

Cluses:
UN PASSÉ, DES FUTURS

PLU
PLAN LOCAL
D'URBANISME

**COMMUNE
DE CLUSES**

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

P.L.U approuvé le 30 janvier 2018

P.L.U modifié le 17 septembre 2019

P.L.U modifié le 29 septembre 2020

P.L.U modifié le 27 septembre 2021

P.L.U modifié le 18 juin 2024

Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération
approuvant la modification n°4 du PLU en date du 18 juin 2024
Le Maire, Jean-Phillipe MAS

cluses.fr

Préambule - Rappel réglementaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme¹ concernent 5 secteurs stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les 12 prochaines années.

Elles viennent en outre **spatialiser les dispositions réglementaires des zones du Document graphique règlementaire auxquelles elles se rattachent**, et **préciser les objectifs de la commune pour ces secteurs qu'elle considère comme stratégiques, et dont elle souhaite orienter l'évolution** et, du même coup, l'intervention des aménageurs et constructeurs.

¹ "Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements."

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

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

- 1° 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 ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics [...] ; "

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Rappel sur les modalités d'application des OAP et la notion de rapport de compatibilité

En vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, **chaque OAP énonce des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur chacun des secteurs concernés.**

Ce rapport de compatibilité doit viser à ce que les projets d'aménagement et de construction réalisés dans le périmètre de l'OAP en respectent l'esprit, sans imposer toutefois une stricte conformité avec le schéma figurant dans l'OAP.

Attention, **toutefois, l'OAP n°1 "Colomby - Glières-Grand Massif" relève de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme. Se substituant au règlement, elle contient, en plus des grands principes d'aménagement et de programmation qui imposent aux opérations d'être "compatibles", des dispositions d'ordre réglementaire s'imposant dans un rapport de stricte conformité aux projets de construction et d'aménagement.**

Dans le cadre du "renouvellement urbain", les OAP mises en place visent à encadrer les potentielles (et probables) mutations de foncier bâti. Elles constituent, à l'échelle de chaque quartier considéré, une sorte de « plan guide », de « schéma directeur » visant à recréer un ensemble urbain cohérent (maillage viaire, qualité paysagère, diversité et transitions des formes bâties, programmation des activités et fonctions...) en posant les principes de la transformation du tissu existant.

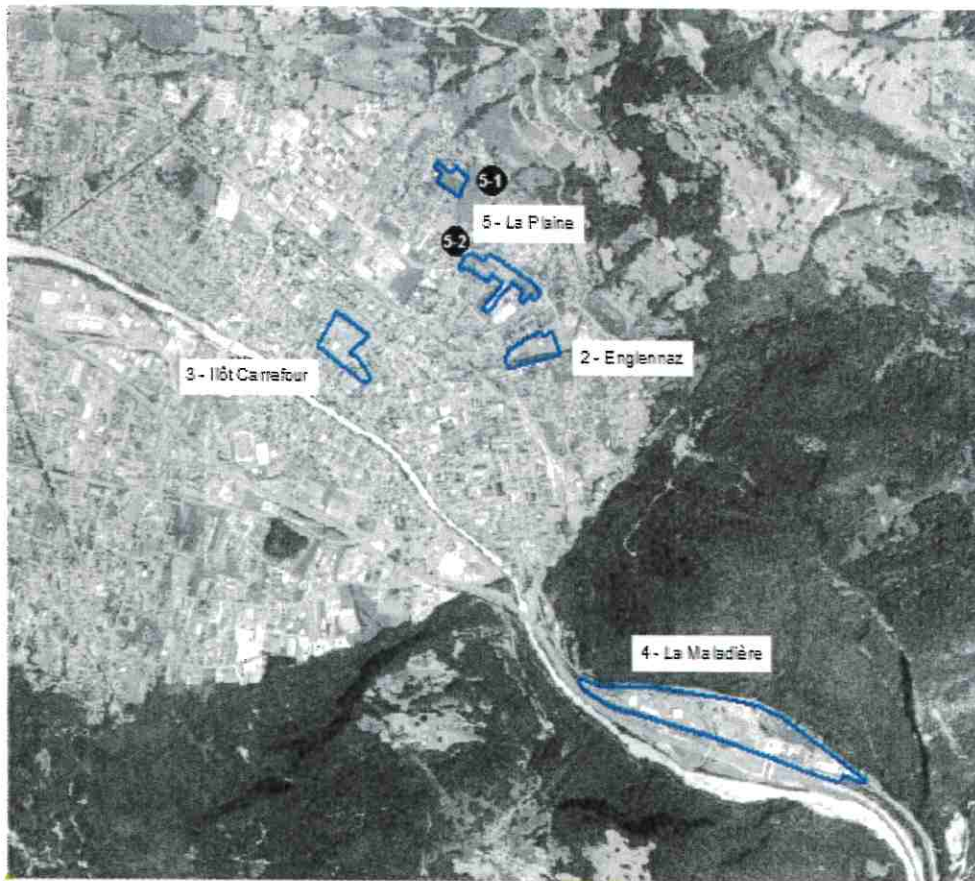
En cas de démolition des bâtiments existants, les propriétaires des parcelles concernées devront ainsi respecter ces principes, dans un rapport de compatibilité et non de conformité.

Il convient de rappeler que la démolition du bâti existant n'est toutefois pas rendue obligatoire par ces "OAP Renouvellement urbain" : c'est seulement si le propriétaire du terrain souhaite engager une démolition qu'il sera contraint, pour la reconstruction, d'intégrer les principes d'aménagement et de programmation énoncés dans l'OAP.

Localisation des secteurs

Si tous les périmètres d'OAP s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine existante, elles s'inscrivent toutefois dans deux logiques différentes :

- L'aménagement de terrains non construits, en développement urbain sur terrains nus de l'enveloppe urbaine (OAP n°2 et 5)
- Le renouvellement urbain et la densification de terrains déjà construits jugés stratégiques de par leur localisation (OAP n°3) ou leurs caractéristiques urbaines actuelles (OAP n°4).



Mis en forme : Police : Montserrat, 9 pt

OAP n°2 « Englenaz »

➤ Etat des lieux

Le périmètre de l'OAP n°2 "Englenaz," concerne l'ensemble des parcelles situées entre l'avenue de Châtillon, en limite Nord, et le cours d'eau de l'Englenaz, affluent de l'Arve et coulée verte majeure identifiée dans le PADD pour être préservée et valorisée, constituant, notamment, l'un des principaux cheminements modes doux permettant de traverser la ville et le support de nouveaux usages récréatifs, en limite Sud.

Ce périmètre concerne une surface d'environ 3.1 ha, dont 2.1 ha de terrains nus non urbanisés, et 1 ha de terrains déjà bâtis accueillant :

- **un ancien bâtiment industriel** (décolletage, horlogerie...) d'une hauteur R+3, **typique de l'architecture industrielle historique de la ville**, qui accueille actuellement les services du GRETA et du Centre d'Informations et d'Orientation, qui prévoient de déménager pour être regroupé dans un nouveau pôle de services publics, laissant le bâti existant libre de toute occupation ;
- **un ancien local d'activité de décolletage de plain -pied**, qui coexiste avec une maison typique de l'identité clusienne, en R+1+combles, avec toiture à 4 pans, balconnets, modénatures et chiens assis, non dénuée d'un certain cachet



> **Enjeux**

Situé aux portes de la ville centre et en bordure d'un axe majeur de la trame verte de la ville, identifié dans le PADD, le secteur, majoritairement non urbanisé, bordé par un vallon naturel préservé et comportant quelques constructions aux qualités très contrastées (entre éléments du patrimoine local et constructions fonctionnelles et standards, mal insérées dans le paysage), est identifié dans le PADD en tant que secteur stratégique pour l'organisation urbaine, la qualité des paysages, la production de logements, le renforcement et la réorganisation des équipements et des services, et le développement économique.

