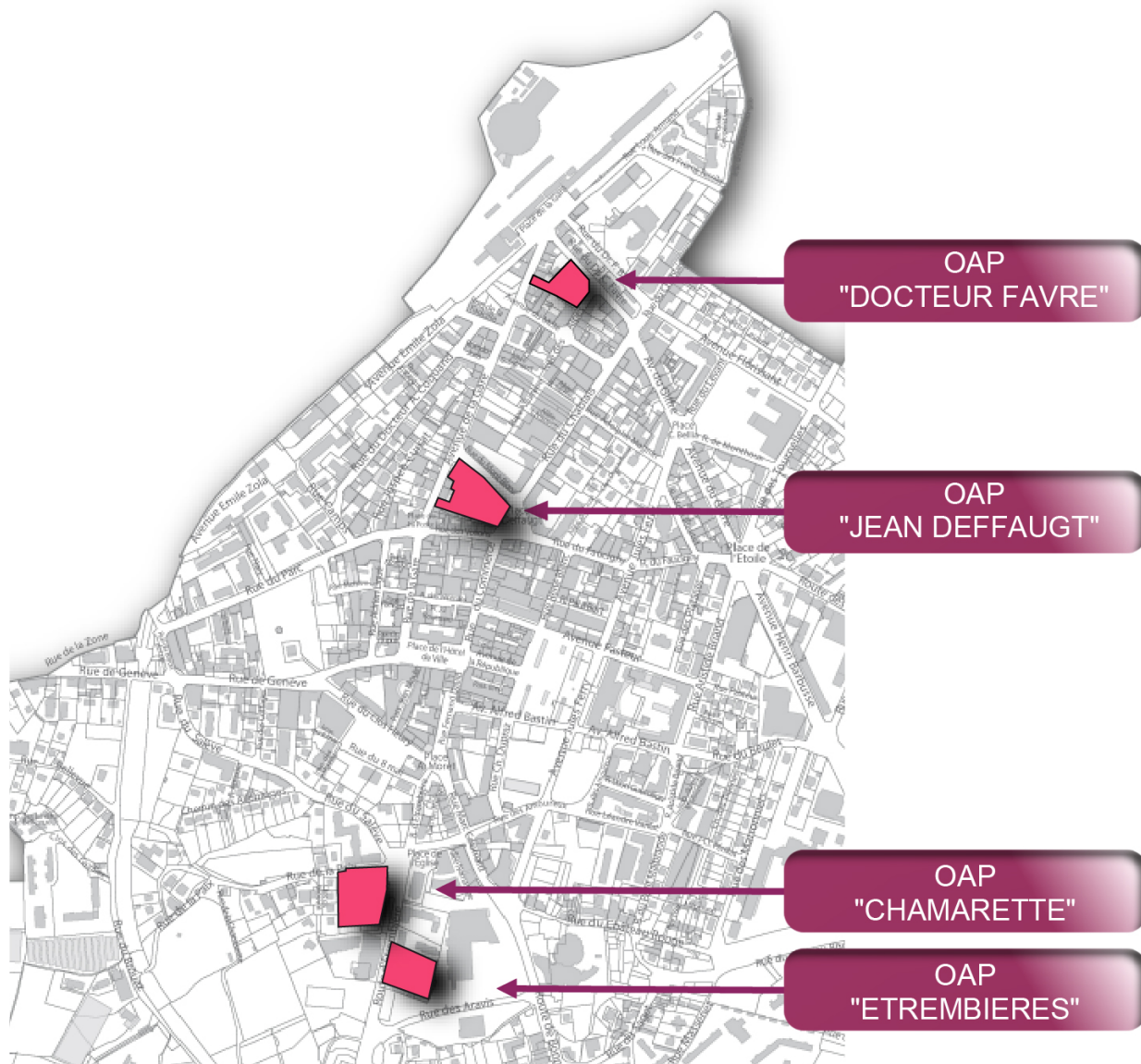
**Elles mettent en œuvre l'orientation du PADD « garantir un développement urbain maîtrisé »,** en veillant à la qualité du bâti et à sa diversité tissu urbain annemassien par un traitement qualitatif des entrées de ville en promouvant une architecture contemporaine qualitative et des formes urbaines innovantes.

