

Projet de restructuration du site Novotel de Ferney-Voltaire (parcelle AB 92)

Articulation du projet avec l'OAP Rives du Nant

Note rédigée par haGENTIC pour le compte de Demathieu Bard Immobilier

Présentation de l'OAP Rives du Nant

Le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté d'agglomération du Pays de Gex a été approuvé le 27/02/2020. Il comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) regroupées dans six volets thématiques : OAP sectorielles, OAP mobilité, OAP habitat, OAP tourisme, OAP foncier et OAP patrimoine.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle des Rives du Nant porte sur un périmètre de 19,5 hectares situé sur les communes de Prévessin-Moëns et de Ferney-Voltaire.

Certains objectifs de l'OAP portent sur le secteur des Rives du Nant, un ruisseau organisé en deux bras situés à 360 m au nord du site Novotel pour le bras sud et à 460 m pour le bras nord. Les objectifs liés au ruisseau des Rives du Nant sont les suivants :

- Faire de cette zone à forte sensibilité environnementale et paysagère un lieu de loisirs, convivialité et de découverte des espaces remarquables du Pays de Gex ;
- Valoriser de manière alternative une zone rendue inconstructible du fait d'un risque d'inondation certain (le site Novotel n'est pas concerné par l'Atlas des zones inondables qui recense uniquement le bras nord du ruisseau) ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents en bordure du site pour gérer qualitativement les interfaces entre les espaces pavillonnaires au nord et la zone d'activité au sud.

D'autres objectifs de l'OAP consistent à prévoir à long terme la réalisation d'équipements au sud des Rives du Nant, à proximité du site Novotel.

L'OAP comporte une analyse environnementale et paysagère, des principes d'aménagement et un schéma de principe permettant de localiser ces principes d'aménagement (cf. figure 1).

SCHEMA DE PRINCIPE

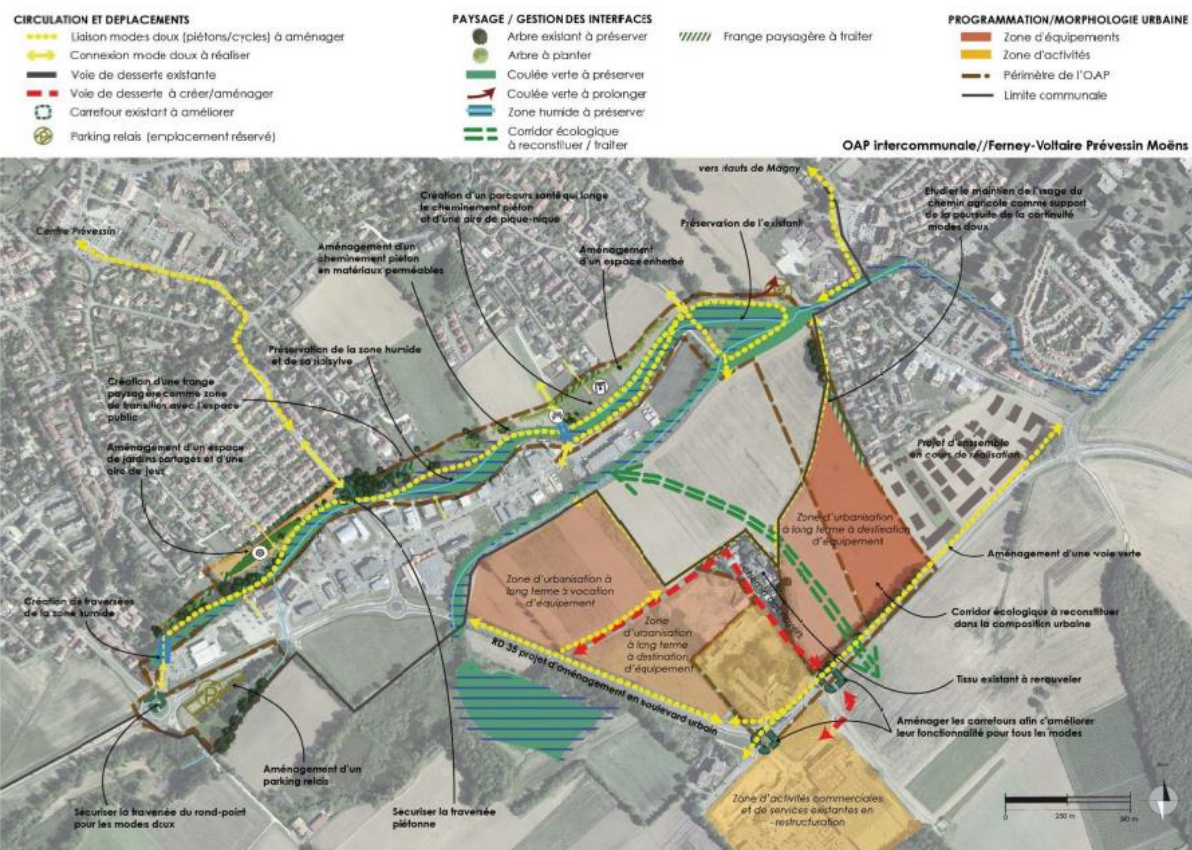


Figure 1 : schéma de principe de l'OAP (source : PLUiH Pays de Gex - OAP sectorielles p.223)

