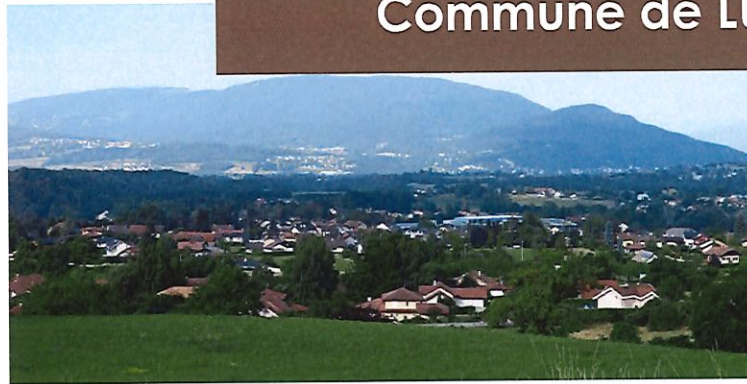




LUCINGES
Commune de Haute-Savoie



Département de Haute-Savoie
Commune de LUCINGES



Jean-Luc SOULAT,
Maire de Lucinges



Plan Local d'Urbanisme

■ ■ ■ **Pièce n°5 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Pièce du PLU	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Titre du document	74153_orientation_aménagement_20220228
Version	28-02-2022
Rédacteur	Antoine LECUYER / AL
Vérificateur	Antoine BERTOZZI/ ANBE
Chef d'agence	Antoine BERTOZZI/ ANBE

 **Préambule**

Introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues, depuis la loi Urbanisme et Habitat, un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ou le règlement et les annexes.

Définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ».

Elles peuvent :

« 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 échancier 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 ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. ».

Il existe trois catégories d'OAP :

- **Les OAP dites « sectorielles »** : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. » (Article R.151-6 du Code de l'Urbanisme).

- **Les OAP dites « sectorielles d'aménagement » ou « OAP à valeur réglementaire »** : ces OAP permettent, en zones U ou AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur.

- **Les OAP dites « patrimoniales »** : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

En lien avec les objectifs fixés par le PADD, la commune de Lucinges a décidé de mettre en place plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. Ces dernières ont pour but la mise en œuvre du projet communal.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager....).

Toutefois, contrairement au règlement, il est expressément prévu par le Code

LEGENDE

OAP sectorielles

- | | | |
|----------|-----------------------------|----------|
| 1 | Secteur « rue du Château » | p. 7-13 |
| 2 | Secteur « la Bordiaz » | p. 14-18 |
| 3 | Secteur « rue du Faubourg » | p. 19-23 |
| 4 | Secteur « Champ cru » | p. 24-28 |
| 5 | Secteur « centre-bourg » | p. 29-31 |
| 6 | Secteur « salle des fêtes » | p. 32-35 |
| 7 | Secteur « Chez Veluz » | p. 36-39 |
| 8 | Secteur « Terreaux » | p. 40-42 |

OAP thématique

- | | | |
|----------|-----------------------|----------|
| 9 | Renouvellement urbain | p. 43-44 |
|----------|-----------------------|----------|

Localisation des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle Zoom Secteur Bourg



Localisation des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle Zoom sud



OAP n°7
secteur « Chez Veluz »
zone 1Aub

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

Secteur « Rue du Château »



Parcelles cadastrales : C n°242, 2379, 2382, 229, 230, 231 (en partie), 239, 240 et 241 (en partie), 2003, 2382, 2001, 238

Zonage du PLU : 1AUa1

Superficie du secteur concerné par l'OAP : 8 290 m² dont 3460 m² correspondent à une opération de renouvellement urbain potentielle



Le site dans son contexte

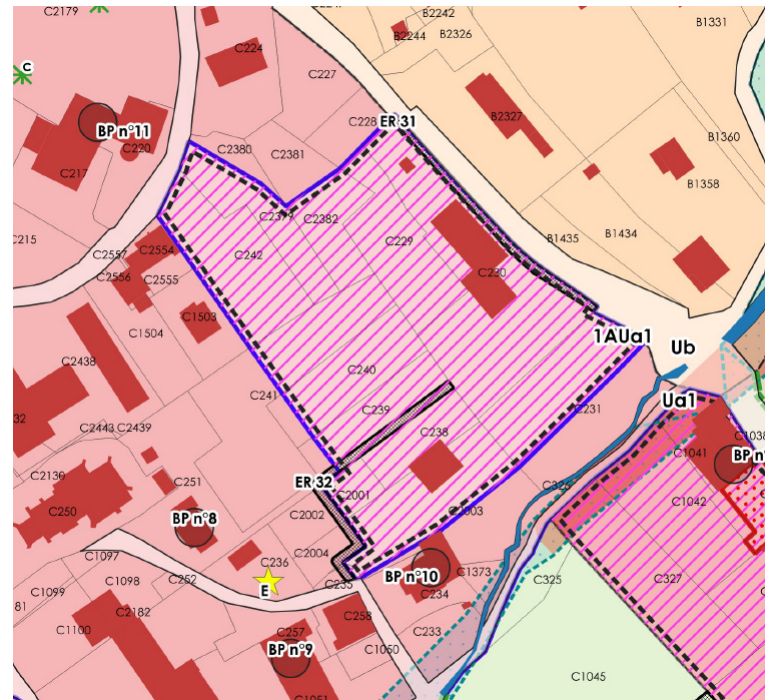
D'une emprise de 0,8 ha (dont 0,3 ha correspondent à un secteur de renouvellement urbain), le site couvert par l'OAP bénéficie d'une situation stratégique, au cœur du bourg. Situé à 200 mètres des principaux commerces et équipements du chef-lieu, le site est desservi au nord par la route de Bellevue (RD183) et à l'Ouest par le chemin du château.

Le site de projet est actuellement composé d'un ancien hôtel (ancienne pension Janin) et d'un jardin privatif (un ancien terrain de tennis est également présent).

Localisation du site



Extrait du règlement graphique



Vue sur le bâti existant
(ancien hôtel Janin)



Vue sur le secteur de projet depuis le
chemin du château



Vue depuis la RD 183 sur le secteur
de projet

Objectifs de l'orientation

L'urbanisation du secteur doit permettre de :

- **densifier le tissu bâti tout en veillant à préserver des espaces de respiration**, gages du cadre de vie et de l'insertion paysagère des futures constructions ;
- **diversifier le parc de logements** afin de permettre la réalisation d'un parcours résidentiel ;
- **assurer une mixité sociale** conformément aux objectifs fixés dans le PLH et le SCoT d'Annemasse Agglomération ;
- **poursuivre le développement du réseau modes doux** afin d'encourager les déplacements piétons intra-bourg ;
- **économiser les ressources énergétiques en raccordant le secteur au réseau de chaleur du bourg.**

Programmation

Compte-tenu de la localisation du site (au cœur du chef-lieu) et des formes urbaines environnantes, le secteur de projet a pour but d'être densifié.

L'aménagement du secteur de l'OAP devra être soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Aussi, **l'urbanisation du site devra tendre vers une densité de 45 logements par hectare, soit permettre l'accueil d'environ 37 logements.**

Afin de répondre aux objectifs de diversification du parc de logements et de mixité sociale fixés dans le PADD, **l'aménagement du secteur devra tendre vers la répartition suivante :**






- **accueil de 80% minimum d'habitat collectif (30)**
- **accueil de 20% maximum d'habitat intermédiaire (7)**

L'habitat collectif devra privilégier les logements de type T3 ou T4. Ces tailles devront représenter au minimum 70% de l'offre totale de logements collectifs.

Sur les parcelles C2003 - C2001 - C238, des logements à destination de personnes âgées doivent être réalisés (10 logements).

Au total, les constructions devront répondre aux objectifs suivants en termes de logements sociaux, pour répondre aux besoins du PLH : 1/3 locatif aidé, 1/3 accession sociale abordable / 1/3 logements libres.

PROGRAMMATION DE L'OAP

-  Habitat intermédiaire (phase 1)
-  Habitat intermédiaire (phase 2)
-  Habitat collectif (phase 1)
-  Habitat collectif (phase 2)
-  Habitat séniors (phase 2)

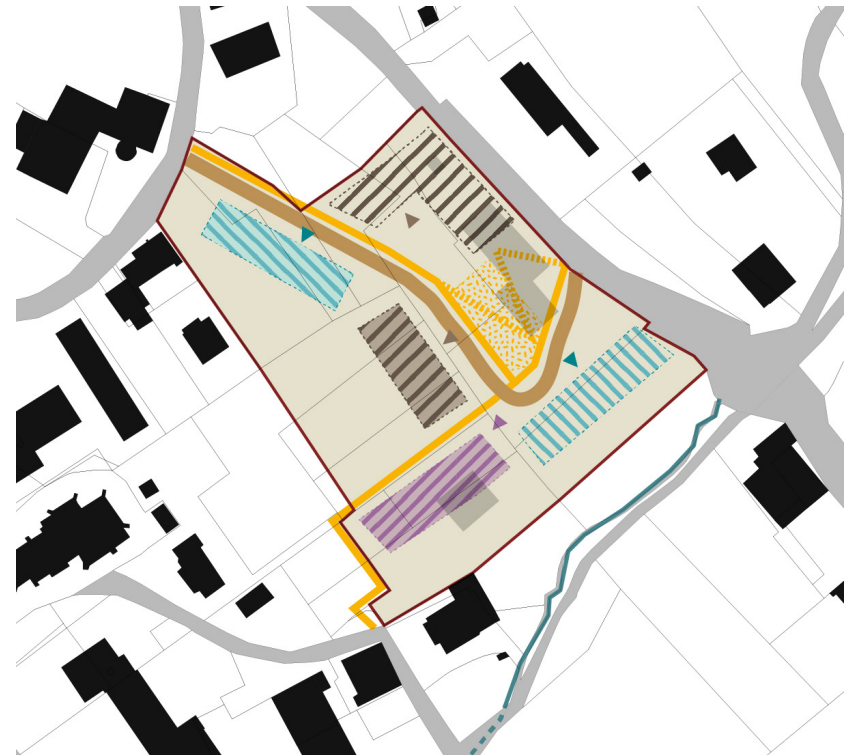


Schéma de principe de programmation d'habitat du secteur n°1 « Rue du Château »

■ Trame urbaine

• Desserte du secteur

Actuellement desservi au Nord par la route de Bellevue (RD183) et à l'Ouest par le chemin du château, l'urbanisation du secteur devra permettre, à terme, une connexion automobile entre ces deux voies.

• Cheminements doux

L'urbanisation du secteur devra obligatoirement prévoir la création d'une connexion piétonne en direction du pôle d'équipements scolaires et de loisirs. Destiné à accueillir des familles, il s'agit d'encourager la pratique des modes doux pour les déplacements intra-bourg et notamment pour les trajets domicile-école.

Ces connexions devront faire partie prenante du projet, en lien avec l'aménagement d'un espace vert commun (espace de rencontre/espace de jeux).

• Stationnement

Le secteur étant destiné à être densifié, l'aménagement devra veiller à gérer le stationnement visiteur.
Se reporter au règlement de la zone 1AUa1.

Les **constructions d'habitat collectif devront obligatoirement avoir un stationnement souterrain**, afin de dégager plus d'espaces verts, de réduire l'imperméabilisation des sols et d'intégrer les constructions dans le grand paysage.

ORGANISATION DE L'OAP






-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie à créer
-  Sens de circulation
-  Espace public / Placette
-  Cheminement piéton



Schéma de principe d'organisation urbaine du secteur n°1 « Rue du Château »

■ Insertion architecturale et paysagère des futures constructions

Présentant une topographie marquée, les futures constructions devront s'adapter à la pente et non l'inverse.

Afin de limiter l'impact visuel des futures constructions, les logements collectifs devront être répartis en 3 unités minimum. Une attention particulière devra être portée sur les volumes et les proportions des bâtiments (volumes simples et compacts ; faîtages implantés dans le même sens que la majorité des constructions alentours ; pentes des toits similaires aux bâtis traditionnels...).

En terme d'implantation, l'habitat collectif devra être implanté prioritairement sur la tranche A ainsi que sur la partie Est de la tranche B. La partie Ouest de la tranche B sera obligatoirement composée d'habitat intermédiaire.

Destiné à être densifié, l'urbanisation du secteur devra veiller à conserver des espaces de respiration. Il s'agit également de **limiter l'imperméabilisation des sols**.

La création d'un espace vert commun est également attendu. Se reporter au règlement de la zone 1AUa1.

