

# PREAMBULE

## Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

### Selon l'article L.123.1.4 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "*comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*".

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP "*peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*". "*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*".

#### ▪ **SUR LE FOND ...**

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce N°3).

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnées par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations, ...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre (sauf pour mentions particulières portées "à titre indicatif").

#### ▪ **SUR LE CONTENU ...**

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU.

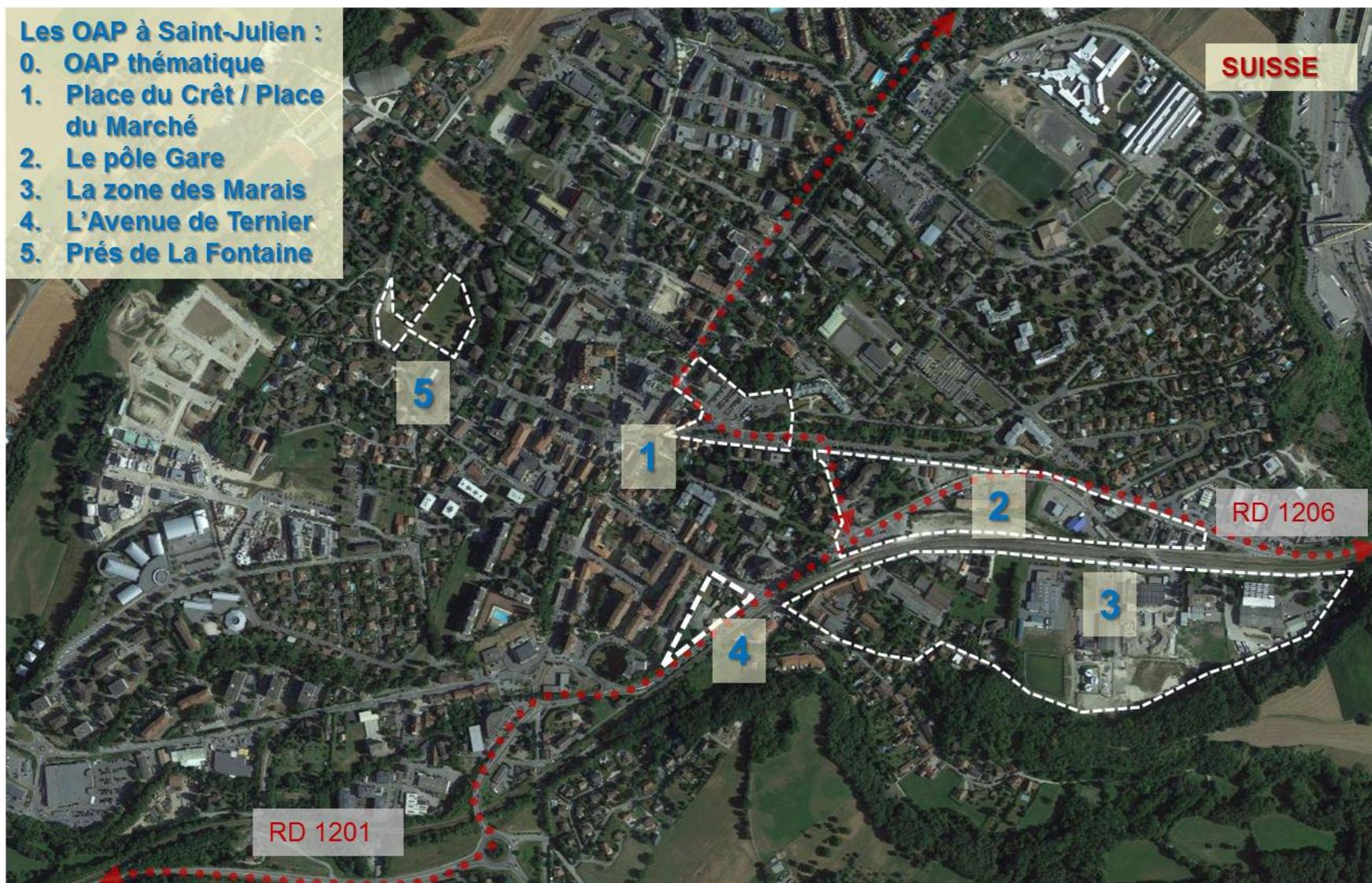
Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

#### ▪ **SUR LA FORME ...**

*"Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics"*.

Dans le cas de Saint-Julien, ces orientations concernent huit secteurs distincts :

- Les OAP à Saint-Julien :**
- 0. OAP thématique
  - 1. Place du Crêt / Place du Marché
  - 2. Le pôle Gare
  - 3. La zone des Marais
  - 4. L'Avenue de Ternier
  - 5. Prés de La Fontaine





# L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE

## Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

**Pour les zones humides au sens du L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, dans les secteurs identifiés au document graphique de l'OAP :**

Le fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique) des zones humides identifiées doit être préservé.

Aucun aménagement en amont ou en aval de la zone humide ne doit créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement.

Les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants, doivent être préservées ou le cas échéant rétablies.

Les aménagements légers favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables. Ces aménagements doivent viser :

- le guidage et l'orientation des usagers : plaques de signalétique, bornes de guidage, plan d'orientation, Fil d'Ariane, signaux d'éveil de vigilance aux ruptures d'itinéraire, etc. ;
- l'information par rapport au site et sa découverte : pictogrammes de réglementation, plaques d'information, plates-formes d'observation, fenêtres de vision, etc. ;
- le confort et la sécurité des usages : bancs ou miséricordes (assis-debout), garde-corps, etc.



## Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

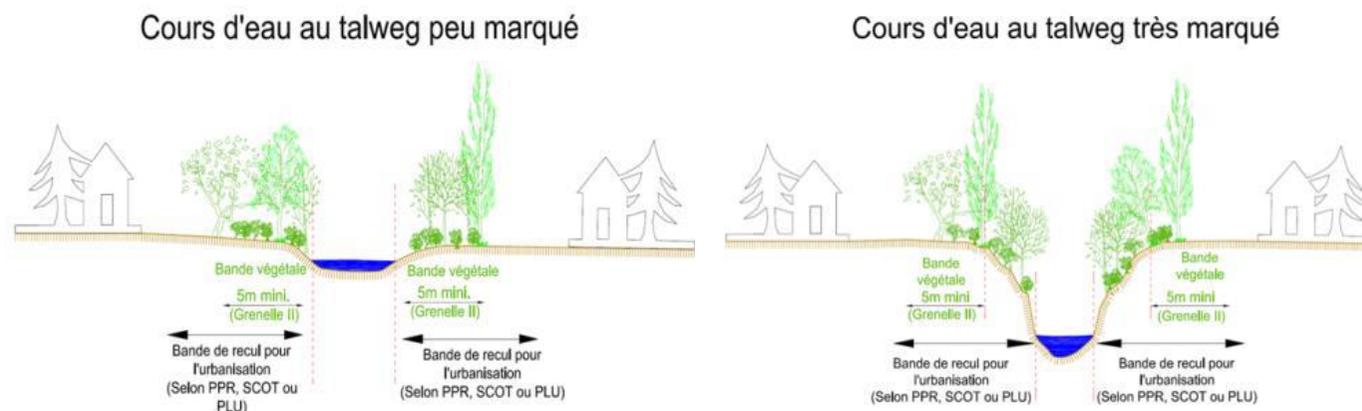
### Pour les cours d'eau identifiés au document graphique de l'OAP :

Le long des cours d'eau identifiés, le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré si besoin, sur une largeur minimale de cinq mètres à partir de la partie sommitale des berges.

Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, devront être renaturées.

La couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau, ainsi que des zones humides doit être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau ou dans ces zones humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation. Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.

L'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer).



## Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

---



-  Cours d'eau
-  Zones humides

## Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

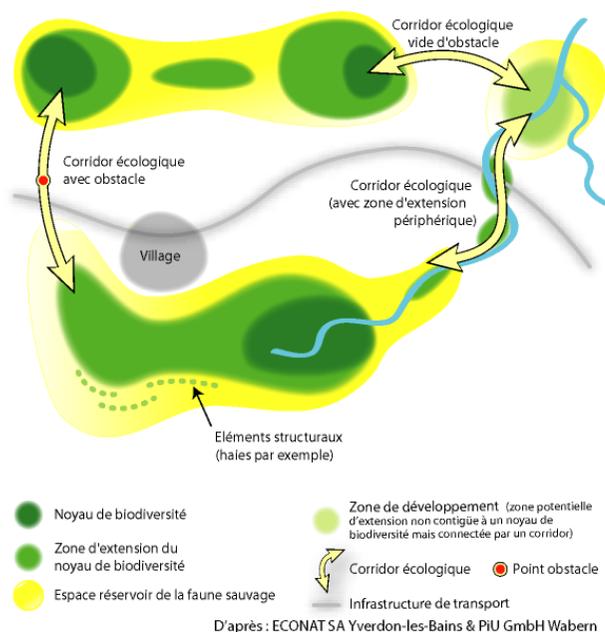
### Pour les continuités écologiques identifiées au document graphique de l'OAP :

Les éventuelles constructions et installations autorisées doivent prendre en compte les continuités écologiques identifiées et participer à leur maintien, leur confortement et/ou leur remise en état, notamment par un projet de naturation sur le tènement foncier (haies, bosquets, vergers...), de maintien des perméabilités sur ce tènement (traitement des clôtures, espace vert,...), la réalisation d'ouvrages de franchissement des infrastructures routières pour la faune, etc...

En cas d'implantation d'une nouvelle construction sur le tènement foncier, une attention particulière devra être portée sur son implantation en fonction des axes de déplacements de la faune identifiés.

### Pour les réservoirs de biodiversité identifiés au document graphique de l'OAP :

Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux doivent prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.



## Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.



-  Continuités écologiques
-  Réservoirs de biodiversité

## **Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.**

---

### **Pour les éléments végétaux du paysage identifiés au document graphique de l'OAP :**

L'ambiance et le caractère végétalisé initial du site doivent être maintenus.

La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration doivent être intégrées à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées. L'implantation des constructions sur le tènement doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet. Ils doivent s'intégrer dans un réseau de "milieux naturels" diversifiés et, le cas échéant, être mis en connexion avec les milieux naturels ou les espaces verts extérieurs au tènement à proximité.

En cas de destruction de ces habitats naturels, qui doit être dûment justifiée, ils doivent être dans la mesure du possible restaurés prioritairement sur le tènement, ou en cas d'impossibilité, il doit être mis en œuvre un principe de compensation avec la restauration d'habitat sur des secteurs proches et propices à leur développement.