---

<sup>1</sup> Rappelons toutefois que pour les autres sites où la réflexion est très avancées la Ville a opté pour des « plans masse » permettant de fixer très précisément le gabarit des constructions envisagées : sur îlots dits « Rue du Parc », « Clinique » et « Jules Ferry ».

Il s'agit de :

- L'OAP « Etrembières / Aravis ».
- L'OAP « impasse de la Chamarette ».
- L'OAP « Docteur Favre »
- L'OAP « Jean Deffaugt »



- ➔ **Surface** : 7 850m<sup>2</sup>
- ➔ **Vocation** : Square Equipement d'intérêt collectif + aménagement de voirie
- ➔ **Type construction** : Equipement d'intérêt collectif

### Le site : Porte Sud du centre-ville

Le quartier de la Chamarette est à la fois situé en entrée de ville et très proche du centre historique d'Annemasse. Situé à près d'un kilomètre du centre-ville et la place de la Mairie se situe à seulement quelques dizaines de mètres à vol d'oiseau. A cet endroit, on note un ensemble de constructions peu fédérées entre elles et hétéroclites. L'espace public ne contribue pas forcément à structurer ce morceau de ville symbolique. Le front bâti est quelque peu disparate et l'architecture n'aide pas à apaiser le lien relativement dur entre bâti et espace public.

La circulation extrêmement dense en heure de pointe (embouteillages) entraîne des pollutions sonores et pollution due aux gaz d'échappement. L'automobile occupe donc ici la première place, le premier rôle du quartier. Les promeneurs, les flâneurs, les enfants et les cyclistes semblent délaissés de ce morceau de ville.

L'école de la Chamarette possède sur le site un terrain de sport qu'elle souhaite conserver.

### Enjeux

En reprenant le potentiel du site:

- Entrée de ville Sud
- Un seul projet sur le parcellaire de l'école et celui de la ville
- Espace non bâti à structurer
- Proximité au centre-ville

> Requalifier le site en square pour créer une respiration

> Connecter l'école au square,

> Traiter de manière efficace, sécurisée et paysagère la dépose des enfants.

> Tisser des liens avec l'environnement du quartier, par des percées sur la Route d'Etrembières notamment.

> Offrir des perspectives sur la vue du Salève,

> Structurer le site par un bâtiment d'intérêt collectif.