■ Réseaux et environnement

• Gestion des eaux pluviales

Conformément aux objectifs de préservation des ressources naturelles fixés dans le PADD, et conformément au zonage pluvial d'Annemasse Agglomération, une gestion écologique des eaux pluviales est imposée. La récupération des eaux pluviales devra permettre d'approvisionner l'arrosage des espaces verts collectifs et privés.

• Performance énergétique des constructions

Situées au sein du périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur, les futures constructions devront obligatoirement être raccordées à ce dernier.



• Tendre vers la création d'un « éco-quartier »

Au-delà d'une volonté de promouvoir des logements vertueux énergétiquement, la commune souhaite s'engager, sur ce secteur, dans

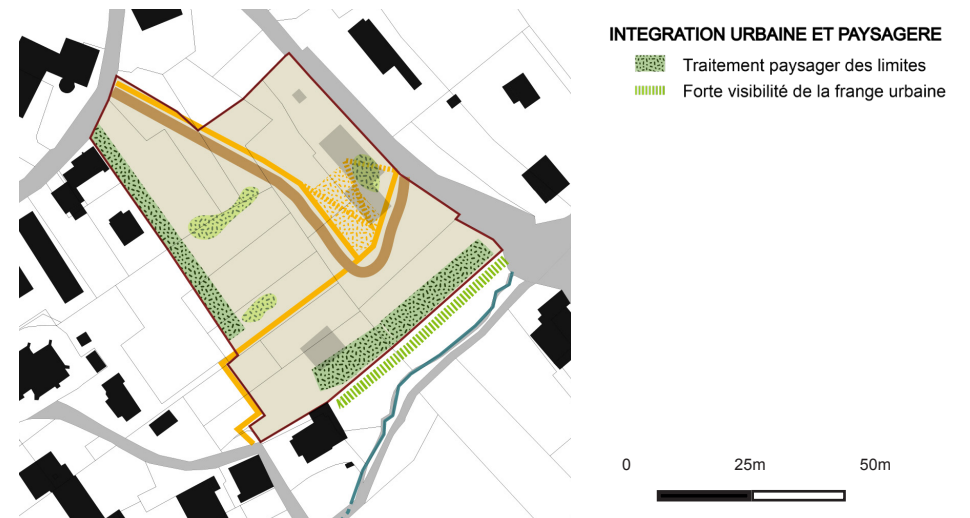
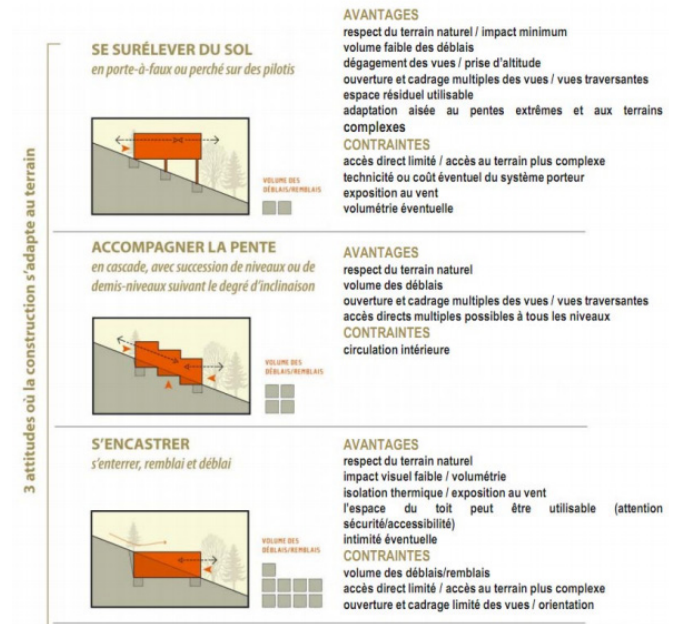


Schéma de principe de l'intégration paysagère du secteur n°1 « Rue du Château »

- Promouvoir le vivre ensemble (mixité générationnelle ; mixité sociale)
- Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables (lieux de vie accessibles, partagés et appropriables par tous)
- Offrir un cadre de vie agréable et sain (réduire les pollutions et les nuisances; concevoir des logements confortables ; créer des espaces de détente...)
- Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier (favoriser la reconversion du bâti existant, mettre en valeur le paysage urbain et le patrimoine architectural)
- Intensité, compacité et densité (promouvoir une densité cohérente et acceptable avec les caractéristiques de la commune ; promouvoir la qualité architecturale et urbaine du projet)

■ Phasage de l'opération

Le site étant actuellement occupé au nord par un ancien hôtel (pension Janin) et au sud par des jardins privés (terrain de tennis), l'urbanisation du secteur pourra être réalisée en deux tranches distinctes.

Les objectifs de diversification du parc de logements devront être répartis sur les deux tranches selon le schéma de principe présenté page précédente. Un projet d'aménagement global répondant à toutes les orientations devra être présenté sur l'ensemble des tranches.

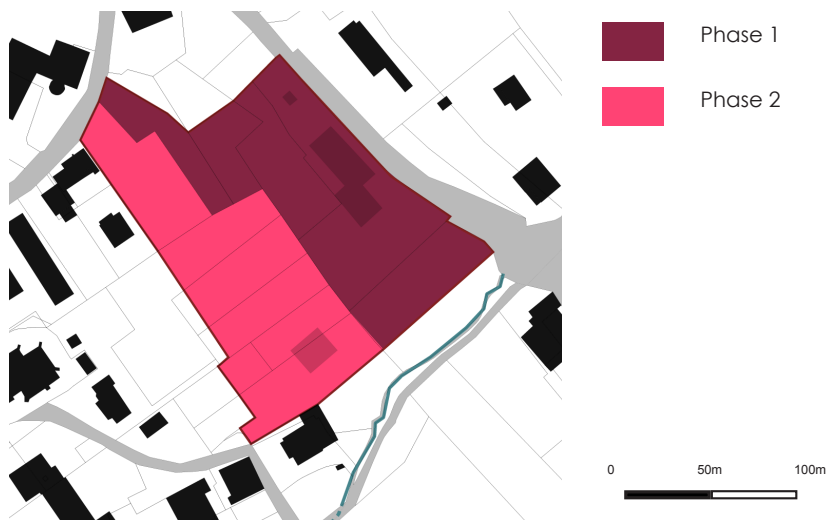
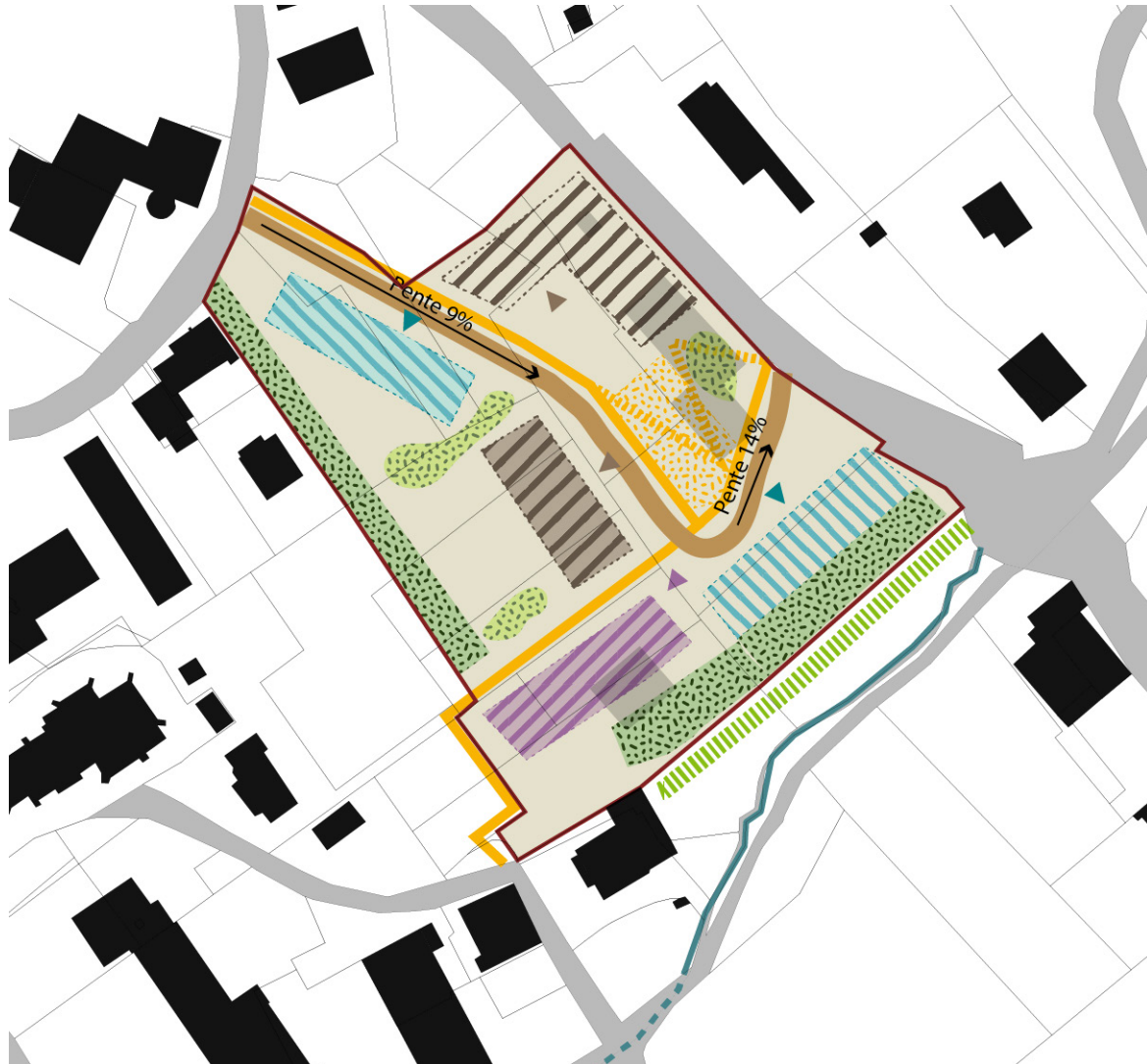


Schéma de principe du phasage du secteur n°1 « Rue du Château »






Les 20 engagements de la Charte des EcoQuartiers

1	Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire	6	Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain	11	Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire	16	Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques
2	Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie	7	Mettre en œuvre les conditions de la mixité (sociale et intergénérationnelle), du bien-vivre ensemble et de la solidarité	12	Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances	17	Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources à profit des énergies renouvelables et de récupération
3	Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement	8	Assurer un cadre de vie sain et sûr	13	Optimiser la consommation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts	18	Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage
4	Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception	9	Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie	14	Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile	19	Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
5	Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues	10	Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier	15	Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants	20	Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels






Schéma de principe de l'urbanisation du secteur n°1 « Rue du Château »





ORGANISATION DE L'OAP

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie à créer
-  Sens de circulation
-  Espace public / Placette
-  Cheminement piéton

PROGRAMMATION DE L'OAP

-  Habitat intermédiaire (phase 1)
-  Habitat intermédiaire (phase 2)
-  Habitat collectif (phase 1)
-  Habitat collectif (phase 2)
-  Habitat seniors (phase 2)

INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE

-  Traitement paysager des limites
-  Forte visibilité de la frange urbaine

0 12.5m 25m



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

Secteur « La Bordiaz »



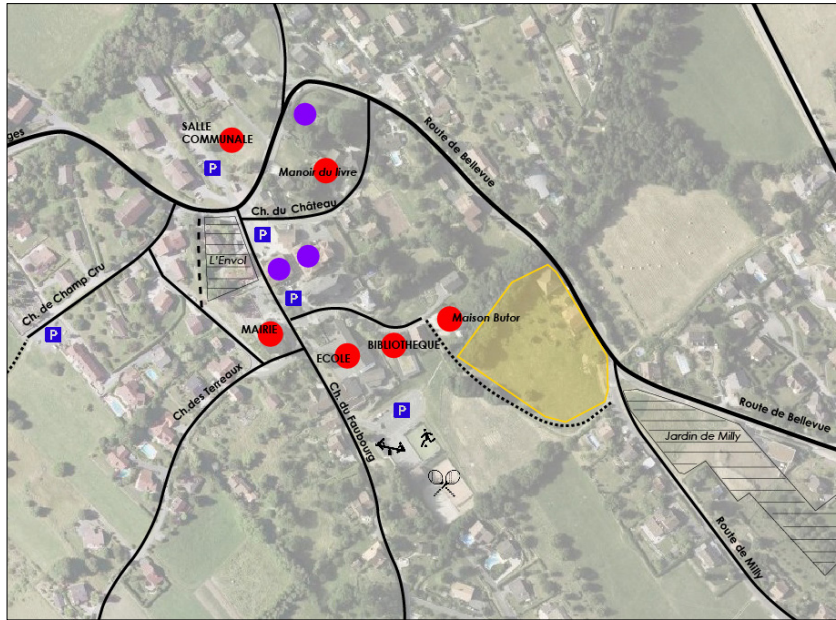
Parcelles cadastrales : C n°1038 à 1043 ; C n°1045 ; C n°325, 327, 2359 et 2360