Articulation du projet de restructuration du site Novotel avec l'OAP

Le site Novotel (parcelle AB 92) est localisé au sud de l'OAP Rives du Nant, au sein du secteur identifié comme « zone d'activités commerciales et de services existantes en restructuration » (cf. figure 2).

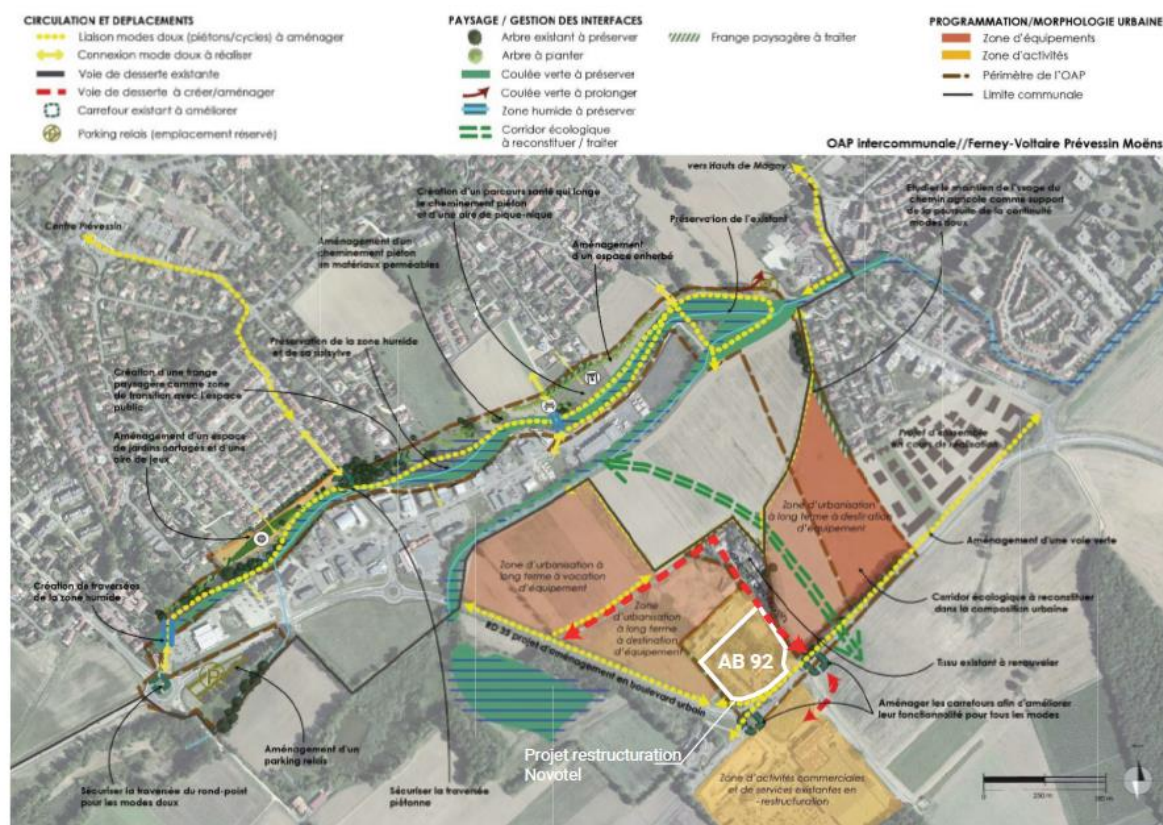


Figure 2 : superposition du site Novotel sur le schéma de principe de l'OAP (source : haRGENTIC)

Trois principes d'aménagement sont localisés à proximité immédiate du site Novotel (cf. figure 3) :

1. Carrefours existants à aménager afin d'améliorer leur fonctionnalité pour tous les modes : **carrés verts pointillés** au sud-ouest et au sud-est du site Novotel ;
2. Liaisons et connexions modes doux (piétons/cycles) à aménager : **flèche jaune pointillée** au sud du site Novotel ;
3. Voie de desserte à créer/aménager : **flèche rouge pointillée** à l'est du site Novotel.