A des enjeux de qualification et de valorisation paysagère importants, s'ajoutent des enjeux de fonctionnement urbain, l'Englenaz devant permettre, à terme, **l'aménagement d'un cheminement modes doux continu depuis les coteaux Nord (cascades de l'Englenaz) jusqu'à l'Arve**, dont une portion a déjà été aménagée dans la partie Sud de la ville-centre, entre l'Arve et la rue des Fleurs, et l'avenue du Dr Arnaud (chemin de la Résistance).

Ce cheminement modes doux continu constituera en outre **un chaînon permettant de relier les voiries majeures, identifiées dans le PADD pour être réaménagées et paysagées** : Avenue des Glières, Avenue de la Sardagne-Dr Arnaud et le Boulevard Clémenceau, déjà réaménagé.

Enfin, à l'échelle du quartier, l'OAP n°2 vise à redonner de la cohérence entre des formes bâties très disparates, avec des fonctions qui, complémentaires et pouvant coexister sans peine, nécessitent toutefois d'être réorganisées.

Les grandes orientations du PADD déclinées dans l'OAP n°2 "Englenaz" :

> Orientation 2 : Diversifier les équilibres démographiques en renforçant la croissance et adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels

- Intervenir sur l'offre qualitative du parc en corrigeant les manques concernant les différents besoins : habitat intermédiaire, [...] production de produits plus individualisés de qualité pour l'attractivité de la commune vis à vis de ménages actifs à plus fortes capacités économiques.
- Accompagner la production de logements par une recherche de qualité dans les constructions (qualité environnementale, efficacité énergétique, intimité, ensoleillement, vues, prolongements des logements par des espaces de vie extérieurs ...). [...] et dans les espaces d'accompagnement des logements (développement d'espaces verts résidentiels collectifs et privés, îlots calmes...).

> Orientation 4 : Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives

- Limiter l'impact des déplacements automobiles sur le fonctionnement urbain, en s'appuyant sur le réaménagement des axes structurants, en favorisant un plus grand partage de leurs usages entre modes doux, transports en commun et automobiles.
- Renforcer et diversifier les modes doux de circulation, notamment pour favoriser le lien au centre, aux pôles d'équipements, aux zones commerciales et à la gare.
Il s'agit aussi de réduire la maille urbaine à l'échelle du piéton dans les nouveaux aménagements pour faciliter l'usage des modes alternatifs à la voiture.

> Orientation 7 : Pérenniser un paysage de qualité

- La valorisation des éléments paysagers identitaires
 - La préservation du patrimoine bâti traditionnel : valorisation des friches industrielles remarquables (dans les limites économiques de leur requalification)
 - « Trame bleue » : Aménager, valoriser et entretenir les abords de l'Arve et de l'Englenaz
- La composition d'un paysage renforçant la trame verte :
 - La valorisation des différentes coulées vertes est recherchée : l'Arve, l'Englenaz, les vallons entaillant les coteaux Nord comme opportunités pour le développement d'usages (modes doux, aires de loisirs etc.)
 - Renforcer les parcours de découverte : patrimoine, espaces de nature et de loisirs le long des berges de l'Arve, de l'Englenaz. Mailler ces parcours aux chemins de randonnée.
- La requalification des points de banalisation paysagère
 - La qualité des espaces d'accueil économiques. Leur paysage participera à la qualité urbaine (traitement architectural des constructions, végétalisation, maîtrise des enseignes, plantations des limites de zones, traitement des voiries...)

> Orientation 8 : Valoriser le patrimoine naturel

- Renforcer la « nature de proximité » par :
L'enrichissement d'un réseau de proximité permettant de rapprocher la nature de la ville : des cheminements, des aires de loisirs, des jardins, les noues, etc. propices à la « nature ordinaire » ...

➤ Principes d'aménagement

Enserré entre l'avenue de Châtillon, voie de transit à l'échelle de la ville et de l'agglomération en limite Nord, et le ruisseau de l'Englenaz, coulée verte majeure devant être préservée et éventuellement valorisée pour un usage modes doux et récréatif en limite Sud, **le périmètre, qui dispose d'une largeur d'environ 115 m entre les deux limites, nécessite l'aménagement d'une voie centrale, parallèle à l'avenue de Châtillon et à l'Englenaz.**

Cette voie marquera la séparation entre la zone constructible, en partie Nord, aux abords de l'avenue de Châtillon, et la partie Sud, sur les abords de l'Englenaz, non constructible et ayant vocation à être préservée.

La voie de desserte, à ce titre, bénéficiera d'un aménagement plutôt "rural", directement bordé par les espaces paysagers et naturels des abords de l'Englenaz, et sans séparation des circulations automobiles et piétonnes, comme un "zone de rencontre".

Cette voie permettra la **desserte des ilots bâtis dans leur épaisseur, depuis le Sud**, en complément de l'avenue de Châtillon, au Nord. Elle **ne génèrera aucune impasse, débouchant aux carrefours de l'Avenue de Châtillon avec l'Avenue du Noiret et la rue des Grands Champs, à l'Ouest, et l'Avenue du Grand Massif, à l'Est.**

Au cœur de la zone, **placée à peu près à équidistance des deux carrefours, et venant créer une césure dans le linéaire de l'avenue de Châtillon, une voie de desserte secondaire viendra croiser cette voie de desserte principale.**

En partie Sud, les abords paysagers de l'Englenaz disposeront d'une épaisseur d'au moins une dizaine de mètres aménagés en voie modes doux et espace public paysager pour matérialiser le principe de coulée verte majeure à l'échelle de la ville. La voie modes doux sera obligatoirement accessible depuis la zone commerciale aménagée autour du Lidl, et favorable aux usages récréatifs sur cet axe de déambulation piétonne d'un point à l'autre de la ville.

Programmation

Seule la partie Nord du périmètre, au Nord de la voie de desserte aménagée à au moins 10 m de l'Englenaz, sera constructible. Cette zone pourra accueillir trois types d'activités : de l'habitat, des commerces et des équipements publics, de façon à conforter la polarité de proximité identifiée dans le cadre du PADD.

Ces activités seront toutefois organisées et réparties selon 3 2 tronçons distincts, d'Ouest en Est, pour donner de la lisibilité à la zone :

- une zone potentiellement mixte de logements et commerces à l'Ouest, au carrefour de l'Avenue de Châtillon avec l'avenue du Noiret et la rue des Grands Champs

A l'extrémité Ouest du périmètre, **les activités commerciales pourront s'implanter, à condition d'être situées en rez-de-chaussée de constructions à usage d'habitat, d'équipement ou de bureaux, et de donner sur le carrefour.** Il s'agira de **proposer une offre de petits commerces et services de proximité, dans le cadre de constructions plus "urbaines" de hauteur R+2**, venant annoncer l'entrée dans la ville centrale, non loin de la voie ferrée en marquant la limite, et articuler le nouveau quartier avec son environnement. Dans cette zone, l'actuel bâtiment du GRETA et du Centre d'Informations et d'Orientation, fragment de l'histoire industrielle de la ville, sera dans la mesure du possible conservé pour l'accueil de nouvelles activités de type tertiaire ou de logement après le déménagement, programmé, de ces deux structures.