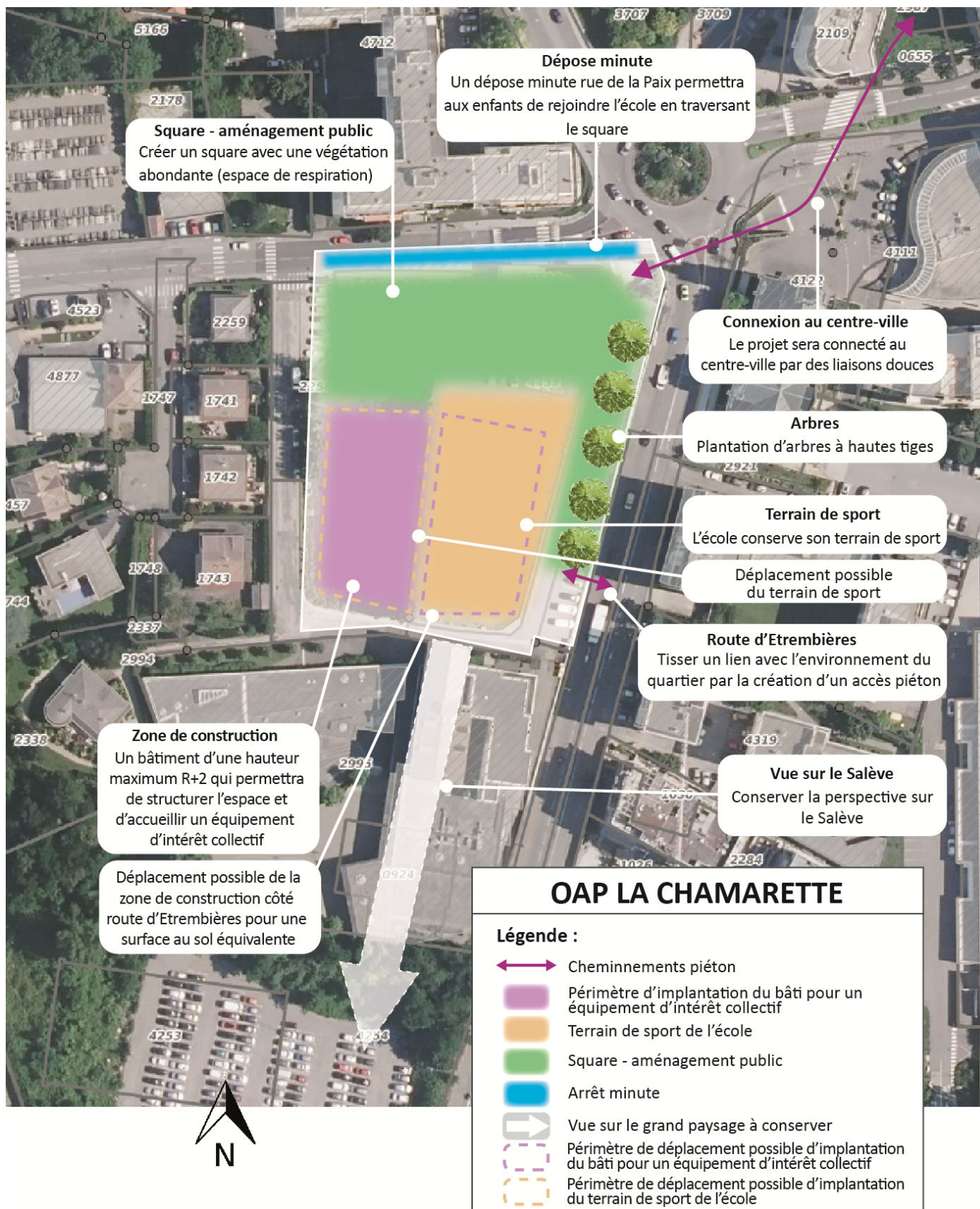
**Programme de construction**

- Une dépose minute rue de la Paix
- Un square en lien avec la route d’Etrembières et le centre-ville
- Un bâtiment comprenant un équipement d’intérêt collectif
- Un parking pour les enseignants et le personnel



**Principes d’aménagement :**

- Le terrain de sport de l’école reste à son emplacement actuel, en fonction du projet, il pourra être déplacé à l’intérieur de l’ilot.
- En principe, le bâtiment recevant un équipement public s’implantera en limite Sud-Ouest du secteur (ou côté route d’Etrembières selon le projet), il sera composé d’un rez-de-chaussée et deux niveaux supplémentaires maximum.
- Les stationnements seront intégrés dans l’aménagement du bâtiment.
- Le square occupe la place restante, permettant le lien avec la ville. La végétation devra être abondante et généreuse. Une connexion avec la route d’Etrembières sera créée.
- Un arrêt minute sera installé sur la rue de la Paix permettant la dépose des enfants.







### Le site : entrée de ville Sud d'Annemasse

Le site du projet se positionne sur la pénétrante Sud d'Annemasse, route d'Etrembières, depuis les échangeurs d'autoroute via le pont d'Etrembières, site collinaire en pente vers le Sud-Est et le panorama du Salève omniprésent.

Il s'agit d'un tissu de périphérie du centre-ville, hétérogène à la limite de la friche urbaine et à l'articulation de plusieurs groupements bâtis. La liaison entre ces différents groupements s'effectue par la route d'Etrembières dont les bordures largement végétalisées par séquences ébauchent un lien urbain fort. Au Sud un groupement discontinu construit de bâtis variés sans liens précis constitue la bordure d'entrée Sud de la ville. A l'extrémité Nord au rond-point de l'église Saint-André la densité urbaine s'affirme sans ordonnancement précis, paysage urbain ouvert qui annonce la ville. A l'Est la rue des Aravis constitue une "connexion verte" entre la route d'Etrembières et de Bonneville. Cette pénétrante reste ouverte et cette langue verte boisée s'avance sur le site au droit de la piscine municipale et du boulo-drome. Le site Ouest situé en contrebas, se voit bordé par une frange végétale de grande qualité notamment le masque végétal arrière de "La Chamarette".