Figure 3 : zoom et superposition du projet avec l'OAP (source : haRGENTIC)

Concernant le premier principe d'aménagement localisé : les carrefours situés au sud-ouest et au sud-est du site Novotel ont fait l'objet d'un réaménagement par le Département en 2019 afin d'améliorer leur fonctionnalité pour tous les modes. Le giratoire situé au sud-ouest a été remplacé par un carrefour à feux. Un second carrefour à feux a été créé au sud-est du site Novotel, au droit du chemin des Trois Noyers. La configuration actuelle de ces carrefours est reprise dans le plan d'aménagement de véloroute du 17/03/22 ci-joint.

Concernant le deuxième principe d'aménagement localisé : la ville de Ferney-Voltaire porte un projet d'aménagement de véloroute route de Meyrin (cf. plan du 17/03/22 ci-joint). La première phase du projet a été réalisée entre la frontière suisse à l'ouest (au niveau du magasin Grand Frais) et le carrefour situé au sud-est du site Novotel. Cette première phase de travaux a permis de réaliser la liaison modes doux prévue dans l'OAP au sud du site Novotel (cf. figure 4 avec la superposition du plan masse du projet Novotel et de la véloroute existante représentée en beige). La seconde phase de travaux en cours de réalisation concerne le tronçon situé entre le carrefour au sud-est du site Novotel et le carrefour du Bisou à l'Est (au niveau du futur terminus de la ligne de tramway 14).

Concernant le troisième principe d'aménagement localisé : l'emplacement réservé fv86 a été inscrit dans le PLUiH pour permettre la création de la voie de desserte représentée en rouge pointillé dans l'OAP Rives du Nant (cf. figure 5 - extrait plan de zonage). Cet emplacement réservé est localisé notamment sur la limite Est de la parcelle AB 92 correspondant au site Novotel (cf. figure 4). Le projet de restructuration du site Novotel a été conçu en compatibilité avec la réalisation à venir de la voirie pour laquelle cet emplacement est réservé. En effet, aucune construction et aucun aménagement non réversible n'est prévu au droit de l'emplacement réservé, en lien avec l'interdiction de délivrer un permis de construire dont l'objet n'est pas cohérent avec la destination d'un emplacement réservé.