Zonage du PLU : Ua1 et N

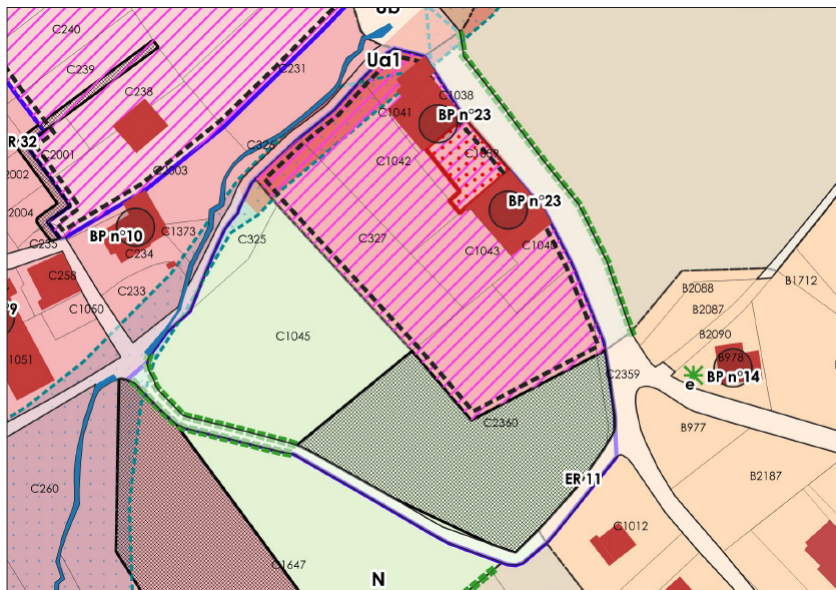
Superficie du secteur concerné par l'OAP : 1,1 ha dont 5000 m² classés en zone Ua



Localisation du site



Extrait du règlement graphique



Le site dans son contexte

Le secteur « La Bordiaz » est situé au cœur du chef-lieu, à proximité immédiate du pôle d'équipements scolaires et de loisirs. Desservi par la RD183 (route de Bellevue), le secteur est actuellement composé de deux bâtisses traditionnelles et d'une prairie. De par la topographie du site mais également la présence de plusieurs arbres remarquables, ce secteur présente de forts enjeux paysagers. Il est considéré par de nombreux élus et habitants comme « la carte postale » de la commune. Il offre un point de vue remarquable sur le Salève et l'agglomération annemassienne.



Vue sur le chemin piéton marquant la limite sud du secteur



Vue sur la bâtisse devant faire l'objet d'un projet de réhabilitation



Vue sur les deux bâtisses existantes et le secteur d'implantation des futures constructions



Ouvertures visuelles depuis le nord du site sur le Salève et l'agglomération

Objectifs de l'orientation

L'urbanisation du secteur doit permettre de :

- Valoriser le patrimoine bâti « traditionnel » en permettant la réhabilitation des deux bâtiments existants
- Diversifier le parc de logements afin de permettre la réalisation d'un parcours résidentiel ;
- Assurer une mixité sociale conformément aux objectifs fixés dans le PLH et le SCoT d'Annemasse Agglomération
- Préserver les ouvertures visuelles sur le Salève
- Valoriser les sentiers existants et conforter le pôle d'équipements et de loisirs

Programmation

L'aménagement du secteur de l'OAP devra être soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation du secteur devra tendre vers **une densité de 34 logements par hectare** (neuf + réhabilitation), **soit permettre l'accueil d'environ 17 logements.**

Afin de répondre aux objectifs de diversification du parc de logements et de mixité sociale, l'aménagement du secteur devra permettre :

- l'accueil de 8 logements collectifs issus de la réhabilitation des deux bâtiments existants ;
- l'accueil d'environ 9 logements neufs réalisés obligatoirement sous forme d'habitat intermédiaire.

Par ailleurs , le secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme. **Aussi, il est attendu l'accueil de 25% logements sociaux (soit environ 4 logements). Ces derniers devront être réalisés sous forme d'accession sociale ou abordable.**

Trame urbaine

• Desserte du secteur

Le site est actuellement desservi au Nord par la route de Bellevue (RD183) et à l'Est par la route de Milly. L'accès aux futures constructions devra obligatoirement être réalisé depuis la RD183, à l'Est de la grange existante (cf. schéma de synthèse).

Aucun accès depuis la route de Milly ou depuis la cour intérieure existante n'est autorisé.

Stationnement

L'aménagement du secteur devra respecter les règles de la zone UA en matière de stationnement. *Se reporter au règlement du PLU*

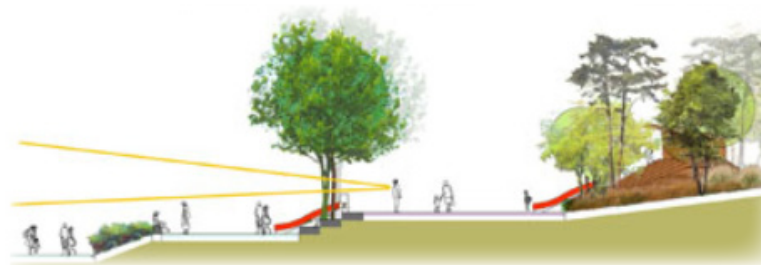
Une dérogation est toutefois accordée à ce secteur en matière de places de visiteurs. En effet, le site de projet est situé à proximité de deux espaces de stationnement public : le pôle de loisirs et le futur parking public des Jardins de Milly.

Cheminements doux

Le secteur d'OAP bénéficie d'une localisation stratégique, à 150 mètres du pôle d'équipements scolaires et de loisirs. Il est marqué au sud par la présence d'un sentier pédestre.

Ce dernier présente une topographie particulièrement accidentée sur sa partie Nord. L'urbanisation du secteur doit permettre, en lien avec la mise en valeur du cône de vue existant), d'aménager un nouveau cheminement piéton plus confortable. Afin de permettre cet aménagement un emplacement réservé a été mise en place. Il sera à la charge de la collectivité.

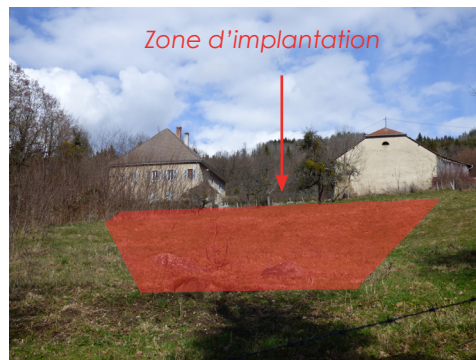
Exemple d'aménagement



Insertion architecturale et paysagère des futures constructions

Présentant une topographie marquée, les futures constructions devront s'adapter à la pente et non l'inverse.

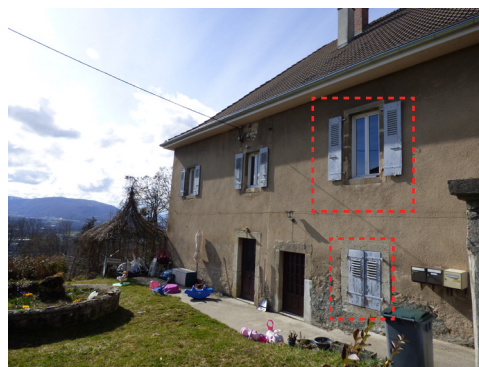
L'implantation des logements neufs devra veiller à préserver les ouvertures visuelles sur le Salève depuis la RD183 et le bâti existant. Ils devront donc être implantés sous la grange existante, conformément au schéma de principe de synthèse.



La réhabilitation des bâtis existants devra respecter les prescriptions mentionnées en annexes du règlement, ces deux bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il est notamment demandé :

- le maintien des voûtes des portes de la grange
- le maintien des moulures d'encadrement



Par ailleurs, la cour intérieure devra faire l'objet d'une attention particulière conformément aux indications du règlement graphique (*se reporter au plan de zonage du PLU*).



Afin de mettre en valeur les ouvertures visuelles (« carte postale de Lucinges »), un espace public sera aménagé par la collectivité (pose de mobilier urbain) sur le haut de la parcelle C n°2360.

Réseaux et environnement

Performance énergétique des constructions

Situé au sein du périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur, les futures constructions devront obligatoirement être raccordées à ce dernier.

Risques naturels

L'extrémité Ouest du secteur couvert par l'OAP est concernée par des risques naturels (*risque B2 - se reporter à la carte des contraintes/risques - pièce n°3-B du PLU*). Les aménagements devront respecter les prescriptions réglementaires du PPRn.

Schéma de principe de l'urbanisation du secteur n°2 « secteur La Bordiaz»



-  Périmètre de l'OAP
-  Bâtiments existants à réhabiliter
Potentiel : environ 8 logements collectifs
-  Surface constructible : 5 000 m² (zone UA)
-  Surface d'implantation à destination de l'habitat intermédiaire - environ 9 logements
-  Cour intérieure à préserver
-  Nouvelle voie à créer - possibilité de réaliser une voie en impasse dans l'attente d'une connexion future
-  Connexion piétonne à aménager
-  Connexions piétonnes existantes
-  Arbres/haies existantes à maintenir
-  Muret à maintenir
-  Ripisylves à protéger
-  Coulée verte (corridor écologique local) à préserver
-  Limites séparatives à traiter de façon paysagère
-  Cône de vue sur le Salève et l'agglomération d'Annemasse à maintenir et mettre en valeur
-  Parkings publics pouvant répondre aux besoins des stationnements visiteurs

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 Secteur « Rue du Faubourg »



Parcelles cadastrales : C n° 0267; 0269; 0270; 0288; 0287; 0277; 1183; 1186; 1185; 1187; 0291; 0290; 0289; 1690; 1691; 0285; 0284; 0999; 0293; 1240; 0280; 0281; 0282; 0288 ; 0294