Il s'ouvre sur le site lointain du Jura au Sud-Ouest et se referme à l'Ouest par une bordure verte et la voie ferrée.

Globalement, le positionnement du site constitue donc une articulation de "l'entrée de ville Sud d'Annemasse".



### Enjeux

En reprenant le potentiel du site:

- Position d'entrée de ville,
- Terrain en pente et ouvert sur le panorama Sud-Est,
- Présence végétale omniprésente,
- Proximité de densité urbaine au Nord.

> Proposer une urbanisation prenant en compte la nécessité de marquer l'entrée de ville par une densité progressive.

> Organiser une "rotule" de circulation en traitant les voiries par un caractère plus urbain et donnant toute sa place à la cohabitation entre transport motorisé et modes doux.

> Maintenir et développer le végétal existant en bordure Nord-Ouest et sur la vue des Aravis créant ainsi masques et coupures végétales propres à identifier l'image de cette entrée de ville, en réduisant par la même les impacts sonores et visuels de la circulation.

> Proposer une densification tout en maintenant un cône de vision préférentiel sur le panorama Sud-Est du Salève.

> Développer une armature d'espaces collectifs de qualité au profit du cadre paysager et des déplacements "doux".

> Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.

### Programme de construction

On peut décomposer le site en deux secteurs:

- S1 amont Nord occupé par une friche urbaine et un bâtiment à conserver,
- S2 aval Sud libre de bâtis.

Le secteur S2 sera dévolu à la construction de logements sociaux. Une percée visuelle en direction du Sud-Est Salève devra être conservée à travers le bâti.

Des espaces collectifs privés seront aménagés à l'intérieur des secteurs permettant la circulation future, mode doux en lien avec les espaces publics périphériques qui seront également réaménagés route d'Etrembières, rue des Aravis et en liaison avec le stationnement de la piscine. Les accès se réaliseront rue des Aravis en double sens en lien avec le sens unique de la rue (un accès pour le secteur 1 et un autre pour le secteur 2), route d'Etrembières dans le sens de sortie uniquement pour le S1.