Les arbres qui pourraient être considérés en mauvais état sanitaire ne seront enlevés que s'il est avéré qu'ils ne constituent pas un habitat propice à certaines espèces animales protégées.



## Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

---



 Éléments végétaux du paysage

## Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

---

### Pour la prise en compte de la nature en milieu urbain dans les zones U et AU du PLU :

Une limitation de l'artificialisation des sols aux stricts besoins du projet doit être privilégiée.

Le maintien de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants doit être privilégié :

- au sein des projets de construction ou d'aménagement privés, sur la base minimum du règlement du PLU en la matière dans les secteurs concernés,
- au sein des projets de construction ou d'aménagement publics.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts, perméables et plantés d'espèces locales.

La végétalisation et la plantation des pieds de façades des constructions, et en fonction des impératifs du projet, doivent être privilégiées.

La végétalisation des toitures en privilégiant des sols profonds (>30cm), sous réserves des dispositions du règlement du PLU dans les secteurs concernés, peut être envisagée.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant.

Sur ces aménagements, en cas de plantation, des espèces végétales adaptées aux milieux hydro-morphes doivent être privilégiées.

La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doit être prise en compte dans les aménagements envisagés (ex: laisser des espaces entre le sol et la clôture, prévoir un passage à faune sous les nouvelles infrastructures si cela s'impose...).

L'emploi de matériaux perméables pour l'aménagement des places de stationnement extérieures doit être privilégié.



## Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

---

### Préconisations générales pour les haies :

Sont à éviter : les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux.

Les espèces locales, et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doivent être privilégiées, en particulier pour la constitution de haies paysagères en limites séparatives : ceci pour contribuer à la diversité biologique des végétaux et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs.

Les espèces "exotiques" doivent rester exceptionnelles et ponctuelles:

Les espèces d'arbres et d'arbustes à privilégier sont les suivants :

- Arbres : Aubépine, Aulne Glutineux, Bouleau verruqueux, Charme, Châtaignier, Chêne Sessile, Chêne pédonculé, Cormier, Erable champêtre, Erable sycomore, Frêne commun, Hêtre, Marronnier (acclimaté), Merissier, Noyer, Orme Commun, Peuplier blanc, Peuplier d'Italie (acclimaté), Platane (acclimaté), Poirier, Pommier, Prunier, Robinier (accacia), Saule blanc, Saule osier, Sorbier des oiseaux, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Epicéa, If commun, Pin sylvestre, Pin noir d'Autriche.
- Arbustes : Amelanchier, Aubépine, Buis, Chevrefeuille, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, cotoneaster, Eglentier, Epine-vinette, Erable champêtre, Framboisier, Fusein d'Europe, Genêt, Groseiller commun, Houx, Noisetier, Prunelier, Saule cendré, Saule Marsault, Sureau, Troène, Viorme Obier.



## Fiche action 2 : Protéger et mettre en valeur le grand paysage.

---

### Pour les « plages » ou « glacis » agricoles visuellement sensibles identifiées au document graphique de l'OAP:

Les nouvelles plantations ne sont admises qu'en remplacement des plantations existantes et ne doivent pas, dans le choix des espèces, perturber l'équilibre du panneau paysagé considéré.

Les éventuels travaux et installations autorisés dans ces secteurs liés à l'activité agricole ou forestière ne doivent pas perturber l'équilibre de composition des unités de grand paysage décrites à l'état initial de l'environnement, en évitant notamment de créer des points focaux qui perturbent la lisibilité de l'unité de grand paysage concernée.



## Fiche action 2 : Protéger et mettre en valeur le grand paysage.

---



 « plages » agricoles visuellement sensibles

## Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.

---

### Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant identifié au document graphique de l'OAP:

#### En cas de réfection ou modifications des façades :

L'emploi d'enduits teintés dans la masse, lissés ou légèrement grattés, ou peints dans des gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, doit être privilégié. Ils doivent être exécutés, le cas échéant, en "beurrant" les pierres d'angle ou les encadrements existants. En tout état de cause, on se référera au nuancier de teintes consultable en Mairie, s'il existe.

Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles existants doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur.

Les bardages bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas. Toutefois, ils peuvent s'insérer dans la composition de panneaux de façades menuisées et vitrées (ex: ancien accès à la grange...).

Les escaliers, balcons et galeries doivent être, sauf impératifs du projet, couverts en majeure proportion par un débord de toiture.

Les garde-corps ou mains courantes doivent être réalisés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit en ferronnerie ou métallerie, soit en bois. Les garde-corps ou mains courantes en pierre associés aux escaliers d'accès depuis le terrain naturel doivent être conservés.

Les bois, bardages et volets bois apparents doivent être peints ou imprégnés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit dans des teintes naturelles de bois de teintes moyennes à sombres, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...). En tout état de cause on se référera au nuancier de teintes consultable en Mairie, s'il existe.



## **Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.**

---

### **Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant identifié au document graphique de l'OAP:**

#### En cas de réfection ou modifications des façades (suite) :

Les volets doivent être à battants, et selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaises interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Cependant les volets roulants seront tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures de dimensions importantes en rez-de-chaussée, ou dans le cas d'ouvertures de grandes dimensions.

Dans la conception du projet, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides.

En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles doivent :

- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
- soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).

L'emploi de l'aluminium naturel, de matériaux réfléchissants et de verres teintés n'est pas recommandé.

#### En cas de réfection ou modifications des toitures

L'orientation du ou des nouveaux faîtages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.

Des pentes inférieures ou supérieures à celles autorisées par le règlement peuvent être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...

En cas de réalisation d'ouvertures en toiture :

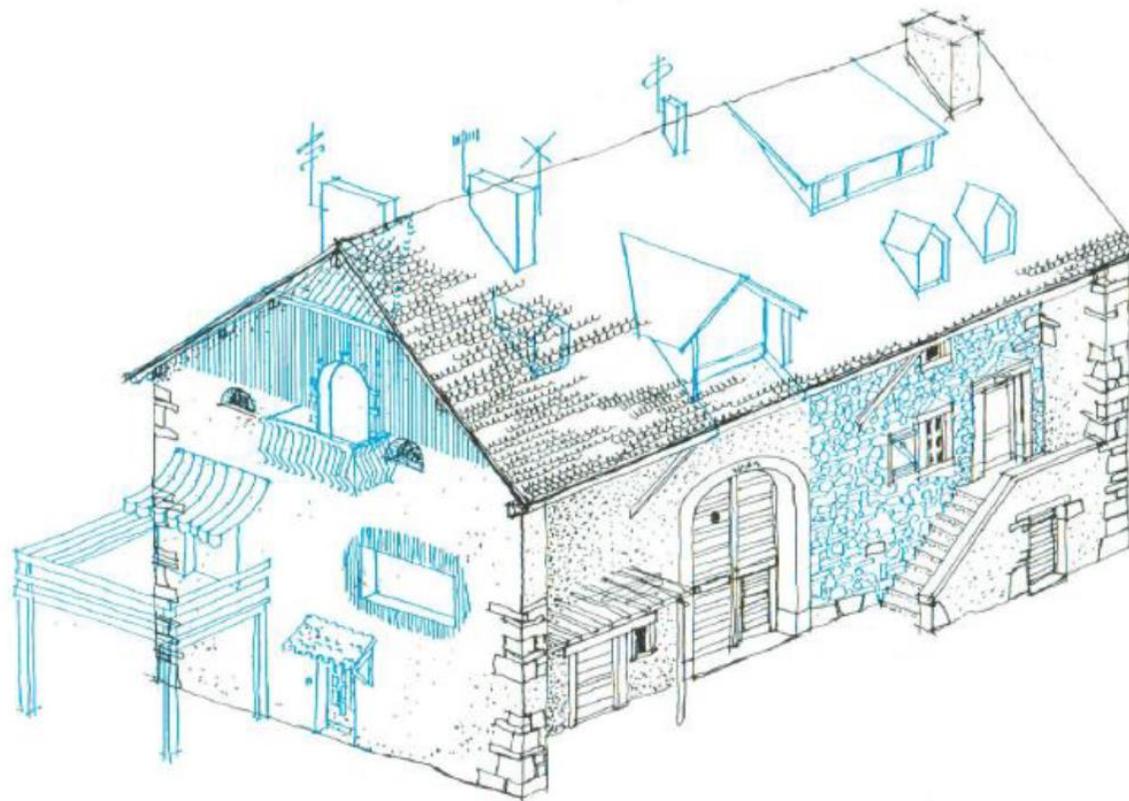
- l'emploi de fenêtres de toit doit être limitée en nombre et surface, et ces dernières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Elles peuvent être regroupées en verrières, et sont à éviter sur les croupes (pans cassés).
- l'emploi de verrières ainsi que les lucarnes de type jacobines, rampantes ou autres utilisées régionalement, doit être privilégié.

## Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.

---

Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant identifié au document graphique de l'OAP:

### QUELQUES CONSEILS ET CE QU'IL NE FAUT PAS FAIRE



SOURCE : CAUE de Haute-Savoie, *Bâti traditionnel en Pays de la Côte : Conservation du caractère / Réhabilitation* (1990).

## **Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.**

---

### **En cas de constructions neuves autorisées au sein des périmètres identifiés au document graphique de l'OAP :**

Dans le cas d'une expression architecturale à connotation régionale, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façades et toiture.

En tout état de cause, l'aspect minéral doit être dominant en façades.

Dans le cas d'une expression architecturale résolument contemporaine, un argumentaire étayé et développé doit être produit justifiant de la bonne insertion dans le site de la construction.

Dans les deux cas ci-dessus, l'intérêt des lieux doit être préservé : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère des lieux,...



## Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.

---

### Pour le traitement des abords des constructions au sein des périmètres identifiés au document graphique de l'OAP :

Dans la mesure du possible, le caractère des lieux doit être préservé (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Dans le cas d'aménagements nouveaux, la simplicité doit être la règle, et ils doivent être en rapport avec la ruralité des lieux ou son caractère historique. Une attention particulière doit être portée à la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du bourg et des hameaux traditionnels de la commune.

Les espaces dédiés au stationnement extérieur doivent être limités.

Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Des murs ou murets nouveaux peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte grise, ou s'harmonisant avec l'environnement bâti.

La végétalisation des abords doit être limitée (ponctuelle), afin d'en préserver l'ambiance minérale dominante ; en tout état de cause, les haies monovégétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de haute tige disposées en mur rideaux sont à proscrire.



### Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.

---



 Secteurs pour la préservation et la mise en valeur du bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.