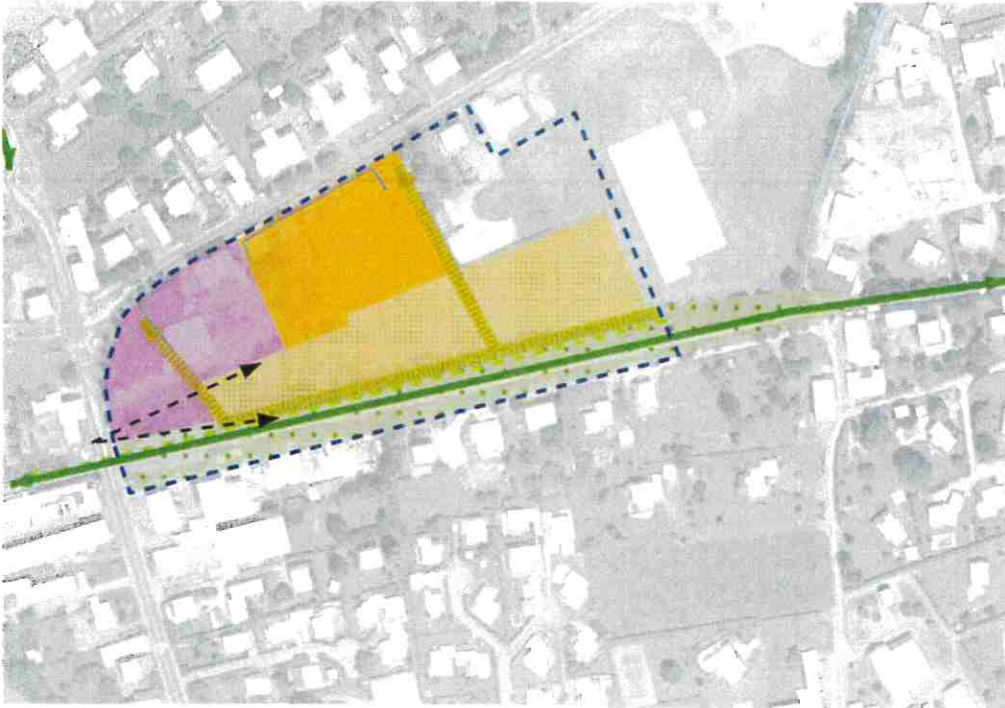
- une zone exclusivement dédiée à l'habitat au cœur du périmètre.

Sans donner directement sur les carrefours, la zone urbaine centrale aura vocation à accueillir de l'habitat.

Comme en partie Ouest, **l'habitat sera de type intermédiaire en R+2 ou ponctuellement R+3, au moins sur la partie située la plus au Nord, le long de l'avenue de Châtillon**, pour marquer un linéaire plus urbain et l'entrée dans la ville, tandis que **les parties situées plus au Sud, à proximité de la coulée verte de l'Englenaz, marqueront une transition et prendront préférentiellement la forme d'habitat de moindre densité, en individuel ou groupé, de hauteur maximale R+2.**

L'ensemble sera généreusement arboré et végétalisé, et une attention particulière sera apportée à la limitation des surfaces imperméabilisées au strict nécessaire, pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et une qualité de l'habitat, en offrant des produits attractifs.

- Schéma d'aménagement avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles



Prescriptions

▬ Périmètre de l'IOAP

Principes d'aménagement

▬ Aménagement de voies dessertes paysagères

▬ Continuité paysagère et modes doux

▬ Principe de maillage doux pouvant s'inscrire dans une voie partagée

▬ Cône de vue

▬ Principe de front bâti discontinu, ménageant des césures

▬ Elargissement de la pénétrante verte avec aménagement paysager

Programmation

▬ Habitat intermédiaire et/ou commerces R+2

▬ Habitat intermédiaire (R+1) - Moyenne densité

▬ Habitat intermédiaire (R+1) - Faible densité, typologie du "parc habité"

OAP n°3 « Ilot Carrefour »

➤ Etat des lieux

▪ *Localisation*

Le périmètre de l'OAP n°3 "Ilot Carrefour", s'étend sur une superficie d'environ 4,8 ha, regroupant une vingtaine de parcelles (cadastrées A n°1049 ; 1107 ; 1108 ; 1109 ; 1114 ; 1120 ; 1122 ; 1123 ; 1238 ; 1239 ; 1240 ; 1241 ; 1637 ; 2036 ; 2834 ; 2875 ; 2877 ; 3750 ; 3751 ; 5003 ; 5004 ; 5005 ; 5006) situées entre deux axes majeurs à l'échelle du centre-ville de Cluses :

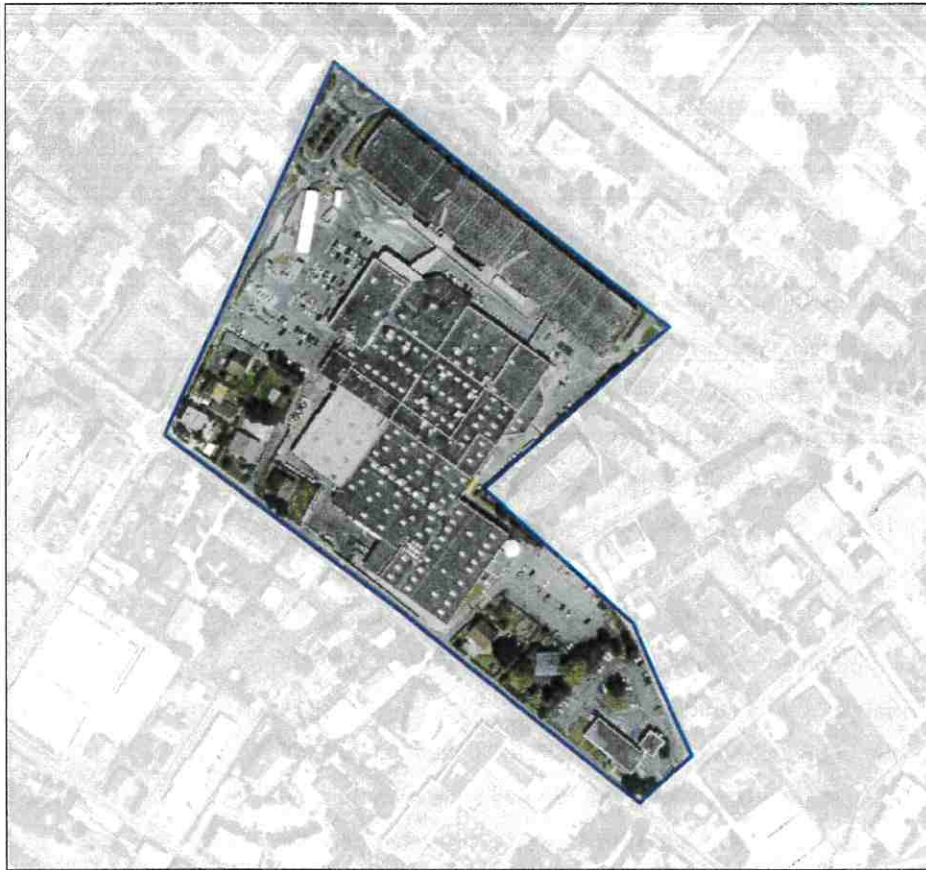
- l'avenue Clémenceau, qui sépare l'ilot du quartier des Ewües, au Nord,
- l'axe Avenue de la Sardagne / Avenue du Docteur Jacques Arnaud, au Sud.

Au Nord-Ouest, le périmètre est délimité par la rue Nicolas Girod, une des principales transversales Nord-Sud permettant de relier la voie ferrée et, au-delà, le secteur dit de "la plaine pavillonnaire", au Nord, au val de l'Arve, au Sud.

Au Sud-Est, le périmètre est bordé par un ilot mixant de l'habitat pavillonnaire et collectif et des moyennes surfaces commerciales qui marquent l'entrée de la zone commerciale de Carrefour et du quartier des Ewües, et sépare le périmètre du ruisseau et corridor végétal majeur de l'Englenaz qui coule à proximité, à l'Est, en direction de l'Arve.

▪ *Occupation du sol*

Si l'ensemble des 4,8 ha du périmètre sont aujourd'hui construits, une majeure partie est occupée par le supermarché Carrefour et son parking en silo implanté le long de l'avenue Clémenceau, véritable coupure urbaine entre le centre commercial et le quartier des Ewües. Le centre commercial, lui-même, souffre d'une certaine vétusté et d'une image peu qualitative, avec une insertion délicate dans l'environnement urbain (très large emprise du bâti et des espaces de stationnement, aspect "bétonné", faible composition végétale, front bâti continu et disgracieux formé par les arrières aveugles du supermarché sur l'avenue du Dr Arnaud (espaces de livraison et stockage...)).