Zonage du PLU : 1AUa2

Superficie du secteur concerné par l'OAP : 11 408m²

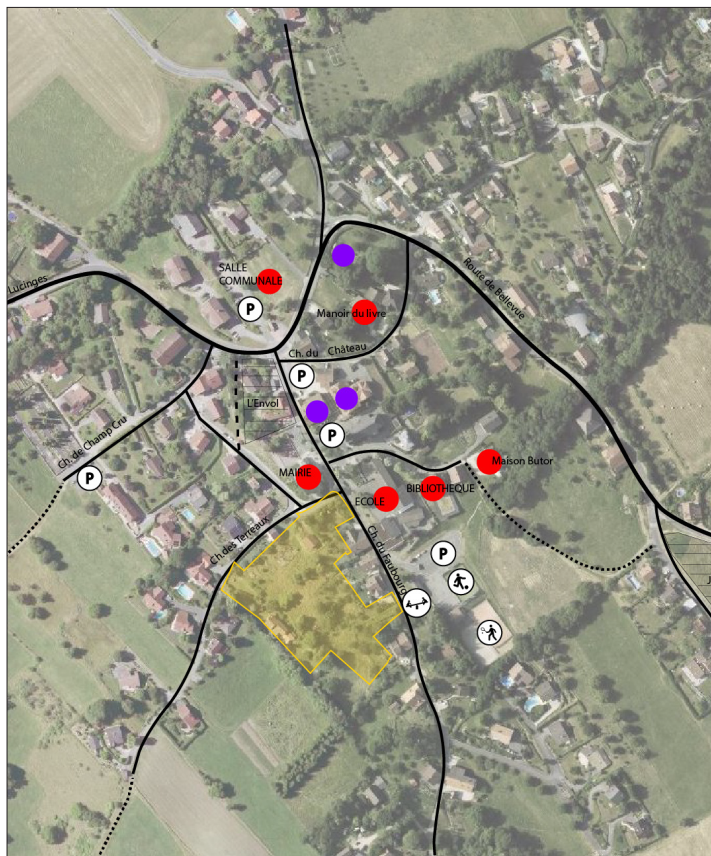


Le site dans son contexte

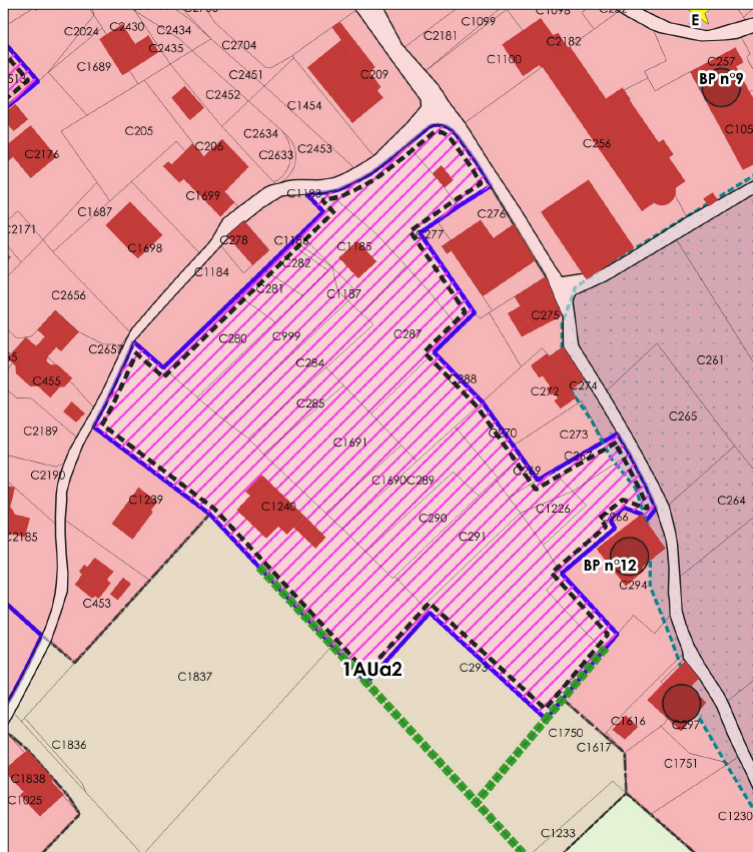
Le secteur « Faubourg » est situé au coeur du chef-lieu, à coté de la mairie et du pôle d'équipements scolaires et de loisirs.

Si le site bénéficie d'une situation stratégique, à proximité directe du centre-bourg et des nombreux équipements, il est particulièrement contraint par une topographie marquée du site, la présence d'un bâtiment technique telecom et une multitude de propriétaires fonciers.

Localisation du site



Extrait du règlement graphique



Vue sur le local technique situé en entrée Ouest du site



Vue sur le carrefour entre le chemin des Terreaux et le chemin des Jardins



Vue sur le secteur de projet



Vue sur l'entrée depuis le chemin du Faubourg

Objectifs de l'orientation

L'urbanisation du secteur doit permettre de :

- **Densifier le tissu bâti et consolider l'enveloppe du chef-lieu**
- **Répondre aux enjeux de diversification du parc de logements**

Programmation

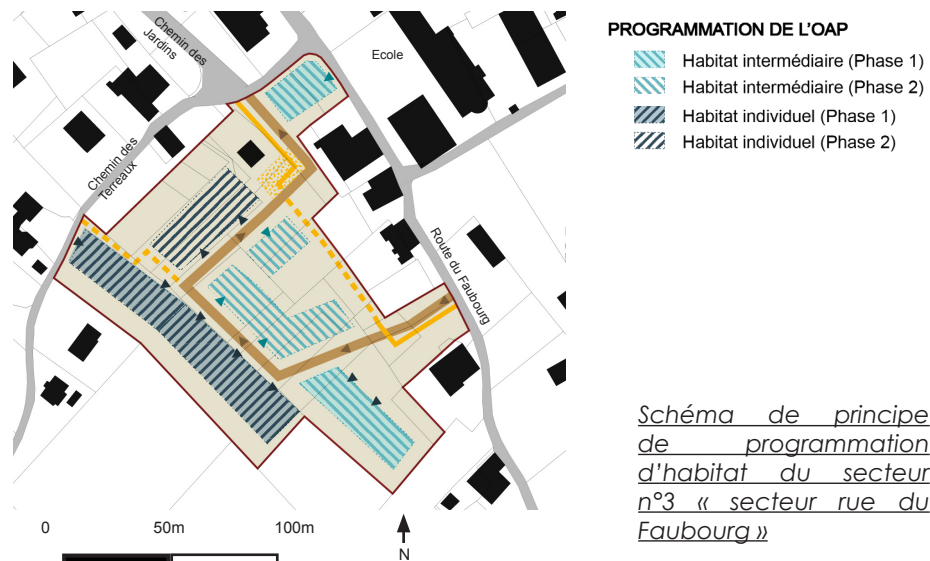
L'aménagement du secteur de l'OAP devra être soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation du secteur devra **tendre vers une densité de 24 logements par hectare, soit permettre l'accueil d'environ 28 nouveaux logements.**

L'aménagement devra également **permettre une diversification des formes urbaines** en tendant vers la répartition suivante :

- **accueil de 70% d'habitat intermédiaire ou petit collectif** (soit environ 19 logements)
- **accueil de 30% d'habitat individuel** (soit environ 9 logements)

Par ailleurs, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme. **Il est attendu l'accueil de 40% de logements sociaux. Ces derniers devront se répartir de la manière suivante : 50% logements locatifs aidés et 50% logements en accession sociale/abordable.**



Trame urbaine

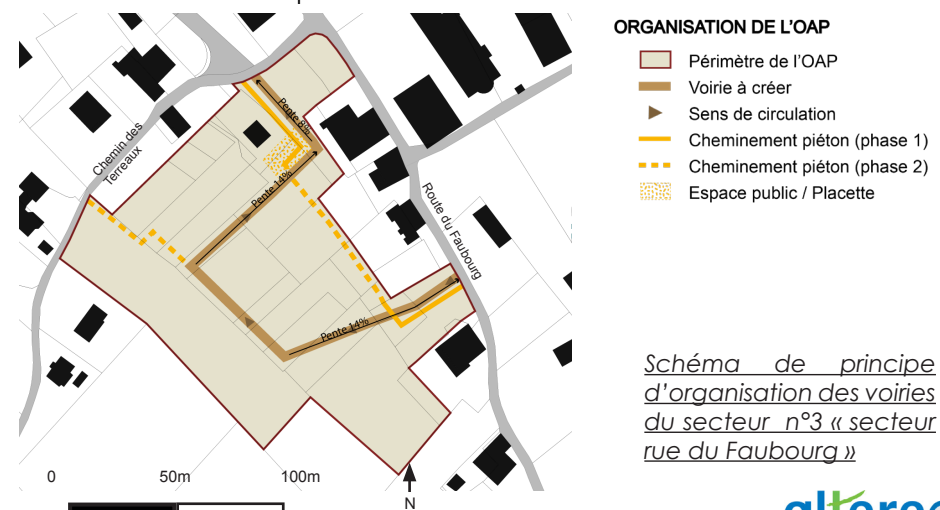
Le site est actuellement desservi par deux voies : au nord la route du Faubourg et à l'ouest le chemin des Terreaux. Ces deux axes présentent toutefois un gabarit très étroit ne permettant pas de supporter un fort trafic. **Un sens de circulation est donc obligatoire.**

Par ailleurs, le site fait l'objet d'une importante contrainte : la présence d'un bâtiment technique de téléphonie handicapant la sortie sur le chemin des Terreaux. Une délocalisation de ce bâtiment n'est pas une option envisageable.

L'entrée du quartier se fera donc à l'Est, via la parcelle 0267, avec une voie en boucle qui descendra dans la partie Sud de l'OAP, pour remonter et contourner le bâtiment technique en amont, et déboucher sur le chemin des Terreaux, dans le prolongement du chemin des Jardins et ainsi faciliter la sortie de la commune.

Le tracé et l'organisation de cette nouvelle voirie à sens unique a pour objectif de desservir un maximum de terrains tout en limitant les pentes trop fortes et en s'intégrant dans un phasage particulier dépendant des propriétés foncières.

Par ailleurs, un cheminement piéton est prévu pour traverser le cœur d'îlot et rejoindre facilement le cœur de village et les équipements. Une petite placette sera enfin aménagée sur ce cheminement pour proposer un lieu de rencontre à l'échelle de l'opération.



■ Phasage de l'opération

Du fait d'un foncier aujourd'hui complexe et de la présence d'une multitude de propriétaires, il est important de phaser l'opération pour faciliter sa réalisation au gré des opportunités foncières.

Une première phase consistera en la réalisation de la voirie en boucle qui permet de desservir le quartier, et la réalisation de logements intermédiaires au coeur de l'OAP, ainsi qu'à l'angle Nord-Ouest qui dispose d'une forte visibilité et d'une bonne accessibilité. Quelques logements individuels pourront être construits en impasse dans la partie Sud.

Ensuite, la deuxième phase consistera en l'aménagement de quelques logements individuels en coeur d'OAP, d'un bâtiment intermédiaire ou collectif en coeur d'îlot, ainsi que des aménagements paysagers du coeur d'îlot, de la venelles piétonnes et de la placette.

Un projet d'aménagement global répondant à toutes les orientations devra être présenté sur l'ensemble des tranches.

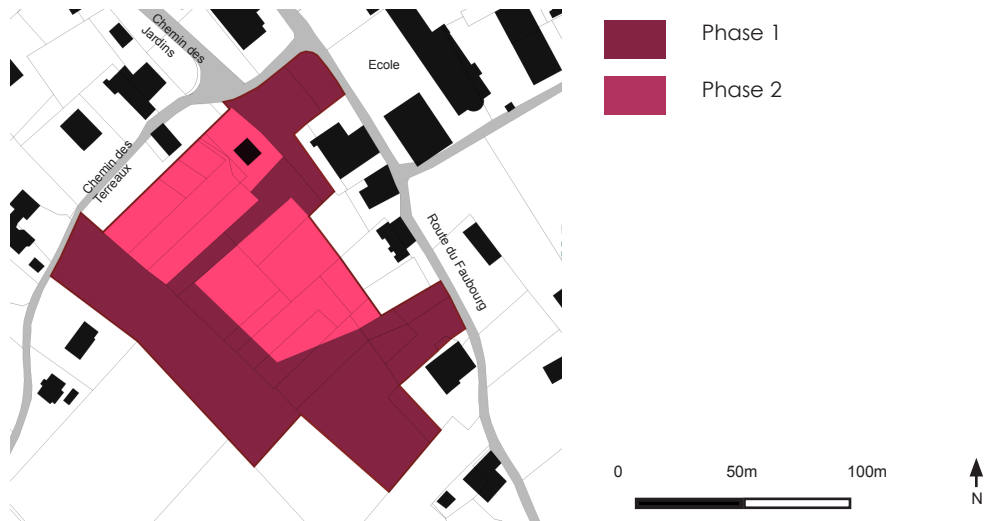


Schéma de principe du phasage du secteur n°3 « secteur rue du Faubourg »

■ Insertion architecturale et paysagère des futures constructions

Le bâtiment situé à l'angle du chemin des Terreaux et de la route du Faubourg recevra une attention toute particulière. En effet, sa situation offre au bâtiment une très forte visibilité, notamment depuis les espaces publics du centre-bourg.

La limite Sud de l'OAP doit être traitée de manière à limiter l'impact des constructions depuis les zones naturelles et agricoles en aval. Pour cela, un recul des constructions, accompagné d'un traitement paysager des franges urbaines, devra être mis en place.

En termes de hauteur, les constructions devront respecter un gabarit niveau R+1 avec intégration dans la pente.