## **Fiche action 4 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.**

---

### **Pour le traitement des façades :**

Les façades peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux, qui contribueront à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les couleurs vives et les matériaux réfléchissants sont interdits.

### **Pour le traitement des toitures :**

Les couvertures métalliques ou fibrociment doivent faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires ou brillantes sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

### **Pour l'adaptation au terrain naturel et le traitement des abords :**

Les terrassements doivent être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus peuvent être végétalisés, et se rapprocher de formes naturelles.

Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'une attention particulière.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes peuvent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés), et préserver les vues panoramiques.

## OAP thématique : cartographie générale.



-  Cours d'eau
-  Zones humides
-  Éléments végétaux du paysage
-  Secteurs pour la préservation et la mise en valeur du bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.
-  Continuités écologiques
-  Réservoirs de biodiversité
-  « plages » agricoles visuellement sensibles

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

### OAP n°1 : Place du Crêt / Place du Marché

#### Le site concerné :

La place du Crêt est située au cœur du centre-ville de Saint-Julien, entre le Quartier de la Gare et l'Hôtel de Ville.

Elle est bordée au Nord par le parc de la Sous-Préfecture et à l'Est par un bâtiment collectif résidentiel récent.

L'Espace Jules Ferry borde la partie Nord-Ouest de la place. Ce bâtiment a aujourd'hui vocation d'équipement public et culturel (école de danse et musique, crèche, annexe de la Mairie pour stockage).

Elle permet également un accès à la promenade du Crêt.

Elle accueille à ce jour du stationnement (138 places de stationnement Place du Marché, 34 Place du Crêt et 57 Rue Fernand David), ainsi que le Marché.

La place est aujourd'hui coupée par la Rue Berthollet, ouverte à l'automobile dans les deux sens.

La topographie aux abords de la place elle-même est complexe, et influera sur les aménagements.

L'espace de la place couvre une superficie d'environ 1,7ha.



**Les enjeux d'aménagement :**

- Aménager un espace public de type place, en limitant le stationnement en surface, véritable lieu de vie collectif qui n'existe pas à ce jour en centre-ville.
- Implanter un équipement culturel.
- Mettre en œuvre un principe d'articulation avec l'espace Jules Ferry.
- Mettre en œuvre un parc de stationnement.
- Implanter une offre commerciale et de services en complémentarité avec celle du centre-ville.
- Développer l'habitat et le bureau, secondairement.
- Requalifier cet espace public pour intégrer la station de tramway et l'accueil du marché.
- Mettre en œuvre un lien avec la promenade du Crêt.

**Les principes d'aménagement :**Accès et desserte :

- Les accès à la Place du Crêt et la Place du Marché s'organisent de la manière suivante :
  - Une place importante est donnée aux « modes doux », et notamment aux piétons.
  - Le tramway traverse la place, et le tracé suit la Rue Berthollet. Une station est prévue en articulation avec les deux places.
  - Les véhicules peuvent également emprunter la Rue Berthollet, traitée en voie mixte avec le tramway.

## **Les principes d'aménagement (suite) :**

### Forme urbaine :

- Un îlot bâti doit être développé à partir de l'Espace Jules Ferry.
- Les constructions doivent permettre de structurer l'espace public, notamment par le traitement des façades.
- L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative.

### Espaces publics et collectifs :

- Le site est composé d'un large espace public, véritable lieu de rencontre et de vie sociale.
- Son aménagement est à dominante minérale et doit permettre la mise en valeur du programme envisagé à ses abords, notamment dans le raccord entre le rez-de-chaussée des constructions et la place elle-même.

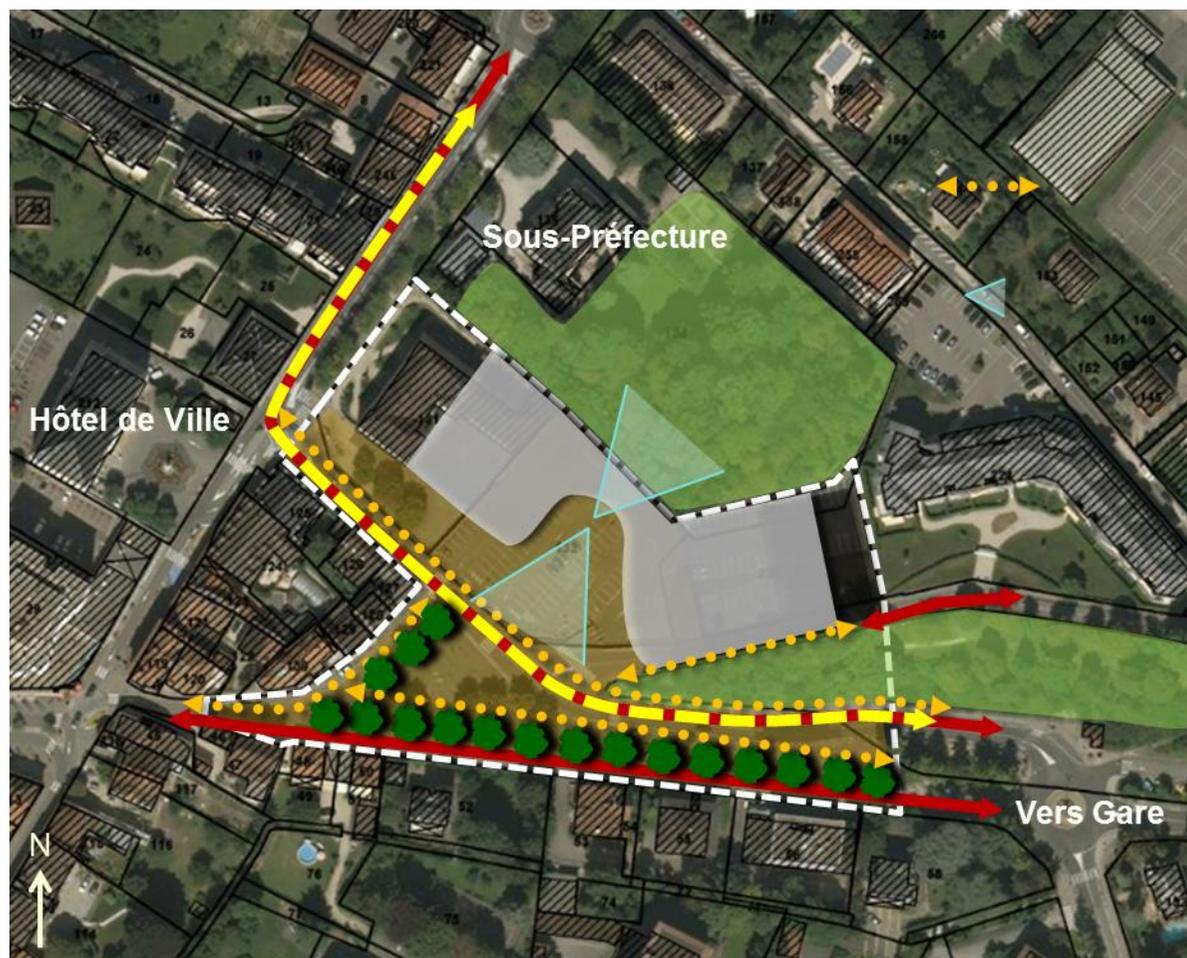
### Espaces collectifs de stationnement :

- L'opération doit intégrer un parc de stationnement public en structure d'une capacité d'environ 300 places.

## **Le programme de constructions :**

- La Place du Marché doit regrouper :
  - Un équipement culturel d'importance et de rayonnement intercommunal.
  - Des bureaux.
  - Des commerces.
  - Des logements.

**SCHEMA OPPOSABLE :**



LEGENDE	
	Emprise de l'OAP 1
	Plantations d'alignement à préserver et/ou positionner
	Espace public à requalifier
	Espace vert
	Localisation de principe des constructions futures
	Principe d'insertion du tramway
	Circulation automobile conservée
	Localisation de principe pour les cheminements « modes doux »
	Espace de stationnement collectif
	Ouvertures visuelles à valoriser

## OAP n°2 : Le Quartier de la Gare

### Le site concerné :

Le quartier de la Gare est situé à proximité immédiate du centre-ville.

Il se développe autour de la Gare actuelle. Il est délimité au Nord par la RD 1206 puis la Route d'Annemasse, à l'Ouest par l'Avenue de la Gare, et au Sud par la voie ferrée.

L'ensemble du tènement concerné par l'OAP est plan et couvre une surface d'environ 7,5 ha.

Aujourd'hui, l'image du quartier est peu qualitative : il est constitué d'ensembles bâtis disparates aux fonctions peu hiérarchisées, dont une friche ferroviaire, et un bâti de faible qualité.

Cet espace constitue une entrée du centre-ville depuis Annemasse peu valorisante pour Saint-Julien.



## Les enjeux d'aménagement :

- Développer un quartier caractérisé par une mixité des fonctions et constitutif d'une extension du centre-ville : il doit organiser un pôle d'Echange Multimodal (PEM), permettre l'implantation et l'articulation d'équipements, de logements, d'activités économiques et de commerces.
- Développer une armature d'espaces publics de qualité, en s'appuyant sur la mise en œuvre du PEM.
- Permettre une requalification paysagère de l'Arande, qui doit être vecteur de « nature en ville » au cœur de ce quartier.
- Permettre la réalisation de liaisons « modes doux » entre la Place du Crêt, le parvis de la Gare, l'espace public le long de l'Arande et l'Allée des Cèdres jusqu'à la Grand Rue.
- Développer à l'échelle de ce quartier :
  - Une polarité commerciale de proximité (pour les résidents), et de services (pour les usagers du PEM).
  - Un pôle commerces et loisirs composé de commerces de destination, organisé autour d'un espace public fédérateur.
- Requalifier cette entrée du centre-ville depuis la RD 1206.
- Permettre le prolongement futur du tramway vers Bardonnex.

