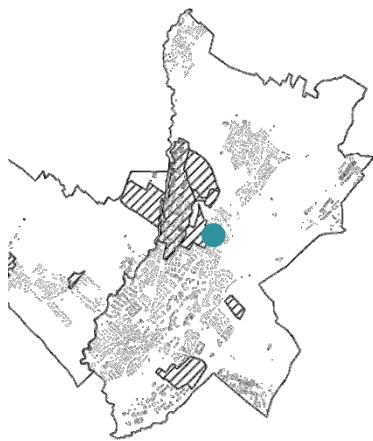


## CONTEXTE

Saint-Genis-Pouilly  
Pôle urbain  
Pouilly  
12,9 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 12,9 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 : Réalisation des travaux à prévoir jusqu'en 2030 ;
  - Phase 2 : Réalisation des travaux à prévoir à partir de l'année 2030.
- Les deux phases permettront chacune la réalisation de 300 logements pour une densité moyenne globale de 60 logements par hectare. Ces constructions à usage d'habitation seront denses sur les parties nord et ouest (habitat collectif) et moins denses sur les parties sud et est (habitat individuel/individuel groupé) ;
- 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 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. Les aménagements se limiteront par ailleurs à la mise en place de cheminements doux afin de préserver la zone humide au nord. En cœur d'opération, le projet pourra éventuellement accueillir une aire de jeux et quelques « aménagements légers ». Cet espace public bénéficiera également d'un parking mutualisé 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 ;
- 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

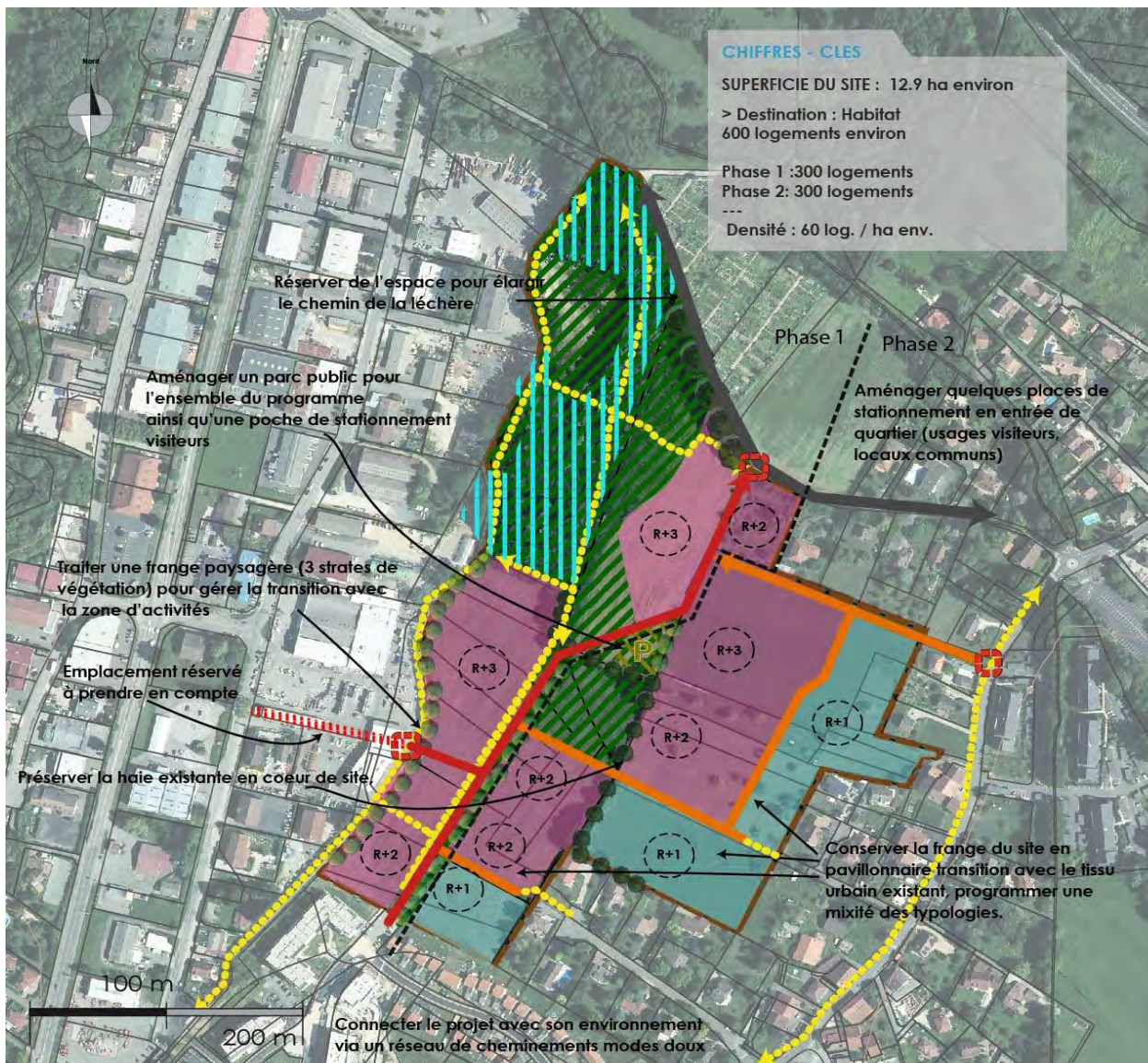
- Favoriser les espaces verts de qualité en les diversifiant : arbres et/haies d'alignement, espaces communs paysagers, ...
- Traiter les transitions entre les différentes zones de l'opération par des espaces verts, espaces tampons paysagers, parkings végétalisés, ...
- Imposer des essences locales et 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.

### 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 PRINCIPLE



### PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP
- Phasage de l'opération

### CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+n Hauteur maximum autorisée

### 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
- Principe de desserte secondaire
- Localisation préférentielle des stationnements aériens mutualisés
- Continuité piétonne à assurer
- Voies existantes
- Emplacement réservé

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Parc public à aménager
- Zone humide
- Arbres ou haies à planter
- Arbre existant à préserver

SAINT-GENIS-POUILLY//Pouilly