L'ensemble du périmètre de l'OAP n°3 est classé en zone Ub dans le document graphique

Enjeux

L'îlot commercial Carrefour est identifié dans le PADD (Orientation 3) comme "un îlot stratégique pour l'organisation urbaine, la qualité des paysages, le renforcement et la réorganisation des équipements et des services", voire "la production de logements", et "un secteur de renouvellement urbain susceptible de muter à terme".

Si elle tient à maintenir une vocation commerciale et une mixité de fonctions dans "l'entre-deux" du centre-ville, une polarité entre l'hyper-centre et le quartier de la Sardagne, à proximité immédiate des Ewües et sur un lieu de passage entre Nord (plaine) et val de l'Arve, la ville souhaite encourager la mutation de l'îlot vers des formes plus urbaines, plus qualitatives, plus en phase avec leur environnement bâti, et moins consommatrices d'espaces. Il s'agit ainsi de requalifier ce morceau de ville pour qu'il joue son rôle de "maillon" entre deux quartiers historiques de la ville, et favorise l'appropriation et la qualité de vie des habitants des quartiers alentours. Cette requalification pourra en outre accompagner le projet de rénovation urbaine des Ewües, en cours.

La densification du tènement, pour permettre son réaménagement, et la construction de logements dans le cadre d'un quartier mixte peuvent être envisagées.

Les grandes orientations du PADD déclinées dans l'OAP n°3 "Ilot Carrefour" :

> Orientation 1 : L'ambition générale : confirmer le rôle de ville centre de l'agglomération et renforcer le développement

- Affirmer le dynamisme commercial et diversifier les activités ;
- Renforcer l'attractivité de la commune en s'appuyant sur le renforcement des fonctions structurantes (administratives, sanitaires, commerciales, formation...). Pour les années à venir, la reconquête des espaces urbains proches du centre et le renforcement de la centralité autour de la gare est une priorité.

> Orientation 4 : Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives

- Limiter l'impact des déplacements automobiles sur le fonctionnement urbain, en s'appuyant sur le réaménagement des axes structurants, en favorisant un plus grand partage de leurs usages entre modes doux, transports en commun et automobiles.
En particulier, les parcours structurants entre les trois quartiers historiques de la commune (Sardagne, centre-ville et Ewües) constituent des cibles privilégiées (notamment : l'avenue de la Sardagne/avenue du Dr Arnaud).
- Renforcer et diversifier les modes doux de circulation, notamment pour favoriser le lien au centre, aux pôles d'équipements, aux zones commerciales et à la gare.
Il s'agit aussi de réduire la maille urbaine à l'échelle du piéton dans les nouveaux aménagements pour faciliter l'usage des modes alternatifs à la voiture.

> Orientation 6 : Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique

- Le secteur commercial
 - Dans cette structure commerciale les commerces de proximité doivent être préservés dans les centralités des quartiers (Sardagne, Ewües etc.).

> Orientation 7 : Pérenniser un paysage de qualité

- La requalification des points de banalisation paysagère
 - La qualité des espaces d'accueil économiques. Leur paysage participera à la qualité urbaine (traitement architectural des constructions, végétalisation, maîtrise des enseignes, plantations des limites de zones, traitement des voiries...)

➤ Principes d'aménagement

- *Développer un maillage viaire continu et traversant pour irriguer le tènement réaménagé et recréer des îlots à taille humaine*

Avec une distance Nord-Sud (Avenue Clémenceau-Avenue de la Sardagne/Avenue du Dr Arnaud) d'environ 200 à 210 m, **l'îlot Carrefour**, dont l'actuel bâtiment du supermarché s'étend sur une longueur de 120 à 150 m, **devra, dans le cadre de son réaménagement et de sa densification, être maillé dans le sens Est-Ouest de façon à desservir l'îlot depuis la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny ou la rue Nicolas Girod.**

Le maillage Est-Ouest s'effectuera autant que possible à partir des circulations actuelles au sein du tènement.

Dans le cadre de ce maillage et d'une recherche d'intégration optimale du nouveau quartier dans son environnement urbain, **il s'agira de recomposer des îlots à taille plus humaine, à configuration plus urbaine, proche de celle que l'on peut trouver dans différents quartiers de la ville**, en centre-ville, sur les Ewües ou dans le quartier de la Sardagne.

Les linéaires donnant sur rue seront plus finement travaillés, et de préférence discontinus, non seulement au moyen des percées visuelles formées par les voies éventuellement créées, mais aussi en travaillant sur des possibilités de retrait ou des hauteurs de bâti variables (attiques ponctuelles, notamment).

- *Développer une offre de cheminements modes doux et un espace public paysager pour apporter de la qualité au quartier et l'ouvrir sur son environnement*

Outre une maille urbaine plus fine et la recherche d'une meilleure articulation du bâti avec les espaces non bâtis (réduction des emprises bâties), **le nouveau quartier du Carrefour devra viser un certain niveau de qualité en matière d'aménagements d'espaces publics et de cheminements modes doux.**

Il s'agira de **doubler les voiries existantes** (Avenue de la Sardagne-Avenue du Docteur Arnaud ; rue Nicolas Girod) **ou éventuellement créées d'aménagements paysagers favorables à la déambulation piétonne, et valorisant les activités commerciales et de services de la zone.**

➤ **Programmation**

La ville de Cluses reconnaît le rôle de locomotive commerciale à l'échelle de la ville, et plus particulièrement des quartiers des Ewües et d'une partie de la Sardagne. Elle souhaite **maintenir la vocation commerciale du site même si la surface commerciale est vouée à être diminuée, tout en élargissant les possibilités d'implantation à l'habitat, dans l'esprit de renforcer le rôle de "maillon" du tènement à l'articulation de plusieurs quartiers d'habitat aux formes et typologies de logements variées**, et d'améliorer son insertion dans l'environnement et le fonctionnement urbain. La construction de logements sur l'ensemble de l'îlot et notamment en son centre peut être une opportunité pour redessiner des formes bâties plus en phase avec les constructions qui entourent le quartier (volumétries, échelles, gabarits, ouvertures, toitures...).

La surface commerciale principale sera repositionnée le long de l'avenue Clemenceau en prenant soin d'effacer la césure avec le quartier des Ewües. Des logements pourront être aménagés en R+3+attique au-dessus de la surface commerciale.

En cœur d'îlot, des commerces pourront s'implanter en rez-de-chaussée des habitations dont la hauteur maximale sera de R+3+Attique.

Dans le reste de la zone, les constructions seront limitées à R+3+attique.


➤ Schéma d'aménagement avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles




Prescriptions


 Périmètre de l'OAP

Principes d'aménagement

 Voie de desserte principale

 Cheminement modes doux envisageable

Programmation

 Mixte - Habitat collectif/commerces et services en RDC

 Habitat collectif : hauteur maximale R+3+attique

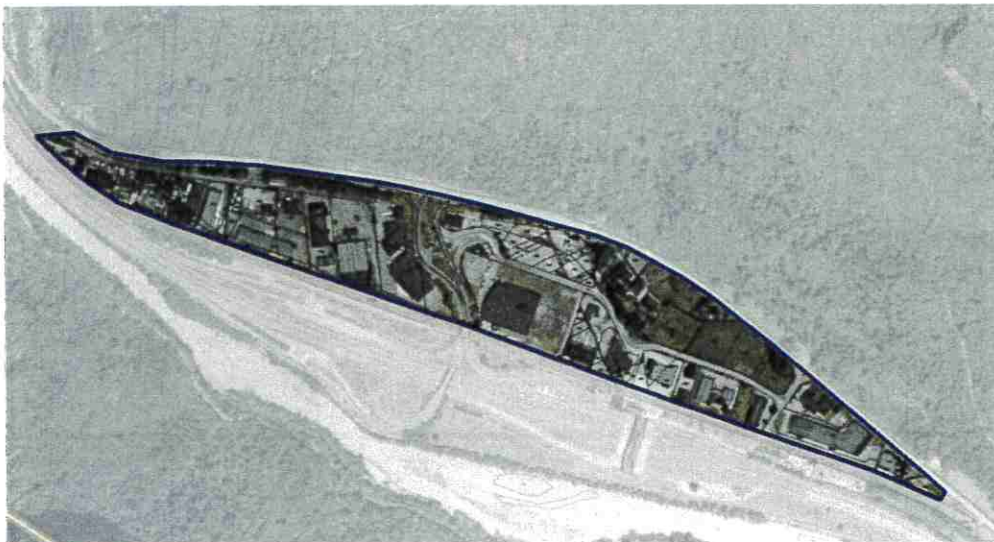
OAP n°4 « La Maladière »