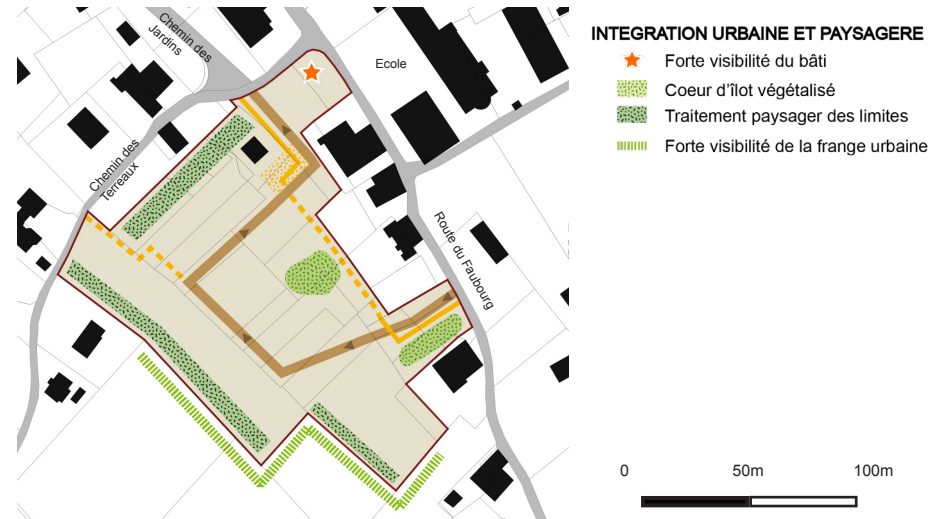


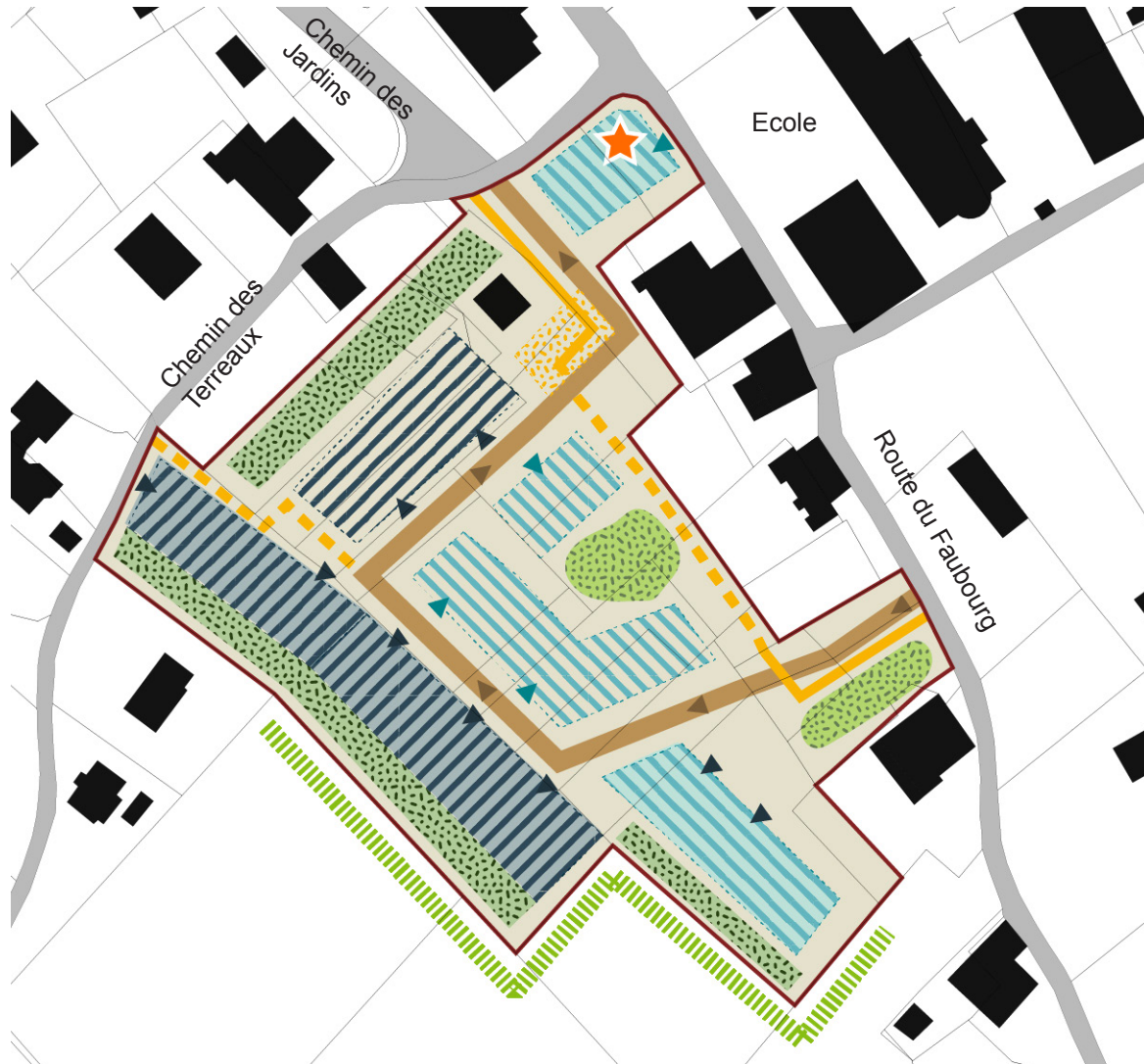
Schéma de principe de l'intégration paysagère du secteur n°3 « secteur rue du Faubourg »

■ Réseaux et environnement







• Performance énergétique des constructions

Situé au sein du périmètre prioritaire de développement du réseau de chaleur, les futures constructions devront obligatoirement être raccordées à ce dernier.





Schéma de principe de l'urbanisation du secteur n°3 «secteur rue du Faubourg»







ORGANISATION DE L'OAP

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie à créer
-  Sens de circulation
-  Cheminement piéton (phase 1)
-  Cheminement piéton (phase 2)
-  Espace public / Placette

PROGRAMMATION DE L'OAP

-  Habitat intermédiaire (Phase 1)
-  Habitat intermédiaire (Phase 2)
-  Habitat individuel (Phase 1)
-  Habitat individuel (Phase 2)

INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE

-  Forte visibilité du bâti
-  Coeur d'îlot végétalisé
-  Traitement paysager des limites
-  Forte visibilité de la frange urbaine

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 Secteur « Champ-Cru »



Parcelles cadastrales : C n°1130; 1132; 1443; 1513; 1131; 1129; 1176

Zonage du PLU : Ua

Superficie du secteur concerné par l'OAP : 4 123 m²



Le site dans son contexte

Cette OAP est située sur le secteur du cimetière, le long du chemin de Champ Cru. Il est largement dissimulé par une construction récente et horizontale qui masque la vue sur le paysage d'une importante partie du secteur. Toutefois, il dispose d'une forte visibilité à l'Ouest, vers le parking du cimetière. Ce site est composé aujourd'hui de deux constructions principales.



Vue Nord du secteur



Vue depuis le parking du cimetière

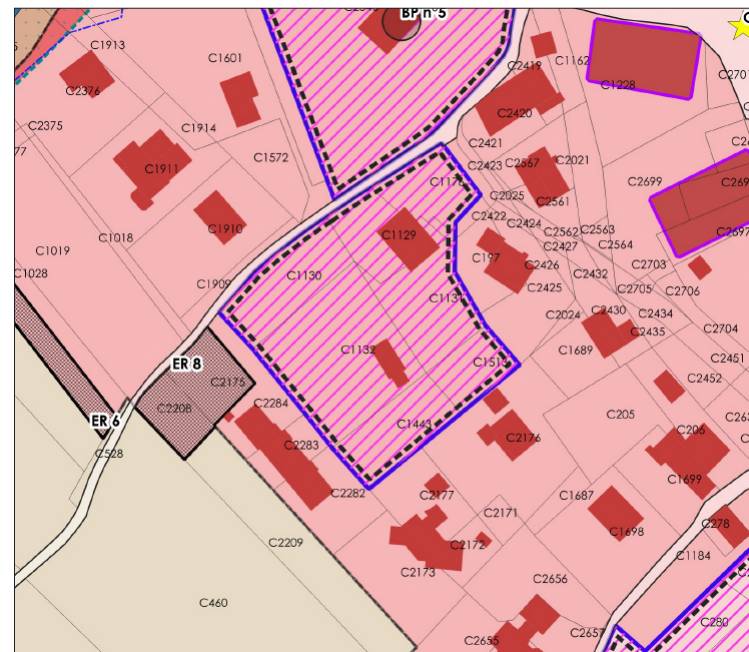


Vue sur les terrasses du site

Localisation du site



Extrait du règlement graphique



■ Objectifs de l'orientation

L'urbanisation du secteur doit permettre de :

- **Densifier le tissu bâti et consolider l'enveloppe du chef-lieu**
- **Répondre aux enjeux de diversification du parc de logements**

■ Programmation

L'aménagement du secteur de l'OAP devra être soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation du secteur devra **tendre vers une densité de 25 logements par hectare, soit permettre l'accueil d'environ 10 logements**. L'aménagement devra également **permettre une diversification des formes urbaines** en tendant vers la répartition suivante :

- **accueil de 50% d'habitat intermédiaire minimum (soit environ 5 logements)**
- **accueil de 50% d'habitat individuel maximum (soit environ 5 logements)**

Par ailleurs, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme. **Il est attendu l'accueil de 40% de logements sociaux. Ces derniers devront se répartir de la manière suivante : 50 %logements locatifs aidés et 50% logements en accession sociale/abordable.**

■ Trame urbaine

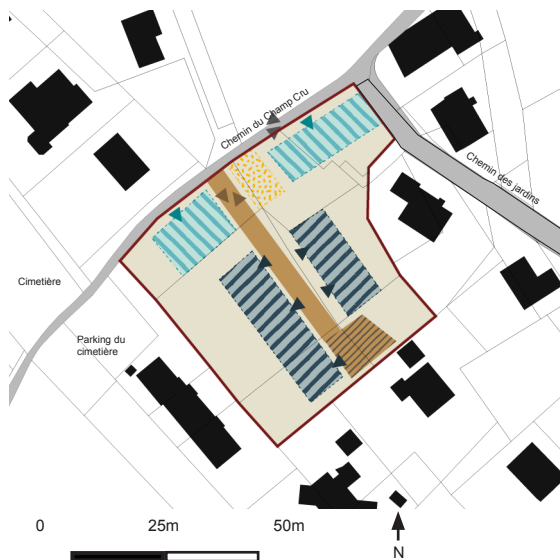
Le site est actuellement longé par le chemin Champ Cru et par le chemin des jardins sur sa limite Nord, ce qui lui permet de bénéficier d'une bonne accessibilité **pour accéder directement à la route de Lucinges. A l'inverse, la voie qui longe le site au Sud-Ouest est privée.**

Par ailleurs, malgré la topographie générale du secteur, le site dispose d'ors et déjà de plusieurs terrasses, parallèles aux courbes de niveaux, qui facilitent l'implantation des bâtiments.

Un système de voie en impasse permettra de desservir de part et d'autre les terrasses qui accueilleront les logements. Une aire de retournement sera aménagée en bout de cette nouvelle voie

Une petite placette piétonne au débouché de cette nouvelle voie, permettra par ailleurs de faire le lien entre les typologies d'habitat individuel et intermédiaires.

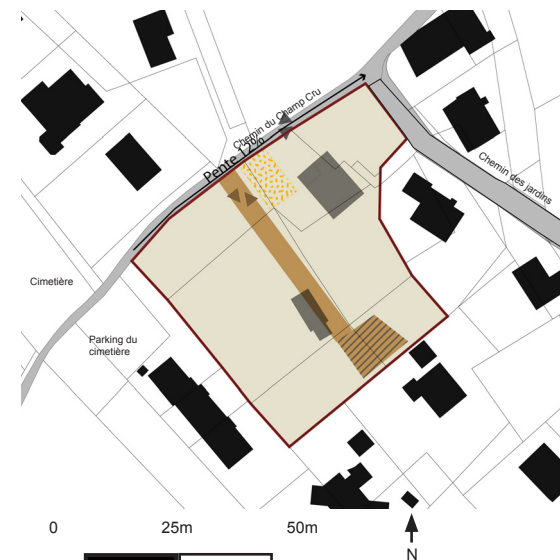
L'accès au cimetière reste à double sens et la plupart des logements intermédiaires seront accessibles depuis le chemin Champ Cru.



PROGRAMMATION DE L'OAP

- Habitat intermédiaire
- Habitat individuel

Schéma de principe de programmation du secteur n°4 « secteur Champ Cru »



ORGANISATION DE L'OAP

- Périmètre de l'OAP
- Voie à créer
- Sens de circulation
- Aire de retournement
- Espace public / Placette

Schéma de principe d'organisation du secteur n°4 « secteur Champ Cru »

■ Insertion architecturale et paysagère des futures constructions

La limite Ouest de l'OAP doit être traitée de manière à limiter l'impact des constructions depuis les zones naturelles et agricoles en aval. Pour cela, un recul des constructions, accompagné d'un traitement paysager des franges urbaines, devra être mis en place.