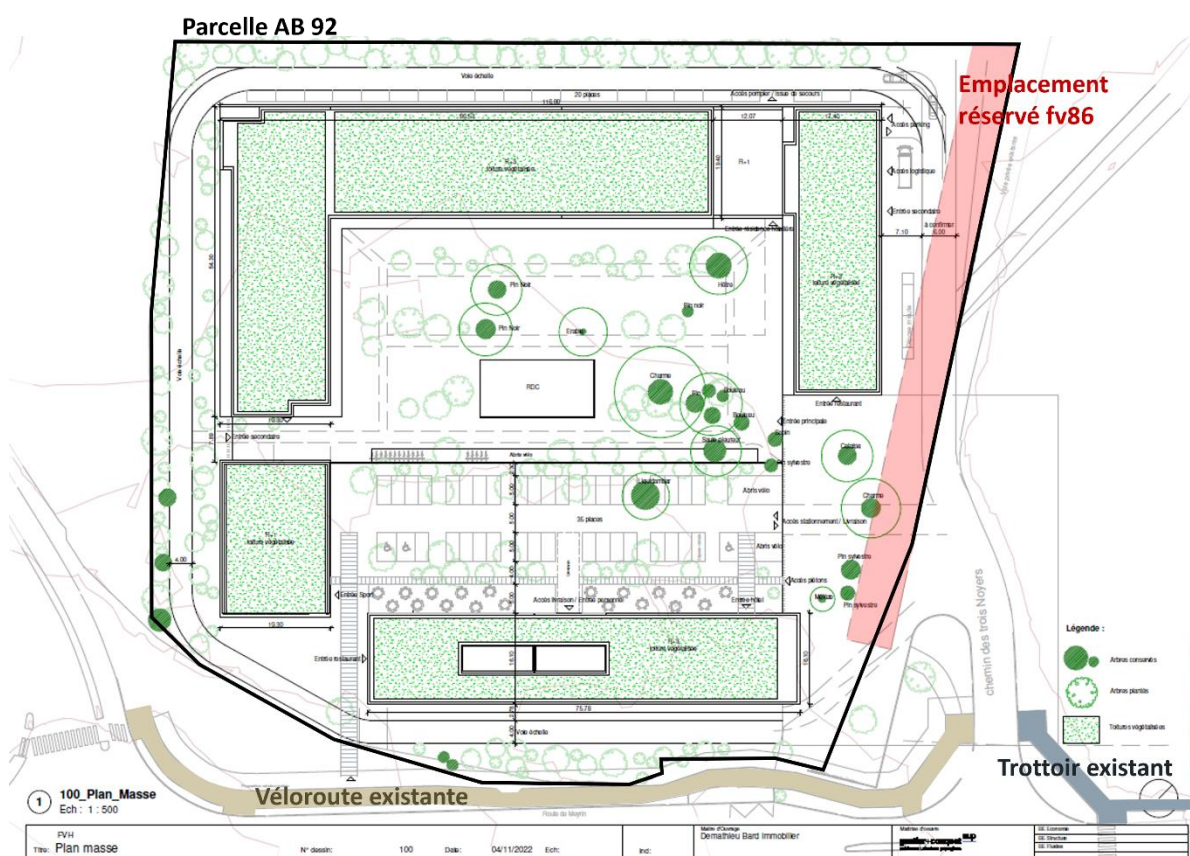


Figure 4 : superposition plan masse Novotel / véloroute et ER fv86 (source : Gautier Conquet et haRGENTIC)

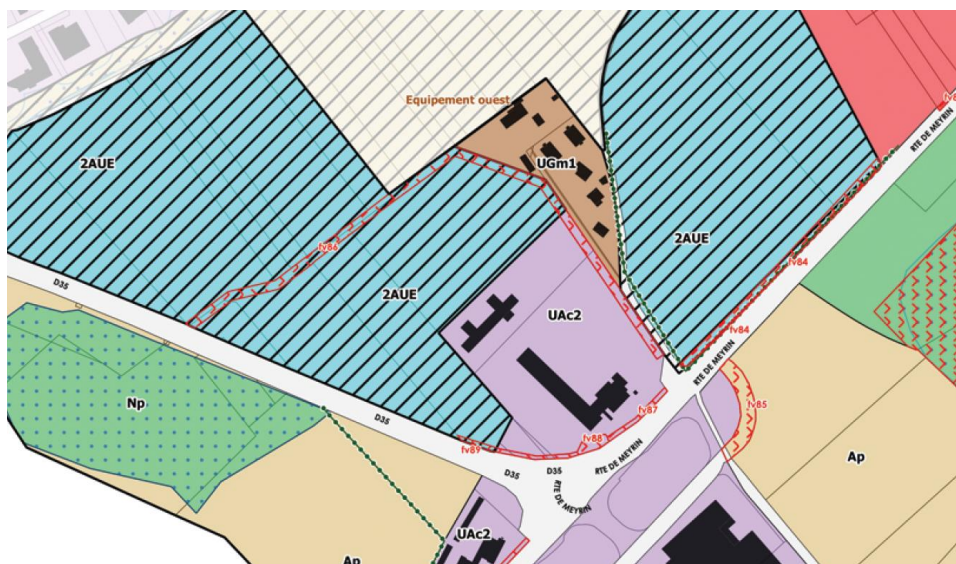


Figure 5 : extrait plan de zonage Ferney-Voltaire (source : PLUiH du Pays de Gex)

Par ailleurs, afin d'assurer une cohérence entre le projet et les orientations générales de l'OAP, le pétitionnaire a pris l'initiative d'intégrer les **principes de conception** suivants dans le projet de requalification du site Novotel :

- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de maintenir le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en réalisant des itinéraires en graviers ou matériaux perméables plutôt qu'en béton ; favoriser les écoulements d'eaux pluviales à ciel ouvert en mettant en œuvre le principe de noues végétalisées et paysagères.

Concernant le premier point : le pétitionnaire s'est engagé à reprendre et faire respecter l'ensemble des préconisations prévues dans le pré-diagnostic écologique réalisé par l'écologue mandaté par le pétitionnaire, en intégrant de manière volontaire les actions prévues au SCOT pour le secteur élargi (création de mares, plantation de haies) ainsi que des mesures supplémentaires (préservation d'une partie du patrimoine arboré, plantation d'environ 200 arbres, absence de clôture, gestion intégrée des espaces verts, toiture végétalisée, aménagement de noues, installation d'abris à reptiles et nichoirs, prise en compte des espèces envahissantes, etc.) suivant le pré-diagnostic écologique et les préconisations de l'écologue. Il s'est engagé à réaliser des inventaires complémentaires afin de préciser les enjeux et mesures liés aux espèces potentiellement présentes. L'écologue interviendra en amont et pendant les travaux pour garantir le respect des mesures. Par conséquent, les fonctionnalités écologiques du site et son rôle dans la trame verte seront renforcés.

Concernant le second point : le pétitionnaire a prévu les dispositifs suivants afin notamment de limiter le coefficient de ruissellement et de contribuer aux fonctionnalités écologiques du site : toiture végétalisée, aménagements privilégiant les surfaces perméables et la pleine terre, noues végétalisées et paysagères.