➤ Etat des lieux

▪ Localisation

Le périmètre de l'OAP n°4 "La Maladière", s'étend sur une superficie d'environ 22,9 ha, correspondant à la zone d'activités de La Maladière, regroupant environ 140 parcelles (cadastrées B n°2108 ; 2091; 2090; 2089; 2007; 2008; 2174; 2173; 5044; 5043; 5042; 5041; 4941; 4942; 4943; 4944; 4946; 4947; 4952; 4953; 2180; 2181; 2182; 2185; 2186; 4744; 4745; 4746; 4747; 4748; 4674; 4675; 4677; 4679; 4680; 5032; 5033; 5034; 5035; 5036; 5037; 5040; 2200; 2338; 2339; 4641; 5005; 4933; 2335; 4428; 4251; 4247; 4248; 4249; 4250; 4978; 4253; 4255; 4257; 4259; 4261; 4263; 4269; 4271; 4273; 4276; 4278; 4282; 4283; 4285; 4286; 4288; 4290; 4295; 2775; 2776; 2778; 2780; 2782; 2784; 2785; 2786; 2787; 2788; 2797; 2581; 1295; 3908; 3910; 4302; 4643; 4804; 3379; 3380; 3381; 3382; 2512; 5013; 5014; 5015; 5016; 5017; 5018; 5019; 1396; 1397; 3861; 3872; 4432; 4434; 4452; 4453; 4457; 4459; 4461; 4463; 4464; 4465; 4466; 4467; 1309; 4574; 4575; 4644; 3851; 3858; 3860; 3865; 3866; 3869; 3874; 3875; 3876; 3877; 3878; 3960; 3962; 3963; 3964; 1404; 4023; 4024) ainsi que les abords de la route de Chamonix (RD 1205) et les voies publiques de desserte de la zone, qui, à la sortie de l'autoroute A 40, jouent aussi un rôle de porte d'entrée dans la ville, au niveau de la cluse.

L'ensemble du périmètre de l'OAP n° 4 est classée en zone Uic dans le document graphique



- *Occupation du sol et enjeux*

Coincée entre Chevrain et Chevrier, le long des axes de communication majeurs des Alpes du Nord (A40, ligne ferroviaire Bellegarde-Annemasse-Saint-Germain-Chamonix Mont Blanc), la zone d'activités de la Maladière est née des anciennes activités douanières implantées dans ce goulot d'étranglement stratégique, entre Suisse-Italie et France.

Avec les accords de Schengen et la libre circulation des marchandises et des personnes entre les 3 pays, la zone a progressivement muté en une zone d'activités mixant de l'industrie (décolletage), de l'artisanat, des activités de construction, services (garage automobiles...) et commerciales (enseignes d'ameublement ou de sports, notamment). A proximité a en outre été aménagée la déchetterie.

Actuellement, la zone est ainsi occupée à environ 90 % de sa surface, seule une petite partie, représentant environ 2,6 ha, s'avère aujourd'hui encore non urbanisée.

Pour autant, la zone accueille des bâtiments et installations aujourd'hui désaffectés et non réinvestis (ancienne station-service, ancienne usine de décolletage...), et l'installation d'activités diverses, au gré des opportunités et sans véritable programmation ni plan d'ensemble, a engendré une juxtaposition peu lisible des différentes entreprises présentes, où l'industrie coexiste avec le commerce, qui lui-même coexiste avec l'artisanat ou l'entreprise de construction.

En outre, la nature des activités et les surfaces nécessaires ont engendré des formes urbaines et bâties à très fort impact dans le paysage et l'environnement, avec une succession de panneaux et enseignes fortement visibles depuis l'autoroute, des "nappes" de parkings en enrobé souffrant de la quasi absence d'espaces verts et de surfaces favorables à l'infiltration des eaux pluviales. Les abords des parcelles sont également peu traités, l'ensemble donnant au visiteur qui arrive à Cluses une image peu valorisante de la zone d'activités, puis de la ville sur laquelle elle ouvre.

Au-delà de ses qualités paysagères médiocres, par ailleurs peu favorables à l'épanouissement d'activités à forte valeur ajoutée ou à l'implantation de nouvelles entreprises et enseignes soucieuses de leur image, la zone souffre d'une accessibilité délicate au centre-ville et à ses multiples services, situé à environ 1,5 km, et relié par la RD 1205 (route de Chamonix), un axe à forte circulation et aux caractéristiques très routières, sans cheminements modes doux sécurisés et sans offre de transports collectifs particulièrement incitative.

Seule la rue Jumel, qui longe la RD 1205, permet de relier la zone au centre-ville (quartier Sarde) au niveau de l'actuel siège de Somfy, sans toutefois offrir un aménagement réellement qualitatif et sécurisant pour pénétrer dans le centre-ville en traversant la RD 1205 ou se rendre au quartier St-Nicolas situé en face. Plus au Nord, le rond-point de la place du Crétet, quoique fonctionnel, rend moins lisible la liaison modes doux potentielle avec la zone de la Maladière.

En dépit d'un positionnement favorable en sortie d'autoroute et en entrée de ville, située non loin du centre-ville et du quartier Saint-Nicolas en mutation, la zone de La Maladière souffre donc d'une image et d'une accessibilité médiocres, qui en font un périmètre de renouvellement urbain potentiel, que la ville souhaiterait encourager et soutenir.

Les grandes orientations du PADD déclinées dans l'OAP n°4 "La Maladière" :

> Orientation 1 : L'ambition générale : confirmer le rôle de ville centre de l'agglomération et renforcer le développement

- Renforcer les possibilités de développement économique en lien avec les capacités d'accueil de la ville, affirmer le dynamisme commercial et diversifier les activités ;
- Diversifier les sources de développement notamment en prenant appui sur les points forts de la commune : industrie spécialisée, tertiaire et services... ;
- Valoriser le cadre paysager : image des entrées de ville, reconquête des friches industrielles, requalification des zones d'activités, poursuite de la requalification des espaces publics...
- Organiser un fonctionnement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune et de la gare ;

> Orientation 4 : Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives

- Renforcer et diversifier les modes doux de circulation, notamment pour favoriser le lien au centre, aux pôles d'équipements, aux zones commerciales et à la gare.

> Orientation 6 : Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique

- Le secteur de production artisanale et industrielle
 - Cluses [...] a vocation à développer des espaces d'accueil économique structurants. Il est nécessaire de maintenir les emplois industriels localement, en proportion avec le développement démographique afin de contribuer à la maîtrise des déplacements.
 - Il s'agit de favoriser l'accueil et le développement des entreprises. Pour cela les zones d'activités actuelles en fonction de leurs contraintes (accès, risques, réseaux) sont des secteurs d'accueil prioritaires par densification de l'existant et par extension urbaine. Leur requalification est aussi recherchée : qualité urbaine, paysagère, services aux entreprises, accessibilité.
 - La zone [...] de La Maladière/Mont Blanc constitue(nt) [un (des)] secteur(s) prioritaire(s) de requalification et de développement.
 - La zone de la Maladière/Mont Blanc, compte tenu de son accessibilité aisée et de sa mutation commerciale amorcée, pourra à terme développer des activités commerciales en complémentarité de celles existantes dans la centralité.
- Le secteur commercial
 - Le commerce de périphérie pourrait être conforté à partir du site de la Maladière.