En termes de hauteur, les constructions devront respecter un gabarit de **niveau R+1 avec intégration dans la pente.**

■ Réseaux et environnement

Le secteur de l'OAP n'est pas intégré au périmètre du réseau de chaleur. Toutefois, dans le cadre de l'urbanisation du secteur deux possibilités seront offertes :

- les futures constructions pourront se raccorder au réseau de chaleur si cela est techniquement réalisable et rentable pour le gestionnaire de réseaux ;
- en cas de non-raccordement, les futures constructions devront obligatoirement respecter un pourcentage d'énergies renouvelables afin

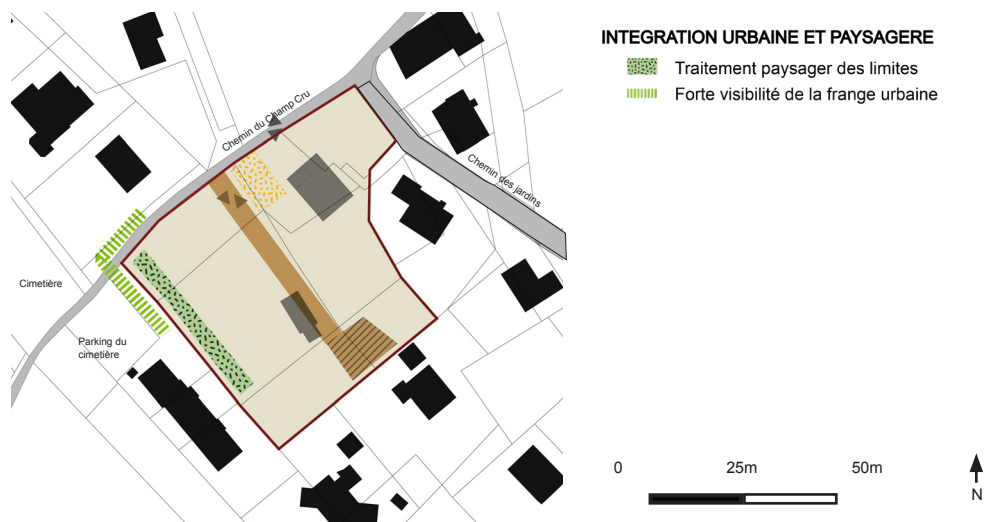
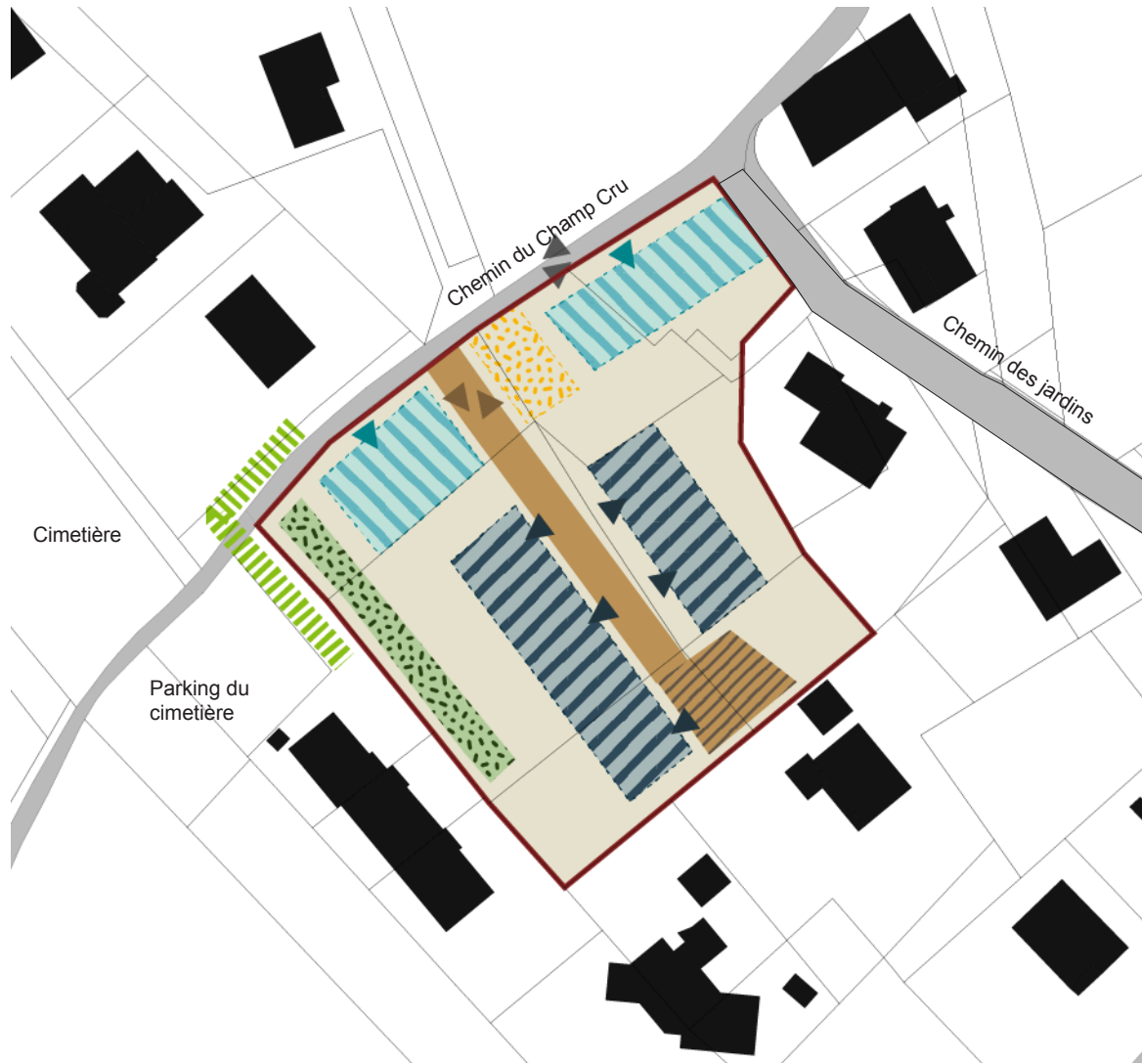







Schéma de principe de l'intégration paysagère du secteur n°4 « secteur Champ Cru »



Schéma de principe de l'urbanisation du secteur n°4 «secteur Champ Cru»





ORGANISATION DE L'OAP

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie à créer
-  Sens de circulation
-  Aire de retournement
-  Espace public / Placette

PROGRAMMATION DE L'OAP

-  Habitat intermédiaire
-  Habitat individuel

INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE

-  Traitement paysager des limites
-  Forte visibilité de la frange urbaine

0 12.5m 25m



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5 Secteur « centre-bourg »



Parcelle cadastrale : C n°2346

Zonage du PLU : Ua

Superficie du secteur concerné par l'OAP : 4220 m² (opération de densification)



Objectifs de l'orientation

L'urbanisation du secteur doit permettre de :

- Prendre en compte le potentiel de densification et de mutation des grandes parcelles situées au cœur du chef-lieu
- Diversifier le parc de logements
- Veiller à l'insertion paysagère et architecturale des futures constructions dans le tissu existant

Programmation

L'aménagement du secteur de l'OAP devra être soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

En cas de densification de la parcelle, il est attendu une densité de l'ordre de 40 logements/ha (densité appliquée déduction faite du bâti existant protégé au titre de l'article L151-19 du CU), ce qui correspond à 16 logements.

Situé au cœur du bourg, et entouré par de l'habitat dense (opérations l'Envol, présence des logements sociaux en face de la route départementale...), l'accueil de nouvelles constructions devra obligatoirement prendre la forme d'habitat collectif ou intermédiaire.

Par ailleurs, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale du PLH d'Annemasse Agglomération, il est attendu **l'accueil de 35 % de logements locatifs aidés (soit environ 5 logements) sur le secteur conformément à la mise en place de servitude de mixité sociale.**

Trame urbaine et desserte du secteur

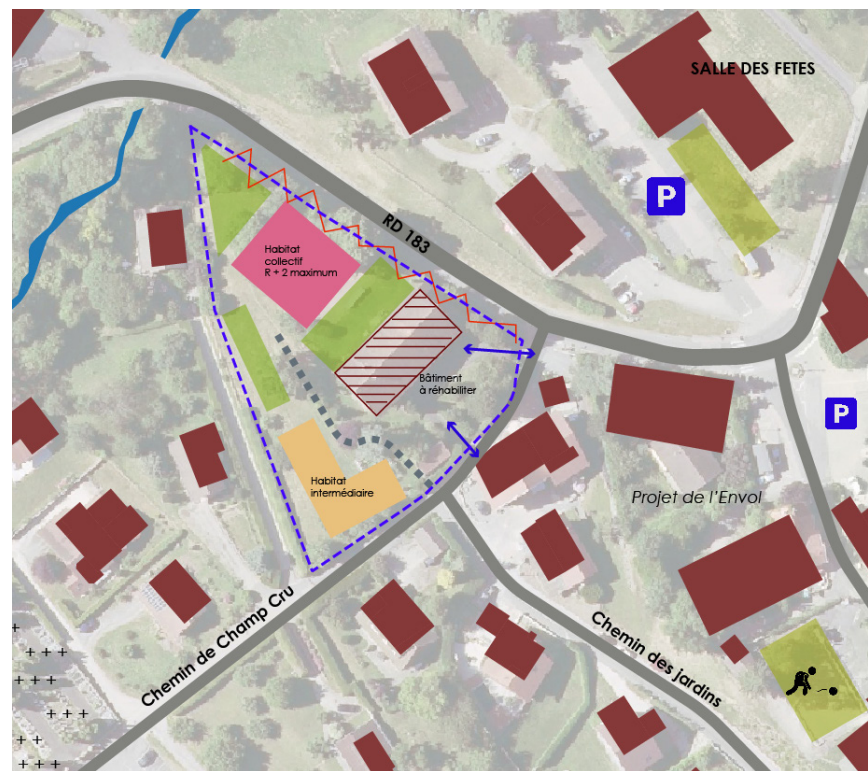
La parcelle est actuellement desservie en deux points depuis le Chemin de Champ Cru. En cas de réhabilitation du bâti existant et de densification de la parcelle, les accès actuels devront être réutilisés. L'accès sud pourra éventuellement être délocalisé afin de faciliter le projet.

Dans tous les cas, aucun accès ne pourra être créé depuis la RD183.

Insertion architecturale et paysagère

Le bâtiment existant fait l'objet d'une identification au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Sa réhabilitation est permise sous réserve de respecter les prescriptions architecturales associées à ce bâtiment (*se reporter aux annexes du règlement du PLU*). Les **constructions d'habitat collectif devront obligatoirement avoir un stationnement souterrain**, afin de dégager plus d'espaces verts, de réduire l'imperméabilisation des sols et d'intégrer les constructions dans le grand paysage.

Schéma de principe de l'urbanisation du secteur n°5



	Périmètre de l'OAP		Espace vert à maintenir ou créer
	Zone d'implantation - habitat collectif		Accès actuels
	Zone d'implantation - habitat intermédiaire		Voie à créer
			Aucun accès sur la RD autorisé

Réseaux et environnement

En cas de nouvelles constructions, ces dernières devront obligatoirement être raccordées au réseau de chaleur.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°6 Secteur « salle des fêtes »



Parcelles cadastrales : C n°2192 et C n°2342, c 2280

Zonage du PLU : Ua2

Superficie du secteur concerné par l'OAP : 6 100 m² (opération de renouvellement urbain)



Le site dans son contexte

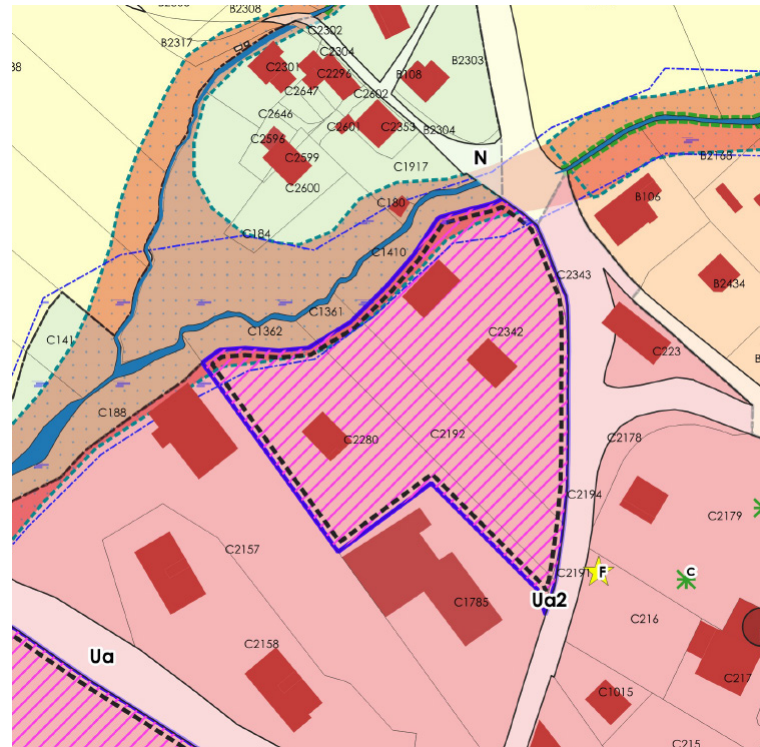
A l'instar de l'OAP n°5, le secteur « salle des fêtes » correspond à une parcelle actuellement urbanisée. Située au cœur du chef-lieu, à proximité de la salle des fêtes et de l'équipement communautaire du château, cette parcelle représente un secteur stratégique.