## Les principes d'aménagement :

### Accès et desserte :

- Les modalités pour l'accès au quartier sont identifiées au schéma opposable. Il s'organise de la manière suivante :
  - Le Tram, qui emprunte l'actuelle Avenue de la Gare, et dont le terminus se situe au cœur du quartier.
  - Le train, avec la Gare de Saint-Julien située au cœur du quartier.
  - L'automobile, depuis les RD 1206 et 1201, ainsi que la promenade du Crêt et la Rue de Lathoy.
  - Les « modes doux », depuis le centre-ville, le Hameau de Ternier et la zone des Marais notamment.
- Les modalités de desserte au sein du quartier sont identifiées au schéma opposable. La desserte en interne du quartier s'organise de la manière suivante :
  - Pour la desserte automobile, la RD 1201 n'emprunte plus la rue de la Gare, qui est réservée au Tram. Elle est déplacée au cœur du quartier, et rejoint la route d'Annemasse. Par ailleurs, le passage à niveau qui relie la route de Lathoy à la route d'Annemasse est conservé. Au sein du quartier, la route de Lathoy est redressée, pour être dans l'axe de ce franchissement.
  - Pour la desserte par les « modes doux », le cheminement principal, permettant d'accéder puis d'évoluer au sein du quartier depuis le centre-ville, suit le linéaire emprunté par le Tram, puis les berges de l'Arande qui seront requalifiées. Plusieurs liaisons sont greffées sur ce linéaire principal. Une liaison est également à mettre en place entre le quartier de la Gare et la zone des Marais.

## Les principes d'aménagement (suite) :

### Forme urbaine :

- Afin de permettre l'intégration urbaine et paysagère de l'opération, un épandage dégressif des constructions, d'Ouest en Est, est demandé.
- Les constructions doivent respecter un gabarit de R+5+C en limite Ouest du site, et R+3+C en limite Est.
- En partie Est du site, les îlots bâtis étanches sont interdits.
- Les cœurs d'îlots doivent être préservés.

### Espaces publics et collectifs :

- L'organisation des espaces publics et collectifs est identifiée au schéma opposable :
  - Un espace public central fédérateur des ensembles paysagers périphériques, traversant le quartier d'Est en Ouest, le long de l'Arande, qui est remise à ciel ouvert et renaturée.
  - Le parvis de la Gare, cœur du PEM.
- Pour l'ensemble du projet, la simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées.

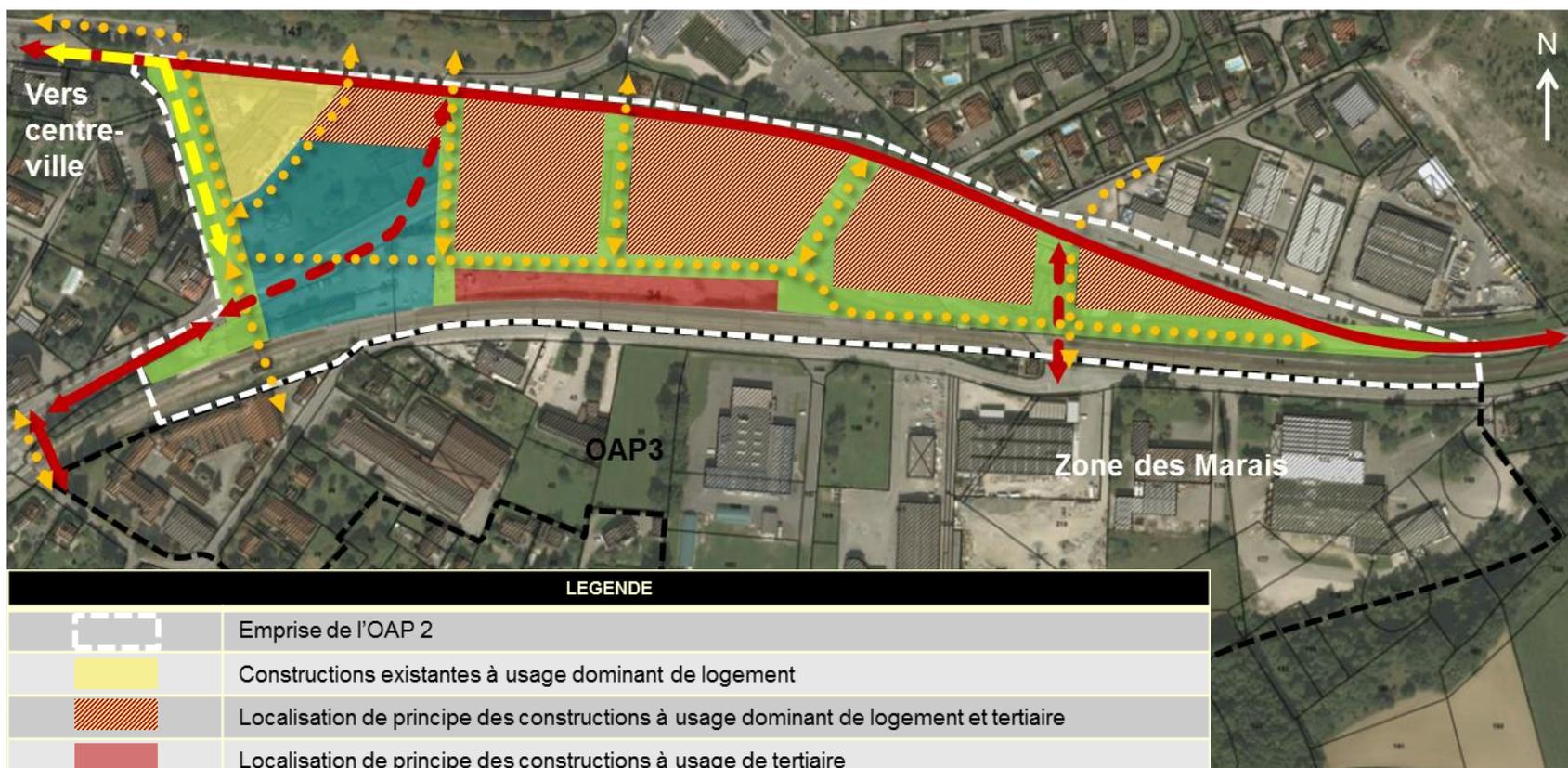
### Espaces collectifs de stationnement :

- La partie Ouest du quartier doit intégrer un parc de stationnement public d'une capacité d'environ 400 places.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur.

## Le programme de constructions :

- La réalisation d'environ 500 logements en renouvellement urbain et en construction neuve, dont 30% de logements socialement aidés.
- La réalisation d'environ 8000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP) dédiée aux commerces.
- La réalisation d'environ 5000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP) dédiée aux activités tertiaires.
- Phasage :
  - À l'Ouest (PEM) : court terme (1 à 4 ans), à échéance de la réalisation du tramway.
  - À l'Est : long terme (6 à 10 ans).

**SCHEMA OPPOSABLE :**



**LEGENDE**

	Emprise de l'OAP 2
	Constructions existantes à usage dominant de logement
	Localisation de principe des constructions à usage dominant de logement et tertiaire
	Localisation de principe des constructions à usage de tertiaire
	Localisation de principe du PEM (Pôle d'échanges Multimodal)
	Localisation de principe de l'armature des espaces publics, vecteur de « nature en ville »
	Principe d'implantation du tramway
	Voirie existante
	Localisation de principe pour la voirie automobile à créer
	Localisation de principe pour les cheminements « modes doux »

## OAP n°3 : La Zone des Marais

### Le site concerné :

La zone des Marais est située au Sud du Quartier de la Gare et de la voie ferrée.

Le secteur est délimité au Sud par un fort talus boisé, au Nord par la voie ferrée, et à l'Ouest par le hameau de Ternier.

L'ensemble du tènement concerné par l'OAP est plan, et couvre une surface d'environ 13,5ha.

Aujourd'hui, cet espace est composé d'une zone d'activités artisanale et commerciale dans sa partie Est, et de quelques friches industrielles dans sa partie Ouest.

La partie centrale de la zone est aujourd'hui occupée par des installations liées à la canalisation SPMR et vouées à disparaître.



## Les enjeux d'aménagement :

- Globalement, restructurer la ZAE existante au profit d'un parc artisanal et commercial,
- Développer un pôle commercial et artisanal de 5000 m<sup>2</sup> en appui du commerce du centre-ville.
- Articuler cet espace avec le Pôle d'Echange Multimodal (PEM) et le centre-ville.
- Développer une offre en logements en partie Ouest du projet.
- Conserver une réserve foncière en vue de la mise en œuvre d'une offre de stationnement complémentaire à celle du PEM et continuité avec le hameau de Ternier.

## Les principes d'aménagement :

### Accès et desserte :

- Les principes d'accès et de desserte sont identifiés au schéma opposable :
  - L'accès se fait par les deux passages à niveau existants, l'un sur la Route de Lathoy et le second sur l'Avenue de Ternier. Ces deux voies, existantes à ce jour, se rejoignent.
  - La desserte des constructions, à l'intérieur de l'opération, est composée de deux voies perpendiculaires et greffées à la Rue de l'Industrie et à la Route de Lathoy.

### Espaces publics, collectifs et de stationnement :

- L'organisation des espaces publics et collectifs est identifiée au schéma opposable :
  - Au sein de la zone artisanale et commerciale, une armature d'espaces verts et communs doit être réalisée en accompagnement des voies de desserte.
  - Dans l'ensemble de la zone, la simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées.
  - Les espaces libres peuvent être le support d'aménagements paysagers liés à la gestion de eaux pluviales des constructions limitrophes.
  - Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur.

## Le programme de constructions :

- À l'Est, permettre l'agrandissement de l'enseigne commerciale existante.
- À l'Ouest, développer une offre en logements diversifiée ainsi qu'un pôle artisanal et commercial.
- Au centre, développer un parc d'activités artisanales et commerciales sur l'emprise des installations liées à la canalisation SPMR.

**SCHEMA OPPOSABLE :**



LEGENDE	
	Localisation de principe des constructions à usage de logement
	Localisation de principe d'une « locomotive » commerces / artisanat
	Localisation de principe des constructions à usage d'activités
	Localisation de principe de l'armature des espaces publics, vecteur de « nature en ville »
	Voirie existante
	Localisation de principe pour la voirie automobile à créer
	Localisation de principe pour les cheminements « modes doux »

## OAP n°4 : Prés de la Fontaine

### Le site concerné :

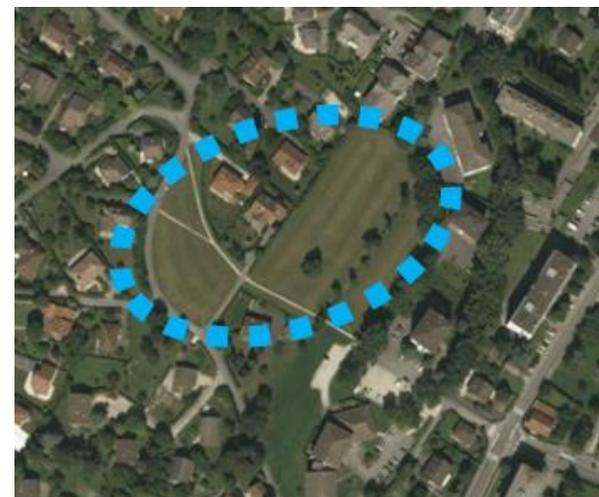
Cet espace interstitiel plan d'environ d'environ 1,3 ha est situé dans le prolongement du centre-ville, en direction du quartier de Chabloux.