> Orientation 7 : Pérenniser un paysage de qualité

- La requalification des points de banalisation paysagère
 - La qualité des espaces d'accueil économiques. Leur paysage participera à la qualité urbaine (traitement architectural des constructions, végétalisation, maîtrise des enseignes, plantations des limites de zones, traitement des voiries...)
 - La qualité des entrées de ville par la recomposition paysagère des fronts de rue et l'aménagement paysager des abords des voies. A ce titre la zone d'activités de la Maladière/Mont Blanc constitue une entrée majeure dont la requalification apparaît prioritaire.

➤ Principes d'aménagement

- *Une traversée modes doux continue d'Ouest en Est, sur toute la longueur de la zone*

Afin d'améliorer la desserte modes doux de la zone et sa liaison au centre-ville, le réaménagement de la zone devra garantir la continuité et la qualification de la rue Jumel le long de la RD 1205, depuis le siège de Somfy, au Nord-Ouest du périmètre de l'OAP, en entrée de ville, jusqu'à son débouché sur la route de Chamonix à l'Est de la zone. Cet axe de liaison mode doux sera paysagé et signalé. aux abords de la bretelle d'accès à l'autoroute A40, qui scinde la zone de la Maladière en deux secteurs distincts, il pourra être aménagé le long de la voie ferrée, en requalification du passage existant sous la bretelle d'accès autoroutière, ou plus au Nord, à mi hauteur de la bretelle, dans le prolongement et en connexion avec la voie de desserte de la partie Est de la zone, qui sera conservée et éventuellement requalifiée.

- *Gestion des accès et stationnements automobiles*

Outre cet axe modes doux à affirmer entre centre-ville et Est de la zone, pour une traversée modes doux d'Ouest en Est du périmètre, le principe général consistera à mutualiser au maximum les accès et espaces de stationnement, de façon à réduire leur impact environnemental et paysager. Ces espaces de stationnement seront végétalisés et autant que possible aménagés en surfaces perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Les voies de desserte en impasse seront proscrites.

Une étude a été engagée entre le Conseil Départemental, l'ATMB (Autoroutes et Tunnels du Mont-Blanc) et la Ville de Cluses pour la faisabilité d'un giratoire en lieu et place du carrefour à feux tricolores existant à la sortie de l'échangeur autoroutier. A ce stade, un emplacement réservé peut être créé.

▪ *Abords des voies*

Le long de la RD 1205 (route de Chamonix) et de la rue Jumel, en limite Nord-Ouest du périmètre, l'**alignement d'arbres** présent devra être impérativement préservé ou recréé, pour son rôle d'"écran" paysager à la zone.

D'une manière générale, les clôtures des lots des différentes entreprises seront traitées avec soin, végétalisées à partir d'essences végétales locales et diversifiées, pour recréer un maillage de haies favorable à l'insertion des bâtiments comme des espaces de parkings, et à la requalification plus "urbaine" et moins routière des voies d'accès et de desserte.

Programmation

L'objectif principal consiste à **redonner de la lisibilité à la zone, en organisant davantage les différentes fonctions présentes, pour une meilleure perception par le visiteur, la création d'une "émulation" par la proximité, et une amélioration du fonctionnement général**. Par exemple, la concentration des enseignes commerciales dans un même secteur de la zone leur permet de mutualiser les espaces de stationnement, les services aux consommateurs et d'éviter que les clients ne reprennent leur véhicule pour se rendre d'un magasin à l'autre en traversant des voies peu sécurisées et agréables pour la déambulation piétonne, aussi courte fut-elle.

La ville souhaite ainsi que **la partie située à l'Ouest de la zone et de la bretelle d'accès à l'A40 accueille des activités économiques non commerciales, plutôt industrielles, artisanales ou éventuellement tertiaires**, en lien avec l'occupation actuelle du secteur, mais aussi la proximité du siège de Somfy et du centre-ville via la rue Jumel réaménagée (possibilité pour les employés de se rendre en centre-ville). Sur cette partie Ouest, les activités commerciales n'ont pas vocation à être développées.

Les activités commerciales seront autorisées en partie Est de la zone, sur des tènements déjà affectés au commerce, ou de taille significative pour accueillir des grandes enseignes ayant besoin de cellules de taille importante et ne risquant pas de faire concurrence aux petites unités du centre-ville. Sur ce secteur, la station services désaffectée ou les parcelles non encore urbanisées (environ 2,6 ha), visibles et accessibles depuis la RD 1205, semblent aussi prioritairement indiquées pour une reconversion commerciale.

Si la partie située au Nord-Est, le long de la RD 1205, sera exclusivement dédiée aux commerces et services, et aura donc vocation à accueillir du public, la partie Sud-Est, le long de l'A40, pourra accueillir d'autres types d'activités, dans le cadre d'un secteur plus mixte.

Schéma d'aménagement avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles



Prescriptions

— Périmètre de l'IOAP

— Elément de diagnostic

— Plantation en bordure de l'autoroute

Principes d'aménagement

— Voie de desserte de la zone, paysagée

— Voie modes doux à aménager en coeur de zone pour relier la route de Chamoniex (RD 1205) à la rue Jumel en direction du Faubourg St Vincent

— Principe de maintien de césure et percées visuelle en entrée de ville, le long de la route de Chamoniex (front bâti discontinu)

— Alignements d'arbres à préserver

Programmation

— Activités mixte hors commerces (tertiaires, industriel, artisanat...)