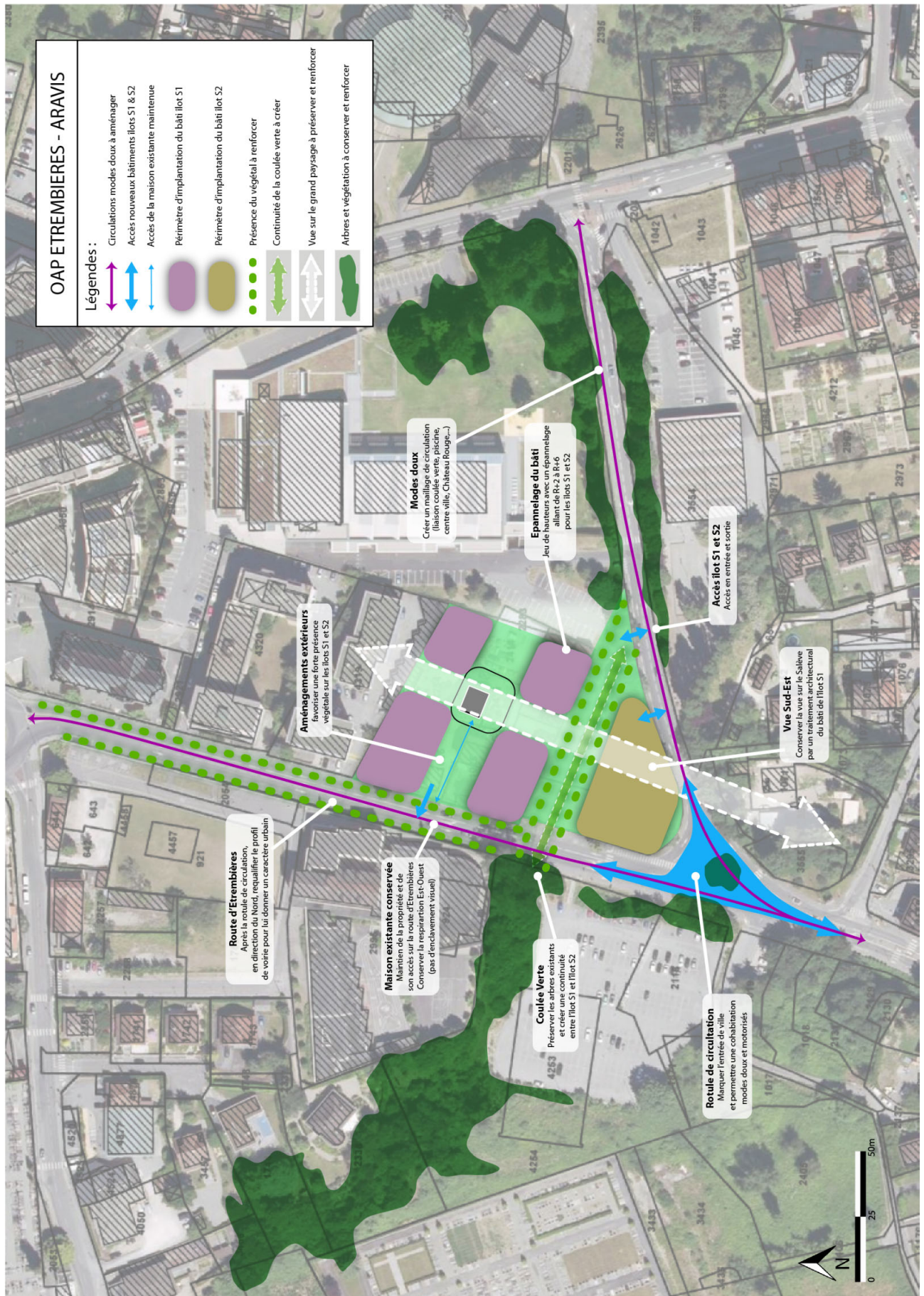


### Principes d'aménagement

Dans le secteur S1 les constructions s'implanteront selon une urbanisation collinaire, en fronts Sud successifs, recherchant un ensoleillement maximum. Un espace central vert ouvrira sur quatre percées. Les épannelages varieront de R+2 à R+6. Les pignons avec des retours limités organiseront la bordure sur rue.

Au Sud, dans le secteur S2, en aval de l'urbanisation de la 1ère bande, organisera la "rotule" de circulation entre la route d'Etrembières et rue des Aravis et constituera le signal d'entrée de ville.

- Ces implantations permettront de conserver une percée visuelle dans le bâti sur le panorama Sud-Est "Salève".
- Les épannelages varieront de R+2 à R+6 en fonction des objectifs précédents, et notamment une solarisation optimum, et maintien du cône de vision central.
- La propriété n°A1027 et A2415 parcelle sera maintenue, son accès sera maintenu sur la route d'Etrembières.





### Le site : proximité du nouveau quartier Gare

Le site du projet se situe à la jonction entre deux quartiers en pleine restructuration. En effet, le quartier Chablais parc achève la construction de sa ZAC pendant que le quartier de la gare, intégré à la Zone d'Aménagement Concerté - ZAC Etoile, est en plein développement urbain avec la construction d'une nouvelle gare, un hôtel, des logements, des commerces, etc.

Cet îlot composite nécessite une réflexion approfondie afin de préserver les éléments bâtis remarquables tout en accompagnant la mutation et le renouvellement de ce secteur paupérisé.



### Enjeux

En reprenant le potentiel du site :

- Secteur avec une localisation privilégiée dans l'armature urbaine car il est situé à proximité du quartier de la nouvelle gare et de Chablais parc,
- Proximité du centre-ville,
- Bâtiments remarquables à mettre en valeur.

> requalifier le secteur en terme de bâti.

> créer un espace de respiration important avec la mise en valeur des espaces verts existants et la création d'un véritable îlot vert.

> faciliter la transition piétonne rue des Alpes / avenue de la Gare.

> promouvoir une mixité des activités avec un rez de chaussée commercial, des logements et la création d'un pôle culturel (atelier d'artistes ou école de danse, par exemple).

> rénover et mettre en valeur un bâti d'intérêt patrimonial.