Il est constitué de deux tènement foncier distincts dont un bordant la Rue des Chênes et le second composé de deux parcelles en cœur d'îlot.

Cet espace est actuellement constitué d'un pré et d'un parc de stationnement public.

Il est cerné au Nord et à l'Est par de l'habitat collectif avec en premier plan du secteur concerné par l'OAP, un rideau d'arbres de haute futaie, et au Sud et à l'Ouest par de l'habitat individuel.

Compte tenu de situation et de la configuration parcellaire, l'unique accessibilité automobile au site ne peut se faire à ce jour que par l'Avenue Palluel jusqu'au parc de stationnement public.



**Les enjeux d'aménagement :**

- Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat à proximité immédiate du centre-ville et des TC.
- Développer des espaces collectifs de qualité, notamment en maintenant la haie boisée en limite Est et Ouest, vecteur de pénétration de la « nature en ville », au profit de la qualité du cadre paysager de l'opération.
- Mettre en œuvre des liaisons « modes doux » entre le centre-ville et le quartier de Chabloux, et depuis ce quartier en direction de l'hôpital.
- Maintenir un parc de stationnement public.
- Permettre la mise en œuvre d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

**Les principes d'aménagement :**Méthodologie à respecter pour la composition urbaine :

- En premier lieu, positionner l'accès à l'opération, par le prolongement de la voie d'accès au parking existante, tel qu'identifié au schéma opposable.
- En second lieu, délimiter les deux secteurs opérationnels de l'opération, l'un au Nord-Est de la voie d'accès (secteur S1), et l'autre à l'Ouest (secteur S2), tels qu'identifiés au schéma opposable.
- En troisième lieu, positionner la voie de desserte du secteur S1, en prise sur la voie d'accès, tel qu'identifié au schéma opposable.
- En quatrième lieu, positionner le parc de stationnement public, au Sud du secteur S1.

Accès et desserte :

- L'accès à l'opération se fait depuis la voie d'accès au parking existante, qui est prolongée.
- La desserte des logements est assurée par une voie greffée sur le prolongement de la voie d'accès au parking existante, perpendiculairement à cette dernière, tel qu'identifié au schéma opposable.

Forme urbaine :

- Au regard des gabarits existants et autorisés, et afin de préserver des perméabilités « modes doux », vertes et visuelles entre constructions, la composition urbaine doit être de type « plots » appuyée sur l'armature verte telle qu'identifiée au schéma opposable.

## **Les principes d'aménagement (suite) :**

### Espaces publics et collectifs :

- Une armature d'espaces verts et communs doit être réalisée en accompagnement de l'opération.
- Un parc public doit être créé dans l'emprise du secteur S2.
- La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées.
- Les espaces libres peuvent être le support d'aménagements d'aires de repos ou de jeux, et d'aménagements paysagers liés à la gestion des eaux pluviales des constructions limitrophes.

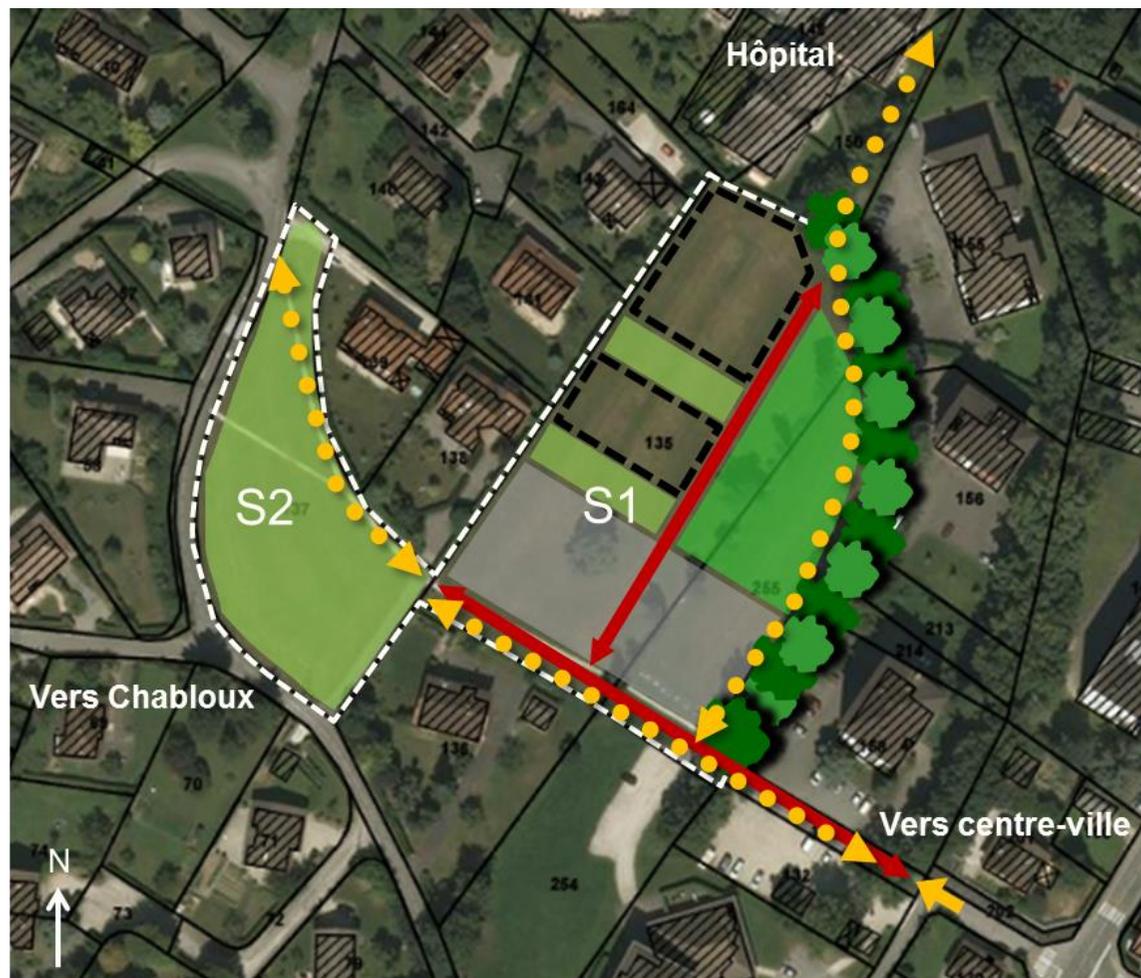
### Espaces collectifs de stationnement :

- Le parc de stationnement public est déplacé au Sud.
- Il doit avoir une capacité d'environ 100 places.
- Le stationnement automobile relatif aux constructions doit se faire en souterrain pour les places affectées aux logements.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur.

## **Le programme de constructions :**

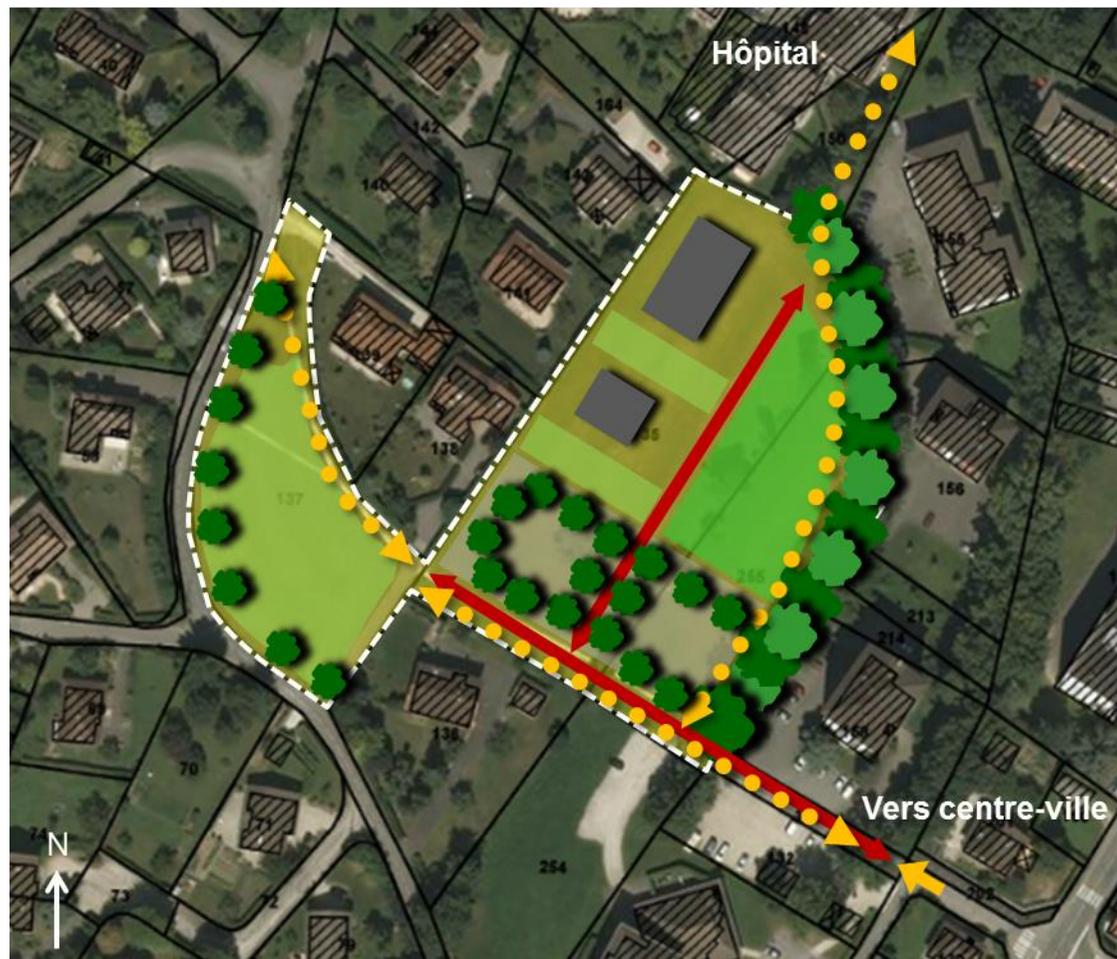
- Les constructions doivent être de type collectif.
- L'opération doit permettre la réalisation d'environ 20/25 logements.
- Au moins 30% de la surface de plancher créée doit être de type logements locatifs socialement aidés.