— Activités mixte (tertiaire, industriel, artisanat) y compris commerces

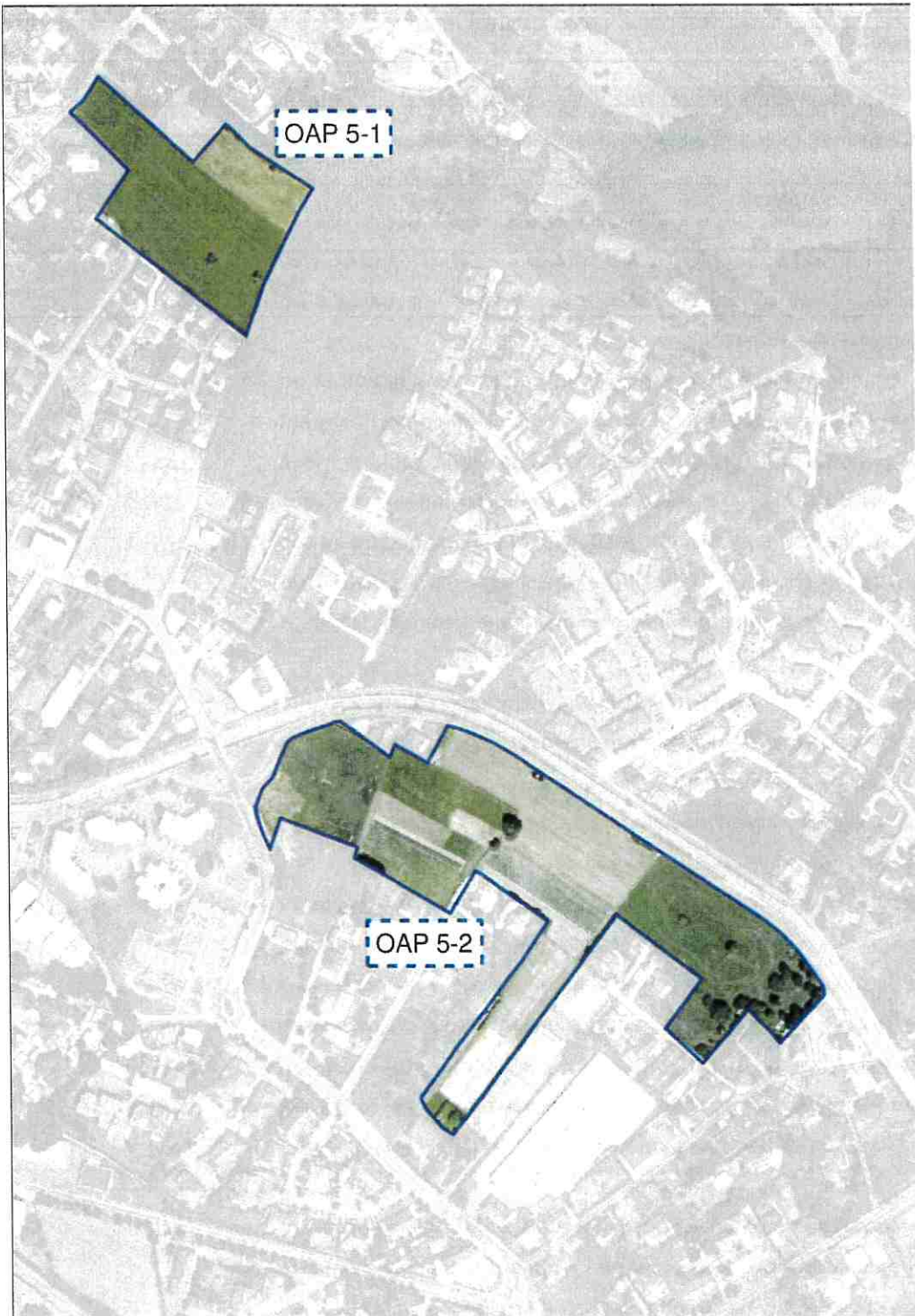
— Activités commerciales et de services

OAP n°5 « La Plaine »

➤ **Etat des lieux et enjeux**

▪ *Localisation*

Le périmètre de l'OAP n°5 "La Plaine", s'étend sur une superficie d'environ 7 ha, répartis en deux ensembles de 1,9 ha ("OAP 5-1", sur environ une quinzaine de parcelles cadastrées A n°713p, 717, 3800p, 4447, 5138, 5139, 5140, 5141, 5143, 5144, 5145, 5146, 5924, 5925 au Nord) et 5 ha ("OAP 5-2", sur environ une vingtaine de parcelles cadastrées A n° 892, 893, 1572, ~~3094~~, 4377, 4381, 4382, 4385, 4843, 4844, 4865, 4866, 4895, 5042, 5468, 5469, 5470, 5471, 5472, 5473, 5531, 5532, 5533, 5534, 5535, 5536, 5537, au sud), entre le secteur du Fresney, sur les piémonts, au Nord, et l'Avenue du Noiret, en direction du centre-ville, au Sud, de part et d'autre de la voie principale de desserte de la plaine, identifiée comme un axe de requalification urbaine stratégique, l'Avenue du Grand Massif. Le secteur s'inscrit donc à l'articulation entre Monts et val de l'Arve, entre périphérie et centre-ville, au sein des secteurs pavillonnaires dits de "la plaine".



Occupation du sol et enjeux

L'ensemble du périmètre de l'OAP n°5 correspond à des parcelles non construites entourées de parcelles construites, majoritairement et quasi exclusivement occupées par des pavillons d'habitations édifiés au gré des opportunités foncières dans le cadre d'opération de lotissements juxtaposés les uns à côté des autres sans véritable cohérence d'ensemble. Les parcelles non construites qui subsistent, au relief quasiment plat, correspondent à d'anciennes terres agricoles (labours et céréales), qui présentent un caractère interstitiel au sein de l'enveloppe urbaine.

S'il n'est pas situé à proximité immédiate du centre-ville historique (organisé autour du Plan Sarde) ou des quartiers emblématiques des Ewües ou de la Sardagne ,qui forment des polarités secondaires à l'échelle de la ville et viennent compléter l'offre d'équipements, de commerces et d'activités du centre-ville, ce secteur présente toutefois des enjeux importants, tant dans le cadre du maintien de la dynamique démographique, de l'attractivité résidentielle et de l'équilibre social de la ville, que dans le cadre d'un développement urbain qualitatif et ambitieux sur le plan environnemental, paysager et urbain.

Si les parcelles non construites, aujourd'hui interstitielles, ont plutôt vocation à être urbanisées, leur urbanisation doit en effet se faire en maintenant, voire en restaurant les qualités écologiques générales de la plaine, et son rôle d'interface entre les montagnes et la vallée de l'Arve. En particulier, le principe d'aménagement de pénétrantes vertes au sein des espaces urbanisés trouve son application dans ces espaces.

Au-delà des continuités écologiques et paysagères, qui doivent participer à la qualité du cadre de vie, ce sont les continuités viaires, et plus particulièrement piétonnes et cyclables, sur un secteur où le relief s'avère plutôt favorable, qui sont à améliorer, en rompant avec la logique de juxtaposition des opérations de lotissements les unes à côté des autres et en créant un véritable maillage "modes doux", privilégiant les "courtes distances", en particulier dans le sens Nord-Sud, depuis les piémonts, jusqu'à la voie ferrée, le centre-ville, et, au-delà, le val de l'Arve, en accompagnement des continuités paysagères et écologiques créées.

Enfin, enserrés dans des parcelles à dominante pavillonnaire, les terrains concernés n'ont pas vocation à accueillir une densité trop élevée, tout en intégrant la nécessité de ne pas trop consommer d'espaces et de préserver des surfaces non artificialisées significatives, en limitant l'étalement des constructions et la densité horizontale.

Les grandes orientations du PADD déclinées dans l'OAP n°5 "La Plaine" :

> Orientation 1 : L'ambition générale : confirmer le rôle de ville centre de l'agglomération et renforcer le développement

- Conforter le poids démographique de la commune en intensifiant la production de logements ;
- Adapter les typologies d'habitat aux besoins du territoire et aux aspirations de la population à accueillir ;
- Organiser un fonctionnement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune et de la gare ;

> Orientation 2 : Diversifier les équilibres démographiques en renforçant la croissance et adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels

- Répondre aux besoins globaux générés par le desserrement démographique (besoin estimé à 36 logements/an), l'accroissement démographique et le renouvellement du parc de logements.
- Intervenir sur l'offre qualitative du parc en corrigeant les manques concernant les différents besoins : l'offre en logements doit être diversifiée : [...] le maintien de la production de produits individualisés de qualité pour l'attractivité de la commune vis à vis de ménages actifs à plus fortes capacités économiques.
- Contribuer au rééquilibrage de la structure sociale et générationnelle de la commune. Si le logement locatif social a toujours sa place dans la production nouvelle pour répondre aux besoins, et pour renouveler le parc existant, la priorité est de favoriser la montée en gamme de l'offre résidentielle. Le confortement de l'accueil des ménages ayant de plus grandes capacités économiques est une nécessité pour la commune (animation de la ville, maintien des commerces, ressource fiscale etc.).
- Accompagner la production de logements par une recherche de qualité dans les constructions (qualité environnementale, efficacité énergétique, intimité, ensoleillement, vues, prolongements des logements par des espaces de vie extérieurs ...). [...] et dans les espaces d'accompagnement des logements (développement d'espaces verts résidentiels collectifs et privés, îlots calmes...).

> Orientation 3 : Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières et techniques de la commune

- Les secteurs en foncier nu inscrits dans l'enveloppe urbaine
 - > Les parcelles résiduelles et les potentialités de divisions parcellaires

Elles ne sont pas porteuses d'enjeux au regard de la réponse aux besoins démographiques. Ces tènements sont souvent situés dans des espaces à dominante pavillonnaire dont les morphologies et le cadre bâti sont homogènes et cohérents. Ces tènements sont aussi souvent situés dans des secteurs où les réseaux et les accès ne sont pas toujours adaptés à un renforcement important du développement urbain. Les problématiques de ruissellement pluvial peuvent aussi être importantes, et ces secteurs ne sont pas adaptés à une imperméabilisation accrue. Pour ces raisons, ces tènements, bien que participant à la production de logements, ne sont pas amenés à se densifier de façon conséquente.