### Programme de construction

- un bâtiment classé au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme à requalifier et à réhabiliter.
- un espace vert devant le bâti classé à conserver et à mettre en valeur.
- un bâtiment en forme de « L » à conserver et rénover donnant sur la rue de la Gare.

A réaliser en une seule opération :

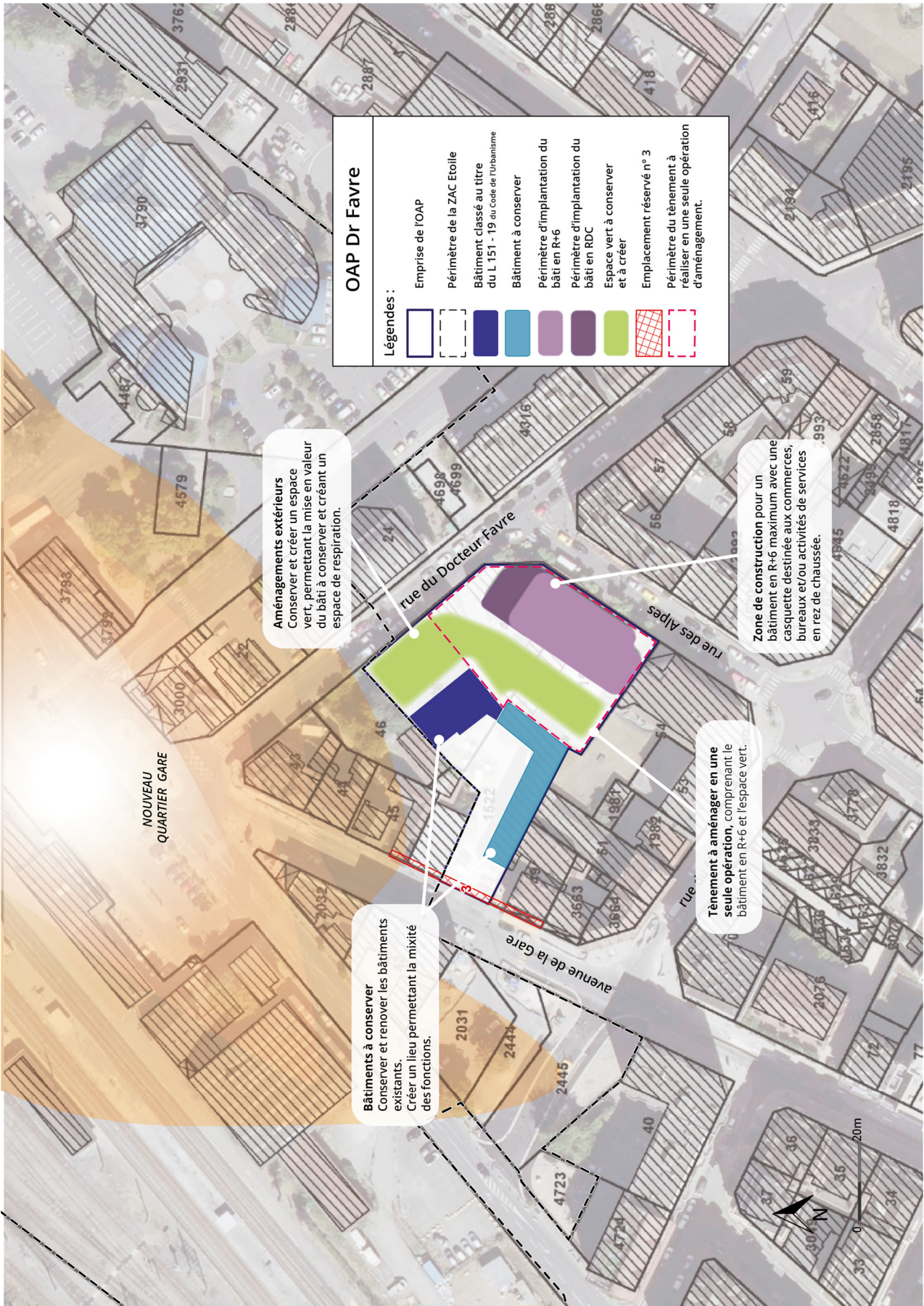
- un bâtiment en R+ 6 alliant logements et activité(s) (commerces, bureaux et/ou activités de services) au rez de chaussée sur la rue des Alpes.
- un espace vert à créer sur les espaces libres pour créer un véritable espace de respiration et de détente pour les habitants.
- une placette à créer devant l'activité au rez de chaussée selon l'opération.