**SCHEMA OPPOSABLE :**



LEGENDE	
	Emprise de l'OAP 4
	Cordon boisé à préserver
	Localisation de principe des constructions
	Localisation de principe du parking
	Espace vert
	Bassin de rétention des eaux pluviales
	Accès à l'opération
	Localisation de principe pour la voirie automobile
	Localisation de principe pour les cheminements « modes doux »

**HYPOTHESE** (croquis non opposable) :



Implantation et forme des constructions à titre indicatif

LEGENDE	
	Cordon boisé à préserver
	Localisation de principe des constructions
	Espace vert
	Localisation de principe du parking
	Bassin de rétention des eaux pluviales
	Accès à l'opération
	Localisation de principe pour la voirie automobile
	Localisation de principe pour les cheminements « modes doux »
	Arbres de haute tige à positionner

## OAP n°5 : Avenue de Ternier

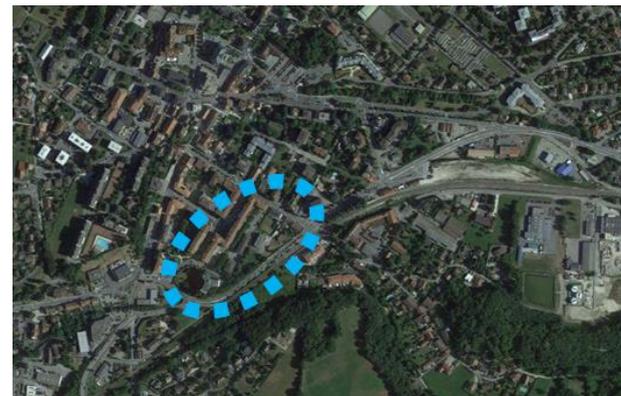
### Le site concerné :

Cet espace plan d'environ 0,7 ha est situé à proximité immédiate du centre-ville, à l'intersection de la RD 1201 et de l'Avenue de Ternier.

Il est constitué à ce jour de plusieurs éléments bâtis : habitat, centre de télécommunications, commerce.

### Les enjeux d'aménagement :

- Permettre un renouvellement urbain du secteur.
- Organiser une densification du bâti et une mixité des fonctions à proximité immédiate du centre-ville et du Pôle d'Echange Multimodal (PEM).
- Développer des espaces collectifs de qualité, en intégrant la dimension de « nature en ville », au profit de la qualité du cadre paysager et environnemental de l'opération.



## Les principes d'aménagement :

### Accès et desserte :

- L'accès au quartier doit se faire depuis l'Avenue de Ternier.

### Forme urbaine :

- Les constructions doivent s'implanter en priorité en ordonnancement sur l'Avenue de Ternier et l'Avenue Louis Armand sans obligation de continuité.
- L'opération doit permettre une continuité urbaine et paysagère entre le quartier de l'Atrium et les constructions situées sur l'Avenue Louis Armand.

### Espaces publics et collectifs :

- Les abords de l'Avenue Louis Armand doivent être aménagés en espace vert collectif sur une profondeur minimum de 3 m.
- Le bief arboré bordant l'Avenue Louis Armand doit être conforté au sein de l'opération, en partie Sud de cette dernière.
- Les berges du Ternier doivent être valorisées.
- Un espace vert collectif doit être mis en œuvre en cœur d'îlot.

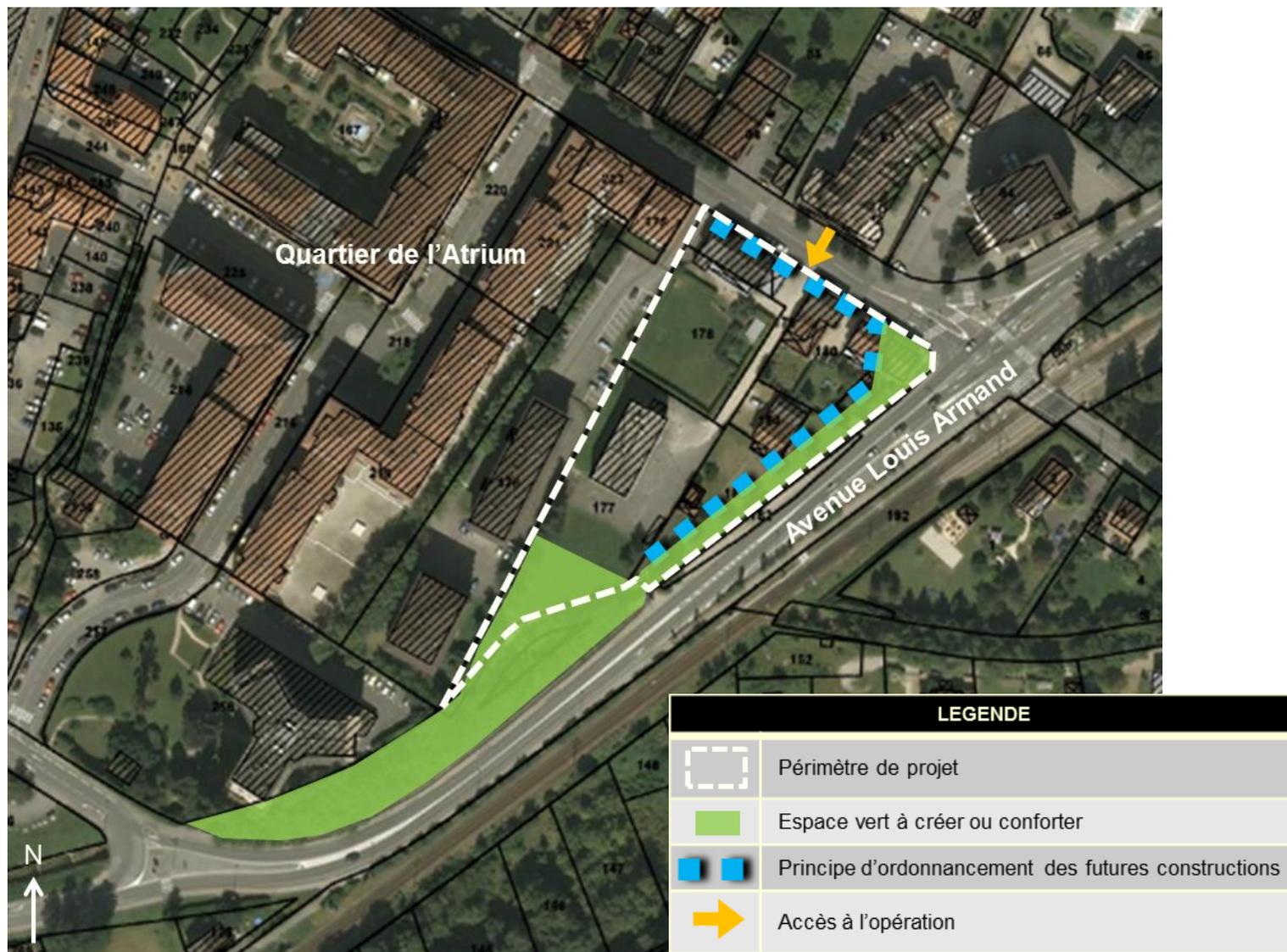
### Espaces collectifs de stationnement :

- Le stationnement automobile relatif aux constructions doit se faire en souterrain pour les places affectées aux logements, seules les places visiteurs sont autorisées en surface, et doivent être réalisées en matériaux perméables.

## Le programme de constructions :

- Les constructions doivent être de type collectif.
- Les rez-de-chaussée des constructions sur l'Avenue de Ternier doivent être affectées à de l'activité tertiaire.
- L'opération doit permettre la réalisation d'au moins une centaine de logements.
- Au moins 30% de la surface de plancher créée doit être de type logements locatifs socialement aidés.

**SCHEMA OPPOSABLE :**



## OAP n°6 : Thairy

### Le site concerné:

Cet espace plan, d'une superficie d'environ 0,4 ha est situé au hameau de Thairy, le long de la Rue Louis Martel.

### Les enjeux d'aménagement :

- Développer la diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Assurer une desserte automobile sécurisée de l'opération.
- Développer l'armature des espaces publics et collectifs pour l'agrément de l'habitat.



## Les principes d'aménagement :

### Accès et desserte :

- L'accès à l'opération doit se faire depuis la Rue Louis Martel et la Route de Crache.
- Les circulations piétonnes doivent participer à l'agrément des espaces extérieurs et se raccorder sur l'espace public environnant.

### Espaces publics, collectifs et de stationnement :

- La simplicité des aménagements doit être la règle et les places de stationnement extérieur doivent être réalisées en matériaux perméables.
- En cas de plantation de végétaux, ils doivent être d'essence locale, et les arbres fruitiers sont recommandés. Les haies mono végétales sont interdites.