> Les tènements de taille significative inscrits dans l'enveloppe urbaine

Ils représentent de réels gisements pour la production de logements et des opportunités pour l'organisation urbaine. Ils sont encadrés par le PLU dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. Leur capacité de densification est présente mais doit rester cohérente avec les qualités des sites, les capacités de l'ensemble des réseaux, la desserte en transport en commun, et la qualité du cadre de vie à construire.

> Orientation 4 : Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives

- Renforcer et diversifier les modes doux de circulation, notamment pour favoriser le lien au centre, aux pôles d'équipements, aux zones commerciales et à la gare. Il s'agit aussi de réduire la maille urbaine à l'échelle du piéton dans les nouveaux aménagements pour faciliter l'usage des modes alternatifs à la voiture. Pour cela les opérations de constructions et d'aménagement renforceront la perméabilité urbaine en limitant les systèmes en enclaves ou impasses.

> Orientation 7 : Pérenniser un paysage de qualité

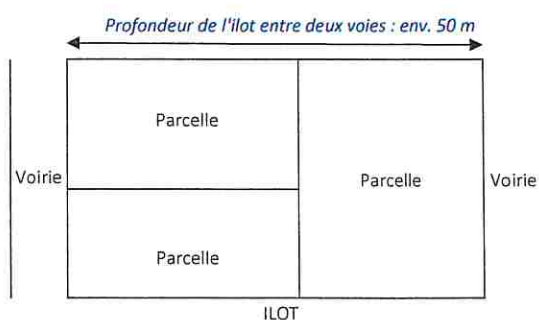
- Valoriser les éléments paysagers identitaires :
 - limiter la densification urbaine et maintenir des espaces plantés dans les quartiers résidentiels existants (en particulier les jardins constituant un caractère de qualité dans les secteurs pavillonnaires).
 - valoriser les différentes coulées vertes : [...] les vallons entaillant les coteaux Nord. Ces pénétrantes vertes constituent des opportunités pour le développement d'usages (modes doux, etc).
- Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains : renforcer les maillages des trames vertes des espaces urbanisés, [...], adapter les hauteurs aux tissus urbains adjacents, les constructions dans les quartiers périphériques à dominante pavillonnaire doivent valoriser une gradation des hauteurs;

➤ **Principes d'aménagement et programmation (voir le schéma)**

L'objectif prioritaire de cette OAP consiste à mailler chacun des deux périmètres Nord (OAP 5-1) et Sud (OAP 5-2), d'une superficie respective de 1,9 et 5 ha, en évitant toute forme d'impasses.

- *Forme des îlots et logements*

La taille maximale d'un îlot délimité par deux voiries se faisant face devra être proche de 50 m, permettant l'implantation de 2 à 3 constructions de logements et de leurs jardins respectifs.



Les logements prendront obligatoirement la forme de logements individuels, individuels groupés ou intermédiaires. Les logements collectifs seront autorisés en partie Ouest de l'OAP 5-2.

L'ensemble des constructions seront limitées à des hauteurs pouvant aller jusqu'à R+1+attique, et, ponctuellement, R+2 (se reporter au schéma de principe ci-dessous).

- *Offre de services*

L'offre de soins qui se développera en cœur d'îlot de l'OAP 5-2 s'étendra principalement sur la parcelle A 4381. Un permis de construire, déjà délivré, permettra d'aménager la majorité de la parcelle, à l'exclusion de la bande donnant sur l'avenue du Noiret.

Les parcelles situées à l'est de celle-ci pourront également être dévolues à une offre de services similaire ou éventuellement à du logement.

- *Maillage viaire et espaces publics*

Au-delà du principe d'îlot à taille humaine, le maillage viaire s'appuiera sur un second principe fort : **la limitation à leur stricte nécessité technique des voiries aménagées en impasses.**

Les impasses éventuelles seront obligatoirement le support d'espaces collectifs, bordés, par des constructions de logements de type intermédiaire ou groupé implantées à l'alignement ou avec un retrait limité. Les logements individuels ne pourront pas s'implanter sur ces espaces collectifs, qui devront être bordés par des logements facilitant leur animation, leur appropriation et leur vie, tels des espaces de rencontre au sein du quartier. Tout en préservant l'intimité et des cœurs d'îlot végétalisés (jardins), les logements donnant sur ces espaces collectifs seront largement ouverts sur eux.

Les voiries principales, reliant les trois grands axes existants de part et d'autres des sous-périmètres de l'OAP (Chemin du Fresney, au Nord, Avenue du Grand Massif, séparant les deux entités, et Avenue du Noiret, au Sud) seront obligatoirement aménagées en laissant une large place aux cheminements modes doux (vélos, piétons). Ceux-ci disposeront d'aménagements en site propre sécurisés et végétalisés, ces liaisons modes doux Nord-Sud traversant le périmètre servant également de **support aux "pénétrantes vertes"** reliant les milieux écologiques fonctionnels constitués par les piémonts, au Nord, au val de l'Arve, au-delà de la voie ferrée et du centre-ville.

Ces "pénétrantes vertes" modes doux seront en outre connectées aux trois grands axes précédemment cités, eux aussi réaménagés en faveur des modes doux et paysagers, pour qu'ils aient un caractère moins routier.

Les voiries secondaires, parallèles aux grands axes de la plaine, veilleront dans la mesure du possible à ménager des voies cyclables, sans toutefois que ce ne soit, comme dans le

cas des voies principales, des "pénétrantes vertes", une condition sine qua non à leur aménagement.

Afin de permettre de desservir judicieusement l'ensemble de l'OAP 5-2, un giratoire pourra être aménagé sur l'avenue du Grand Massif afin d'accéder plus aisément aux bâtiments de services.

- *Implantation des constructions et prise en compte des vues et de l'ensoleillement*

Le long des grands axes (Avenue du Grand Massif, Avenue du Noiret), les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait.

Si les voiries devront avoir un aménagement moins routier, plus urbain, en revanche **leurs abords ne sauraient être trop construits. Le linéaire bâti, en retrait des grands axes, sera en outre discontinu, et ponctuellement marqué par des espaces verts préservés ou reconstitués, ou la valorisation des cônes de vue sur les montagnes en arrière plans (Avenue du Noiret, notamment).**

Les constructions s'organiseront et s'implanteront de façon à ne pas obstruer les vues, les jardins venant autant que possible conserver les perspectives végétales, et les valoriser.

L'implantation des constructions veillera en outre à préserver autant que possible un ensoleillement optimal des logements (orientations à privilégier au Sud, en gérant les accès et espaces de stationnement prioritairement au Nord, prise en compte des ombres portées...).

➤ **Condition de mise en œuvre de l'OAP :**

Chacun des sous-secteurs 5-1 (Nord) et 5-2 (Sud) est indépendant l'un de l'autre.

En revanche, **chaque sous-secteur ne pourra être aménagé que par tranches opérationnelles de superficie minimale de 5000 m².**

Chaque tranche opérationnelle devra à minima respecter les principes de maillage, de formes urbaines (hauteurs, implantations...) et de paysagement précédemment cités.

➤ **Schéma d'aménagement avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles**



Prescriptions

--- Périimètre de l'OAP

Principes d'aménagement - Voiries

--- Maillage doux

--- Aménagement de nouvelles voies de desserte

--- Aménagement de voiries pouvant intégrer des cheminement cyclables

||||| Conservation ou plantation d'arbres en lisière de voies

Principes d'aménagement - Paysagement

--- Ouvertures visuelles à maintenir

--- Aménagement d'espaces collectifs ou publics végétalisés

Programmation

--- Création giratoire

--- Habitat individuel, groupé, intermédiaire ou collectif

--- Habitat individuel, groupé ou intermédiaire

--- Services

--- Mixte - Habitat individuel, groupé, intermédiaire et services