### Principes d'aménagement

L'ilot peut se découper en deux secteurs distincts séparés par un espace vert :

- Côté rue des Alpes, la construction d'un bâtiment en R+6 maximum implanté à l'alignement de la copropriété du 6 rue des Alpes, intégrera une casquette destinée aux commerces, bureaux et/ou activités de services en rez de chaussée côté rue du Docteur Favre. Ce rez aura la possibilité d'utiliser l'espace libre sur rue du Docteur Favre pour créer un espace de terrasse selon le projet. Le bâtiment ainsi que les espaces verts à créer devront être réalisés en une seule opération.
- Sur l'intérieur de l'ilot les bâtiments seront conservés, rénovés et mis en valeur par un espace vert.







**Le site : rotule entre Chablais Parc et le centre-ville historique**

Le site du projet se situe entre deux tissus urbains différents que sont le quartier de Chablais Parc et le centre-ville historique. Chablais parc est un quartier récent avec une architecture moderne alors que le centre-ville dispose d'un bâti plus vieillissant. Cet îlot demande une réflexion et un aménagement particulier puisqu'il joue le rôle de couture urbaine entre ces deux tissus urbains.

L'îlot se trouve à proximité immédiate de la Place Jean Deffaugt et de la future ligne de tramway.



**Enjeux :**

En reprenant le potentiel du site :

- rotule essentielle entre le nouveau quartier de Chablais Parc et le centre ancien
- futur point d'intensité en termes de fréquentation avec la réhabilitation et la piétonisation de la place Jean Deffaugt et l'arrivée prochaine du tramway sur la place

- > créer une zone tampon entre les deux quartiers par l'intégration d'un parc urbain sur l'îlot, véritable espace de fraîcheur et de respiration complétant le maillage d'espaces verts de la ville
- > faciliter un cheminement piéton entre Ambilly et la Place Jean Deffaugt à travers le parc
- > implanter un bâti en épandage avec une densité modérée
- > conforter l'activité commerciale en l'implantant en rez-de-chaussée du bâti

## Programme de construction

### Espaces libres :

- création d'un parc urbain constitué de 60 % de pleine terre minimum rapporté à la superficie totale des espaces verts dédiés au parc.
- les espaces verts sur dalles seront plantés et l'épaisseur de terre végétale rapportée sur dalle sera de 1 mètre minimum.
- Les espaces libres feront l'objet d'un traitement paysager et de plantation d'arbres à hautes tiges.

### Construction :

- construction de bâtiments avec au rez-de-chaussée des activités de commerces et/ou services et/ou équipement d'une hauteur de 3,50m surplombé par des logements en retrait par rapport à ce même rez (excepté sur la construction donnant sur la place Jean Deffaugt).
- les épannelages varieront de R+2 à R+6 en respectant respectivement une hauteur de R+2 coté place Jean Deffaugt et une hauteur en R+6 côté Hôtel du Pax. Un recul de 6m minimum sera imposé avec la limite séparative de l'hôtel du PAX, un rez-de-chaussée pourra être admis.
- à l'intérieur de l'ilot une construction d'une hauteur maximal de R+2 soit 9m pourra être réalisée.



## Principes d'aménagements

- la voie traversant l'ilot sera conservée. Un aménagement sous porche pourra être prévu sous la construction donnant sur la place Jean Deffaugt pour conserver les accès préexistants. Celle-ci ne sera pas accessible depuis le parc.
- les stationnements des logements et activités mixtes du rez-de-chaussée seront intégralement prévus en sous-sol.
- création d'un front commercial et de service tout en relogant les activités déjà présentes sur le site. Une attention particulière sera à apporter sur le traitement architectural du rez-de-chaussée du bâti donnant sur la place Jean Deffaugt qui pourra être réalisé en transparence afin de dégager des vues sur le parc.
- le cheminement paysager à travers le parc permettra d'inciter le piéton à se rendre de la place Jean Deffaugt à Ambilly