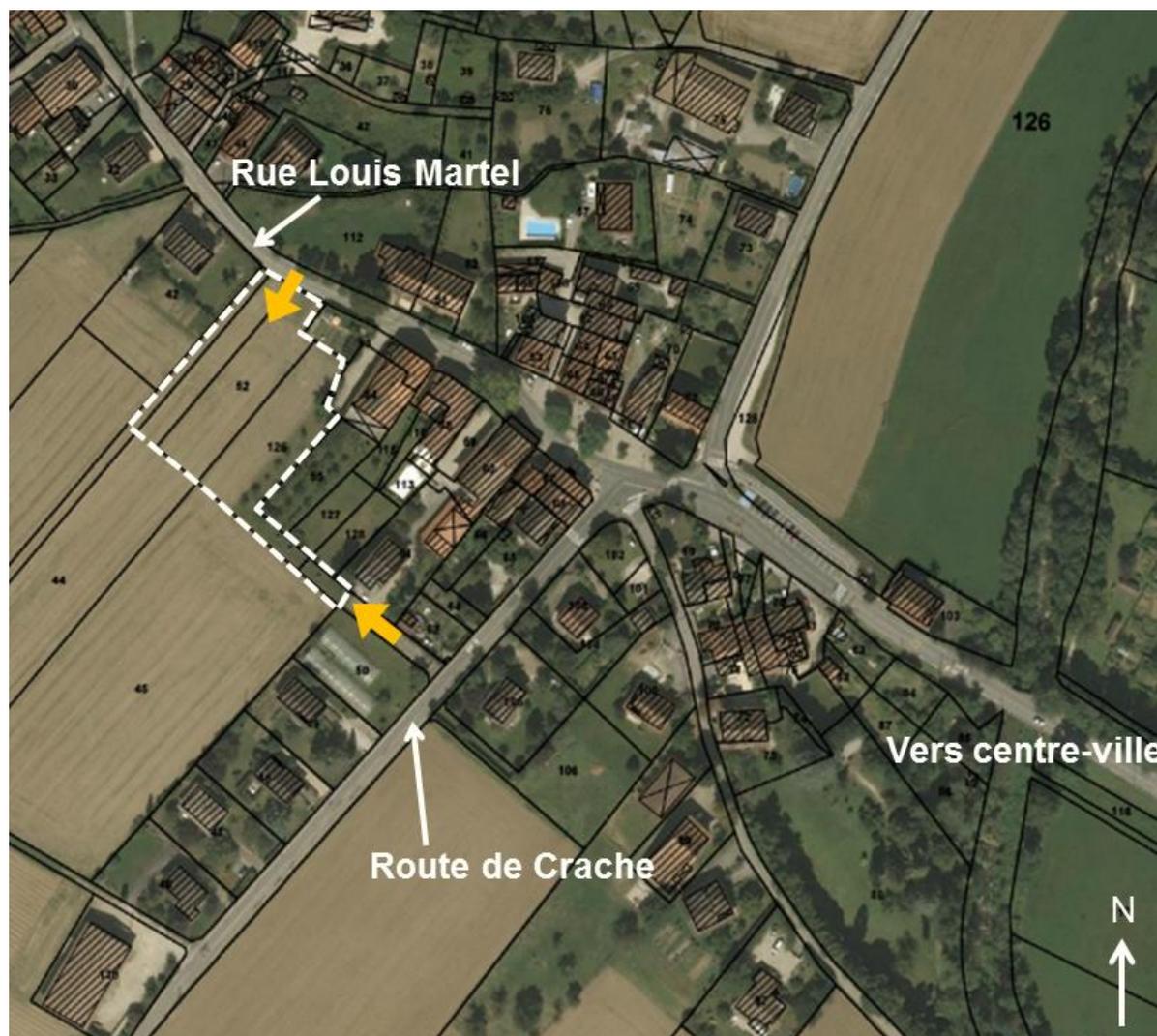
### Forme urbaine :

- Les constructions doivent respecter un gabarit de R+1+C.

## Programme :

- Les constructions doivent être de type individuel groupé.
- L'opération doit permettre la réalisation d'une vingtaine de logements minimum.
- Au moins 25% de la surface de plancher créée doit être de type logements locatifs socialement aidés.

**SCHEMA OPPOSABLE :**



LEGENDE	
	Périmètre de projet
	Accès à l'opération

## OAP n°7 : Cervonnex

### Le site concerné :

Le site de Cervonnex, situé au Sud du territoire communal, présente une localisation très favorable pour l'accueil d'activités économiques.

Il bénéficie d'une bonne visibilité et accessibilité depuis les axes autoroutiers A40 et A41 et leur échangeur à proximité, au Nord-Est.

L'attractivité du site est confirmée par la présence du Casino au Nord-Est, et, sur la commune de Neydens, de la zone de loisirs Vitam'parc et la zone d'activités des Envignes, au sud de l'A41.

Deux entités topographiques composent le site et forment un environnement de qualité avec une forte sensibilité paysagère et écologique:

- le plateau bocager, constitué d'un réseau de haies structurant le paysage et exploité par l'activité agricole notamment en céréaliculture .
- Le vallon de la folle en partie Ouest du site très encaissé et vecteur d'un corridor écologique sensible.

Il s'étend sur une superficie de 25 ha.



## Les enjeux d'aménagement :

- Aménager une zone d'activité pour accueillir et promouvoir de nouvelles formes d'activités économiques, en complémentarité de la technopole d'Archamps, et tournées vers les « éco-activités », les « clean-tech ».
- S'inscrire dans une démarche AEU et mettre les préoccupations environnementales et paysagères au cœur des réflexions d'aménagement, et créer une offre de qualité pour favoriser l'implantation d'entreprises.
- Réaliser un « Ecoparc » permettant de préserver les milieux écologiques existants et la biodiversité au travers d'une gestion de l'eau raisonnée, le confortement de l'armature verte existante, une urbanisation maîtrisée afin de créer un cadre de travail de qualité.
- Promouvoir une qualité architecturale et énergétique des constructions.
- Favoriser une mobilité alternative en privilégiant le covoiturage, la pratique du vélo, l'autopartage, etc.
- Valoriser l'effet « vitrine » depuis la RD en implantant les entreprises dont l'activité nécessite une visibilité depuis les axes routiers.
- Permettre la gestion de l'habitat existant au sein de la zone.

## Les principes d'aménagement :

### Organisation opérationnelle de l'opération :

Elle est composée de trois sous-secteurs opérationnels, tels qu'identifiés au schéma opposable :

- Un secteur S1, dit « vitrine », aménageable à court terme, avec une visibilité maximale pour des activités nécessitant une lisibilité depuis les axes routiers.
- Un secteur S2, dit « cœur de zone », dont le découpage souple des lots peut permettre d'offrir de plus ou moins grandes surfaces en fonction de la demande.
- Un secteur S3, dit « vert », dont les caractéristiques paysagères doivent permettre l'accueil d'entreprises recherchant des implantations plutôt libres dans un cadre à dominante verte de qualité.

### Accès et desserte :

- L'accès à l'opération doit se faire par un accès principal depuis le carrefour giratoire existant sur la RD 1201.
- Un bouclage viaire doit être mis en œuvre à l'intérieur de la zone d'activité, tel qu'identifié au schéma opposable, en lien avec les voiries secondaires (rue du Jura par exemple connectant avec la ZAE des Envignes) de manière à favoriser les circulations, la fluidité du trafic, les liaisons avec les secteurs environnants et le fonctionnement des services publics.
- La voie de desserte existante, bordant la partie Nord du site, doit être requalifiée.
- Une voie cyclable doit être aménagée, doit permettre de traverser et desservir la totalité de l'opération, et doit être raccordée au réseau cyclable limitrophe.

## Les principes d'aménagement (suite) :

### Espaces publics et collectifs :

- Une armature verte significative doit venir en accompagnement de l'armature viaire et « modes doux » de desserte de l'opération.
- La simplicité des aménagements doit être la règle.
- En cas de plantation de végétaux, ils doivent être d'essence locale, et les arbres fruitiers sont recommandés. Les haies mono végétales sont interdites.

### Espaces collectifs de stationnement :

- Pour le stationnement à l'air libre, à condition de respecter la proportion minimum « d'espaces verts », les emplacements doivent être aménagés à plus de 6 mètres de distance des limites des emprises publiques et des voies.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être réalisées en matériaux perméables, et faire l'objet d'un aménagement paysager intégré à la composition d'ensemble mixant différentes strates végétales (herbacées, arbustives, arborées).
- Des aires de stationnement deux roues doivent être aménagées en prenant en compte l'accessibilité et le confort (locaux couverts et sécurisés localisés dans la continuité des aménagements doux et à proximité des accès aux bâtiments...).

### Forme urbaine :

- Le bâti doit être implanté selon une logique d'intensité urbaine décroissante d'Est en Ouest : du plus dense côté RD pour une meilleure lisibilité et accessibilité, au moins dense coté vallon de la Folle pour préserver une ambiance verte et aérée au sein de l'opération.
- L'organisation des constructions doit permettre de valoriser l'effet « vitrine » depuis la RD en implantant les entreprises dont l'activité nécessite une visibilité depuis les axes routiers.
- L'implantation et l'orientation des bâtiments doivent :
  - s'inscrire dans les « lignes de force » paysagères et naturelles du site, et en cohérence avec l'armature des espaces publics et collectifs environnants,
  - prendre en compte les problématiques suivantes : déperditions thermiques, apports solaires, éclairage, possibilités de ventilation naturelle, vues et ambiances, préservation d'éléments végétaux préexistants, et accessibilité « modes doux ».
- Dans le secteur S1, un ordonnancement des constructions doit être privilégié sur la Route de La Capitaine.
- Dans le secteur S3, les constructions doivent s'implanter en retrait de la voie de desserte interne.

## Les principes d'aménagement (suite) :

### Architecture :

- En matière d'architecture, l'article 11 de la zone 1AUx constitue la règle. La simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés sont vecteurs d'une meilleure intégration dans le site et d'une plus grande durabilité dans le temps.
- Les façades visibles de l'extérieur du lot et de la zone marquent l'image de la zone d'activités et se doivent donc d'être particulièrement soignées.
- Concernant leur performance énergétique, les constructions doivent atteindre au minimum les normes en vigueur.
- L'aspect bioclimatique doit être particulièrement mis en avant. Ainsi, les constructions doivent être implantées de telle sorte qu'elles puissent offrir un maximum d'ensoleillement en périodes automnales et hivernales.
- Le recours aux énergies renouvelables doit être privilégié (géothermie, apport solaire, etc.).
- Dans la mesure du possible, les pieds des constructions doivent être végétalisés afin de permettre la régulation thermique du bâti en été. Les toitures végétalisées sont encouragées.
- Les critères de choix des matériaux sont les suivants :
  - Economie de ressources épuisables,
  - Energie grise,
  - Impact environnemental minimal,
  - Santé,
  - Toxicité pour les milieux naturels,
  - Entretien,
  - Durée de vie / réutilisation, recyclage,
  - Adaptabilité des installations, démontage,
  - Provenance locale.