La mise en place d'une OAP vise à définir des grands principes d'aménagement en cas d'opération de renouvellement urbain (acquisition de l'habitation existante et opération de démolition/reconstruction).

Localisation du site



Extrait du règlement graphique



Vue sur l'habitation existante



Vue sur le secteur de projet depuis la route départementale



Vue sur le secteur de projet depuis la route d'Armaz

■ Objectifs de l'orientation

L'urbanisation du secteur doit permettre de :

- **Prendre en compte le potentiel de densification en cas d'opération de renouvellement urbain**
- **Diversifier le parc de logements/ répondre aux objectifs de mixité sociale**
- **Consolider l'enveloppe bâtie du chef-lieu**

La présente OAP ne s'appliquera qu'en cas d'opération de renouvellement urbain c'est-à-dire en cas de démolition/reconstruction du bâti existant.

■ Programmation

L'aménagement du secteur de l'OAP devra être soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

En cas d'opération de renouvellement urbain, l'urbanisation du secteur devra **respecter une densité de 55 logements par hectare** (soit permettre l'accueil de 33 logements environ).

Du fait de sa localisation stratégique, au cœur du chef-lieu, **l'urbanisation devra obligatoirement prendre la forme d'habitat collectif.**

Les constructions devront répondre aux objectifs suivants en termes de logements sociaux, pour répondre aux besoins du PLH : 1/3 locatif aidé (11), 1/3 accession sociale abordable (11) / 1/3 logements libres.

■ Trame urbaine

- Desserte automobile

Le site de projet est desservi par deux axes : la RD183 et le chemin d'Armiarz. L'accès à la parcelle est aujourd'hui situé au croisement entre ces deux axes. Il présente un caractère accidentogène (tourne à gauche).

Afin de sécuriser les déplacements sur le chef-lieu, l'urbanisation de ce secteur devra obligatoirement prévoir un sens de circulation. Une entrée au sud du tènement devra être réalisée depuis la RD183 et une sortie sera effectuée au nord à partir de la route d'Armiarz.

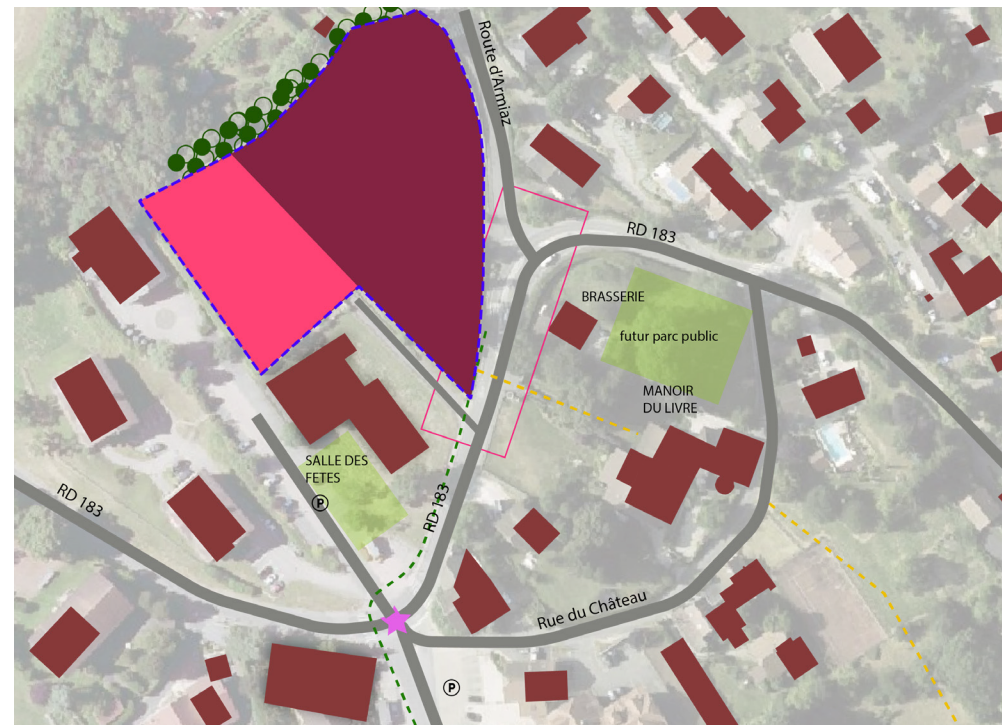
Cette sécurisation passera également par un traitement plus général de la traversée du bourg.

- Cheminements doux

Situé au cœur du chef-lieu, à proximité des équipements et commerces, ce site doit permettre d'encourager la pratique de la marche pour les déplacements intra-bourg (trajet domicile-école ; accès aux commerces...).

Une liaison piétonne devra être prévue en direction du château et de son futur parc. Cette connexion sera travaillée en lien avec la sécurisation générale du bourg.

■ Phasage



- Phase 1
- Phase 2

Un projet d'aménagement global répondant à toutes les orientations devra être présenté sur l'ensemble des tranches.

■ Insertion architecturale et paysagère

La zone d'implantation délimitée au sud-est du secteur (cf. schéma ci-joint) proposera des hauteurs de bâtiments moins élevés que sur la zone d'implantation nord de façon à ménager des vues en direction de la salle des fêtes. Il s'agit notamment d'éviter de créer un front bâti trop massif à proximité immédiate du belvédère de la salle communale.

Destiné à être densifié, l'urbanisation du secteur devra veiller à conserver des espaces de respiration. Il s'agira également de limiter l'imperméabilisation des sols.

Un ou plusieurs espaces communs seront à aménager. Ces derniers devront faire partie intégrante du projet.

Les **constructions d'habitat collectif devront obligatoirement avoir un stationnement souterrain**, afin de dégager plus d'espaces verts, de réduire l'imperméabilisation des sols et d'intégrer les constructions dans le grand paysage.

■ Réseaux et environnement

Situé au sein du périmètre de classement du réseau de chaleur, les futures constructions devront obligatoirement être raccordées à ce dernier.

Par ailleurs, conformément aux objectifs de préservation des ressources naturelles fixés dans le PADD, et conformément au zonage pluvial d'Annemasse Agglomération, une gestion écologique des eaux pluviales est imposée.

La récupération des eaux pluviales devra permettre d'approvisionner l'arrosage des espaces verts collectifs et privatifs.

Schéma de principe de l'urbanisation du secteur n°6



- | | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|
| | Périmètre de l'OAP | | Voie à créer | | Zone d'implantation - habitat collectif densité : 55 logements/ha |
| | Carrefour à sécuriser - Entrée/sortie actuelle à déplacer | | Chemins piétons existants | | Ouverture visuelle à maintenir |
| | Connexion piétonne à valoriser en direction de l'équipement intercommunautaire | | Chemins piétons à venir | | Traversée du bourg à sécuriser |
| | | | Espaces publics en cours d'aménagement | | Bâti existants |
| | | | Bâti existants | | Espaces verts à aménager |

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°7 Secteur «Chez Veluz»



Parcelles cadastrales: C n°899 ; 1955 ; 1961 ; 1963 ; 1965 ; 1967 ; 1189 ; 1191 ; 1192 ; 2386 et 2388

Zonage du PLU : 1Aub

Superficie du secteur concerné par l'OAP: 8 153 m²



Le site dans son contexte

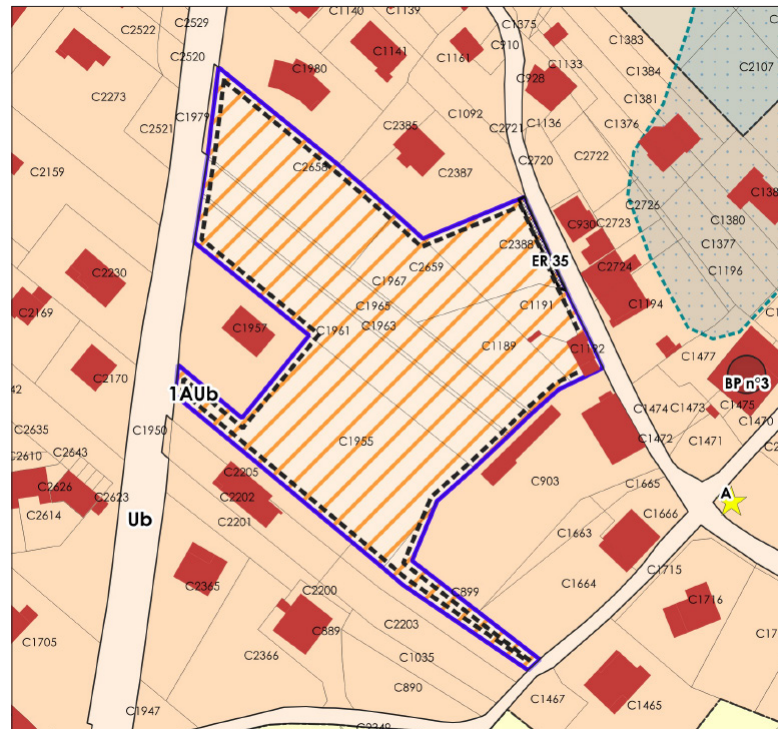
Cette OAP concerne un secteur d'environ 8150 m² situé au coeur du hameau « Chez Veluz». Ce dernier constitue une grosse dent creuse au sein d'un tissu pavillonnaire. Il est desservi par plusieurs voiries et par les réseaux et est donc directement constructible.

La mise en place de l'OAP a pour but de reprendre les objectifs de sécurisation des déplacements, de diversification du parc de logements et de mixité sociale affichés dans le PADD.

Localisation du site



Extrait du règlement graphique



Vue depuis la route de Chez Veluz



Vue sur l'accès depuis le bas de la route de Chez Veluz



Vue sur le secteur de projet



Vue sur le secteur de projet depuis la route départementale

■ Objectifs de l'orientation

L'urbanisation du secteur doit permettre de :

- **Parachever l'urbanisation du hameau « Chez Veluz »**
- **Répondre aux objectifs de densification du tissu bâti et de diversification du parc de logements**

■ Programmation

L'aménagement du secteur de l'OAP devra être soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Située au sein d'un hameau à dominante pavillonnaire, l'urbanisation du secteur devra permettre une densification du bâti tout en respectant les formes urbaines actuelles. Aussi, il est attendu une **densité moyenne de l'ordre de 21 logements par hectare** (soit permettre l'accueil d'environ 17 logements).

En terme de formes urbaines, l'aménagement du site devra tendre vers la répartition suivante :

- **accueil de 85% minimum d'habitat intermédiaire**
- **accueil de 15% maximum d'habitat individuel.**

Par ailleurs, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, l'urbanisation du secteur devra **permettre l'accueil de 25% minimum de logements en accession sociale/abordable (soit environ 4 logements)** conformément à la servitude de mixité sociale mise en place sur le secteur.

■ Trame urbaine et desserte du secteur

Le secteur de projet est desservi par trois voies : à l'Ouest par la route départementale n°183 ; au Nord-Est par la route de Chez Veluz et à l'Est par la route de Chez Veluz.

Plusieurs accès étant déjà existants sur la RD n°183, la création d'une entrée depuis la RD n°183 est autorisée sur la partie sud du tènement (cf. schéma de principe). Cet accès devra permettre de créer une connexion avec la route de Chez Veluz.