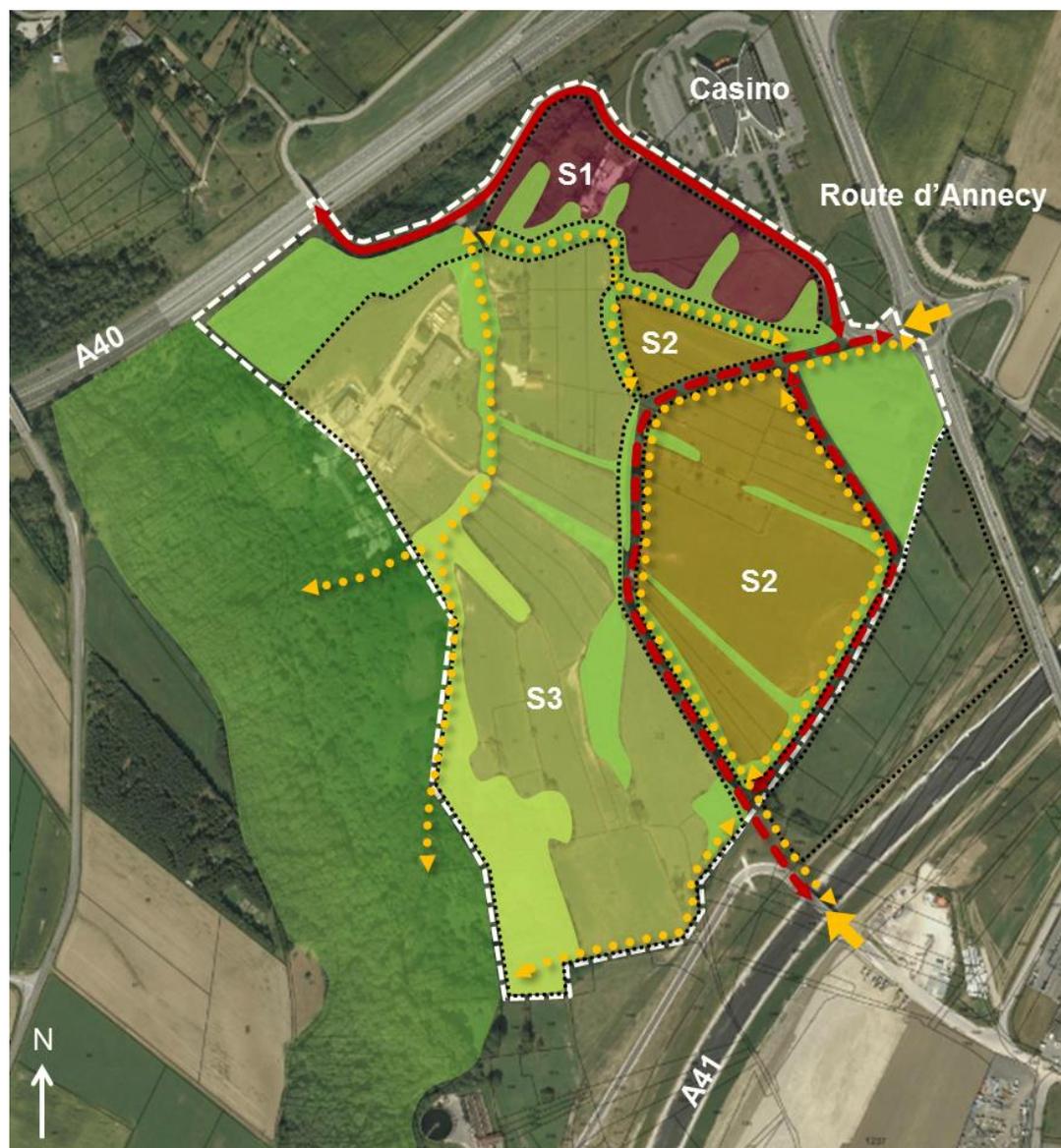
### Trame bocagère et biodiversité :

- Préserver la trame bocagère structurante du site qui sert d'appui au réseau viaire et au découpage parcellaire.
- Privilégier les continuités végétales en évitant leur morcellement afin de constituer la trame verte de la future zone d'activités.
- Conserver une largeur de haie suffisante afin de valoriser le potentiel de biodiversité rencontré sur le site.
- Utiliser le bocage existant comme limite naturelle entre les parcelles (végétation riche favorable à la biodiversité).

### Gestion des eaux pluviales:

- S'appuyer le mieux possible sur la topographie du site afin de limiter les aménagements de plateformes et conserver au mieux l'aspect actuel du site.
- Assurer une gestion alternative des eaux pluviales au moyen de noues, fossés et modelages paysagers qui favorisent l'autoépuration et la biodiversité.
- Favoriser, dans la mesure du possible, l'infiltration à la parcelle avec un rejet limité au milieu naturel tout en assurant la qualité des eaux rejetées.

**SCHEMA OPPOSABLE :**



LEGENDE OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Localisation de principe du secteur S1
	Localisation de principe du secteur S2
	Localisation de principe du secteur S3
	Espace vert à préserver, conforter et valoriser
	Accès à l'opération
	Voirie automobile à requalifier
	Localisation de principe pour la voirie automobile
	Localisation de principe pour les cheminements « modes doux »

## OAP n°8 : Sous Combe

### Le site concerné :

Cet espace se situe en entrée Ouest de Saint-Julien depuis la RD 1206, en provenance d'Annemasse.

Le secteur est délimité au Nord par l'Arande et sa ripisylve marquant la frontière avec la Suisse, à l'Est par un espace exploité actuellement par l'agriculture, à l'Ouest par la zone d'activités économiques des Marais, et au Sud par la RD 1206.

Le site présente une surface globalement plane, d'environ 2,3 ha.

Deux sensibilités environnementales ont été identifiées sur le site, hormis l'Arande et sa ripisylve, située en limite Nord du site, ainsi que l'axe bruyant que constitue la RD 1206.

La RD 1206 est classée voie à grande circulation. Par conséquent, les dispositions de l'amendement Dupont sont applicables le long d'une bande de 75 m le long de cette voie.



## Les enjeux d'aménagement :

- Développer, à l'Ouest de la commune en bordure de la RD 1206, un secteur d'activités économiques à vocation artisanale et industrielle, en continuité de la zone d'activités existante des Marais, nécessitant une qualité urbaine et paysagère de part sa localisation en entrée de ville de Saint-Julien.
- Maintenir le caractère naturel des berges de l'Arande afin de préserver leur sensibilité environnementale et paysagère.

## Les principes d'aménagement :

### Accès et desserte :

- L'opération doit être desservie depuis l'accès existant situé à l'Ouest, en prise sur la RD 1206.
- Une voie de desserte doit être créée au Nord du site, le long de l'Arande, avec une aire de retournement à l'Est.

### Forme urbaine :

- Il est demandé un ordonnancement architectural des constructions sur un linéaire de 30% minimum sans obligation de continuité des façades, avec un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1206.

### Espaces publics et collectifs :

- Une armature d'espaces verts et communs doit être réalisée en accompagnement de l'opération, avec notamment le maintien d'une frange verte sur une profondeur de 20 à 25 m par rapport à l'axe de la RD 1206.
- Les clôtures doivent être uniformisées quant à leur nature et leur teinte.

### Espaces collectifs de stationnement :

- Les aires de stationnements doivent être aménagées à l'arrière des constructions.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur.

### Architecture :

- En bordure de la RD 1206, les façades des constructions doivent être vitrées sur une surface minimum de 30%.

## **La prise en compte de l'amendement Dupont :**

L'urbanisation envisagée prend en compte les préoccupations de l'Amendement Dupont :

### Protection contre les nuisances :

- Les constructions envisagées, au lieu-dit « Sous Combe », ont une vocation d'activité économique. Elles sont par nature moins sensibles à leur environnement sonore que les constructions à usage d'habitations.
- De plus, les constructions doivent respecter un recul de 25 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD 1206, et les normes d'isolation phonique en vigueur.

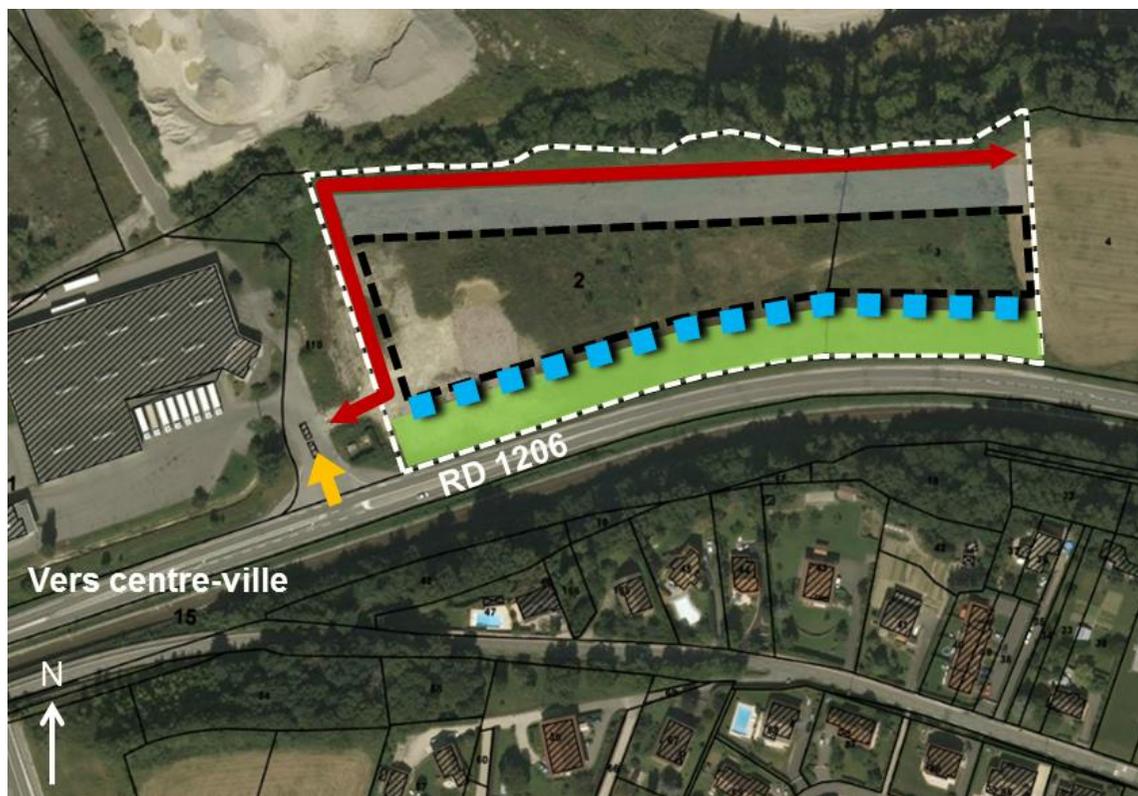
### Prise en compte des questions de sécurité :

- Les accès aux futurs bâtiments doivent s'organiser uniquement à partir de la voie d'accès existante située en limite ouest du site dont le carrefour avec la RD 1206 est déjà sécurisé.

### Prise en compte des questions de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages :

- Les dispositions générales de la zone UX du PLU sont complétées par les dispositions de l'OAP 4 relatives à la composition urbaine et à l'aménagement des abords de l'opération.

**SCHEMA OPPOSABLE :**



LEGENDE	
	Emprise de l'OAP 4
	Localisation de principe des constructions
	Localisation de principe du parking
	Frange naturelle sur une profondeur de 20 à 25 m par rapport à l'axe de la RD 1206.
	Accès à l'opération
	Localisation de principe pour la voirie automobile
	Principe d'ordonancement des futures constructions