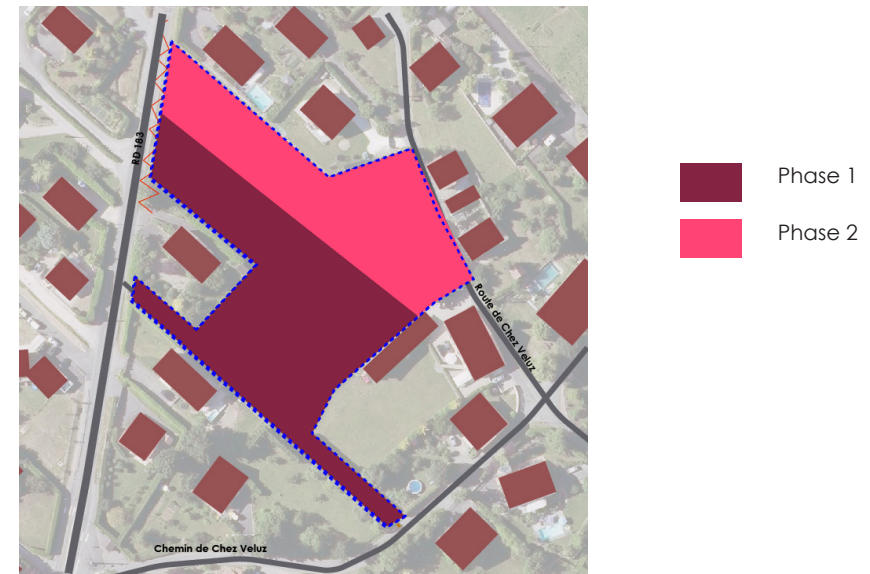
Par ailleurs, une connexion devra également être prévue avec le bas de la route de Chez Veluz. Cette connexion pourra être destinée aux voitures ou uniquement aux piétons.

■ Réseaux et environnement

Les futures constructions devront obligatoirement respecter un pourcentage d'énergies renouvelables afin de répondre à leurs besoins en chauffage et eau chaude. Il est notamment exigé pour toute nouvelle construction à usage d'habitation de viser une performance RT2012 moins 20% jusqu'à la prochaine mise en place de la nouvelle Règlementation Thermique. Une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoin Eau Chaude Sanitaire (ECS) et chauffage) par des énergies renouvelables est encouragée (bois à haute performance, solaire thermique, pompe géothermale,...).

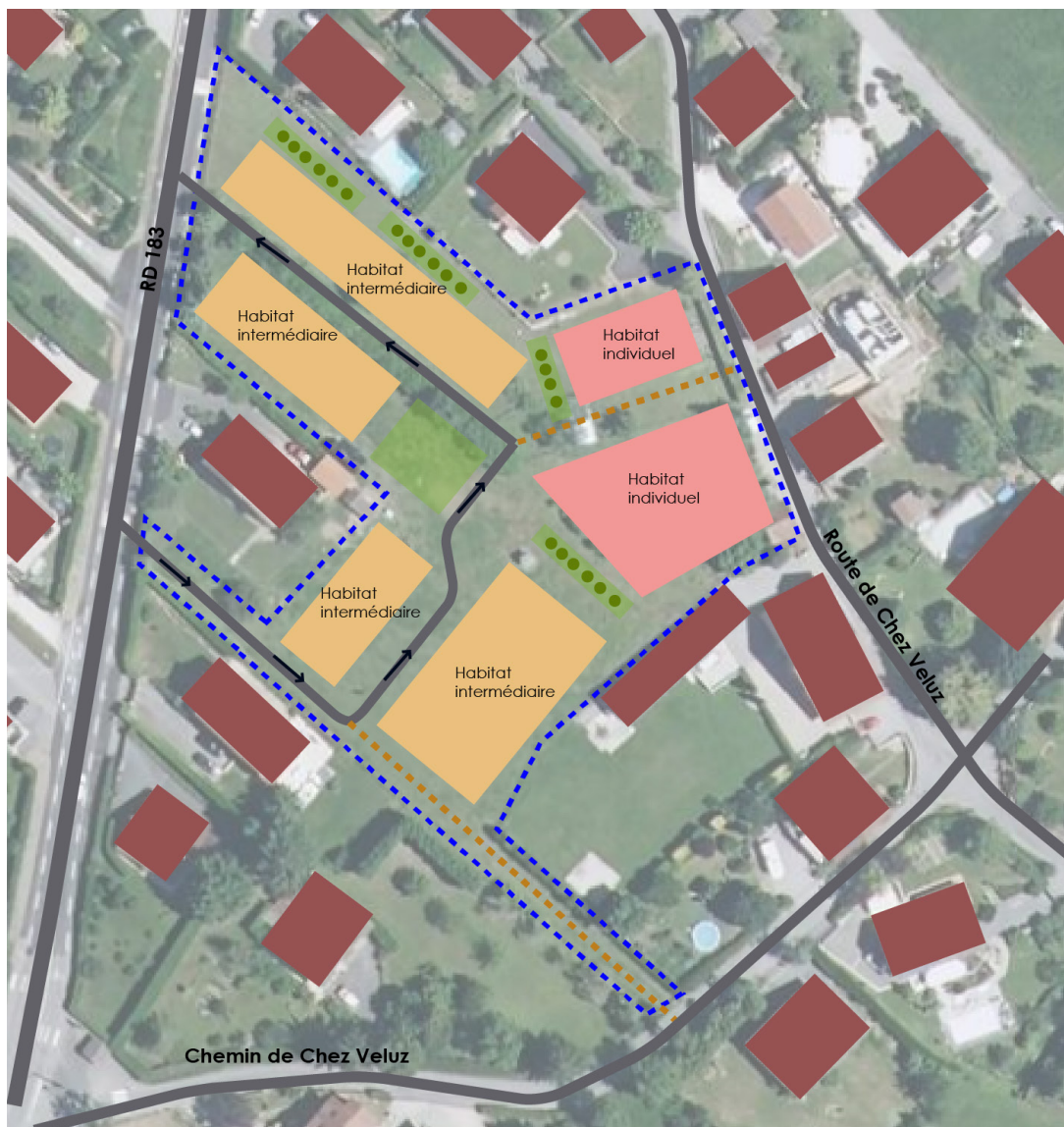
Par ailleurs, conformément aux objectifs de préservation des ressources naturelles fixés dans le PADD, et conformément au zonage pluvial d'Annemasse Agglomération, une gestion écologique des eaux pluviales est imposée. La récupération des eaux pluviales devra permettre d'approvisionner l'arrosage des espaces verts collectifs et privés.

Phasage



Un projet d'aménagement global répondant à toutes les orientations devra être présenté sur l'ensemble des tranches.

Schéma de principe de l'urbanisation du secteur n°7 « Chez Veluz »



- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation à destination de l'habitat intermédiaire - environ 14 logements
- Zone d'implantation à destination de l'habitat individuel - environ 4 logements
- Espace vert/ espace commun à aménager
- Voie à aménager
- Mise en place d'un sens de circulation afin de sécuriser les déplacements du hameau « Chez Veluz »
- Traitement paysager des limites séparatives à prévoir
- Cheminement piétons

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°8 Secteur « Chemin des Terreaux »



Parcelles cadastrales : C n° 0461

Zonage du PLU : Ua

Superficie du secteur concerné par l'OAP : 2 241 m²



Le site dans son contexte

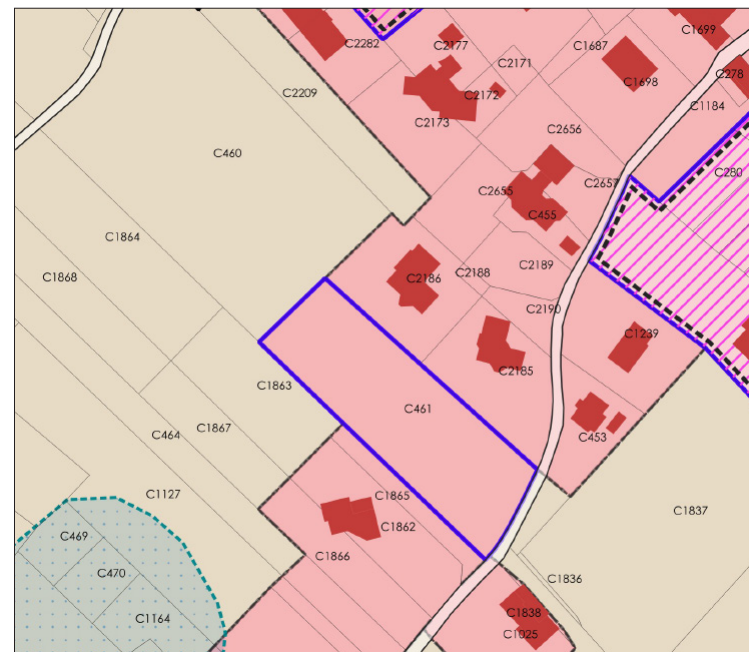
Ce secteur, le long du chemin des Terreaux, est situé en frange de l'urbanisation, et donne sur les parcelles agricoles de Champ Cru.
La parcelle concernée est située entre deux zones déjà urbanisées qu'il convient de relier.



Localisation du site



Extrait du règlement graphique



Objectifs de l'orientation

L'urbanisation du secteur doit permettre de :

- Répondre aux objectifs de densification du tissu bâti
- Permettre la continuité urbaine entre les entités existantes

Programmation

L'aménagement du secteur de l'OAP devra être soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Située au sein d'un secteur à dominante pavillonnaire, l'urbanisation du secteur devra s'intégrer aux formes urbaines alentours en proposant uniquement des logements individuels.

Aussi, il est attendu une **densité moyenne de l'ordre de 14 logements par hectare** qui permet d'accueillir environ 3 logements sur le site.

Trame urbaine

L'organisation entre les différents logements se fera à travers la création d'une voirie en amont des logements, leur permettant de s'ouvrir au Sud et de proposer des jardins protégés en aval.




Une aire de retournement sera aménagée en fond de parcelle.

Insertion architecturale et paysagère des futures constructions

La limite Ouest de l'OAP doit être traitée de manière à limiter l'impact des constructions depuis les zones naturelles et agricoles en aval. Pour cela, un recul des constructions, accompagné d'un traitement paysager des franges urbaines, devra être mis en place.

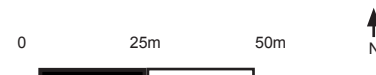
Schéma de principe de l'urbanisation du secteur n°8 « secteur Terreaux »

ORGANISATION DE L'OAP

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie à créer
-  Sens de circulation

PROGRAMMATION DE L'OAP

-  Habitat individuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°9
Thématique « renouvellement urbain »



Zonage du PLU : Ua et Ub



■ Objectifs généraux applicables à l'ensemble des opérations de constructions neuves faisant suite à une opération de renouvellement

L'OAP thématique est applicable dans l'ensemble des zones Ua et Ub. Les projets d'opérations supérieures ou égales à 5 logements faisant suite à une démolition ou à une rénovation des constructions présentes initialement sur la ou les unité(s) foncière(s) doivent être compatibles avec la présente OAP thématique.

Si une disponibilité foncière non bâtie (dent creuse) présente dans les zones Ua et Ub est intégrée à une unité foncière comprenant une opération de démolition-reconstruction, les principes définis dans la présente OAP sont également applicables.

En cas de plusieurs unités foncières contingues, une opération d'aménagement d'ensemble sera privilégiée afin de garantir une cohérence d'urbanisation.

■ Insertion dans l'environnement bâti existant

Les opérations doivent proposer des principes de composition assurant une insertion et une cohérence des volumes et des gabarits avec le tissu bâti environnant.

La gestion des eaux pluviales devra être intégrée à l'aménagement paysager de chaque opération.

Les opérations proposant des formes urbaines groupées intégreront dans leur conception une gestion des ombres portées des constructions projetées. Plus globalement, toute opération devra s'inscrire dans une conception favorisant l'usage des techniques bioclimatiques.

■ Densité

Un gradient décroissant de densité s'applique pour les projets depuis le centre-bourg de Lucinges vers les espaces périphériques de la façon suivante :

- **En zone Ua** et en dehors des OAP sectorielles définies par le PLU de Lucinges, toute opération de constructions nouvelles faisant suite à une démolition (renouvellement urbain) ne peut excéder une densité de **40 logements/ha**.

- **En zone Ub**, toute opération de constructions nouvelles faisant suite à une démolition (renouvellement urbain) ne peut excéder une densité de **20 logements/ha**.

■ Espaces végétalisés

En dehors des espaces privatifs, les opérations doivent proposer des espaces végétalisés continus favorisant les usages récréatifs ou d'agrément. Les espaces dévolus au stationnement ne peuvent entrer dans le calcul de cette superficie.

■ Voirie, cheminements doux et stationnement

Les opérations doivent présenter des principes de voiries permettant d'aboutir à une urbanisation cohérente de l'espace et une mutualisation des stationnements et des accès entre les nouvelles constructions.

Les opérations doivent intégrer dans leur conception la réalisation de cheminements doux et veilleront le cas échéant à rechercher une connexion avec le maillage doux existant.

Un maillage avec les trames viaires existantes sera recherché afin d'éviter les voies en impasses.

Les espaces de stationnements partagés doivent favoriser une perméabilité du sol.

Pour les constructions d'habitat collectif, le pétitionnaire privilégiera le stationnement souterrain, afin de réduire l'imperméabilisation des sols et d'améliorer l'intégration paysagère des constructions.