

Cluses:
UN PASSÉ, DES FUTURS

PLU
PLAN LOCAL
D'URBANISME

**COMMUNE
DE CLUSES**

P.A.D.D.

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

Table des matières

1 L'ambition générale : confirmer le rôle de ville centre de l'agglomération et renforcer le développement..... 4

2 Diversifier les équilibres démographiques en renforçant la croissance et adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels 5

3 Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières et techniques de la commune..... 7

4 Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives..... 11

5 Renforcer et faire évoluer les équipements, les services et l'offre de loisirs 12

6 Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique 13

7 Pérenniser un paysage de qualité 17

8 Valoriser le patrimoine naturel 19

Le contenu du PADD est défini par le code de l'urbanisme, le PADD du PLU de la commune de Cluses correspond à ce contenu de la façon suivante :

Le PADD selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme définit	Chapitres du PADD traitant la thématique
<i>1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques</i>	Chapitres 1, 6, 7, 8
<i>2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune</i>	Chapitres 1, 2, 4, 5, 6, 8
<i>Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</i>	Chapitre 3

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

Cluses constitue une centralité historique et industrielle de la vallée de l'Arve. Cette fonction très ancienne a conduit à développer une armature importante en matière d'équipements, de services et de commerces. La ville de Cluses au sein de l'agglomération est aujourd'hui un pôle majeur structurant bénéficiant de la proximité de Genève et d'Annecy.

La commune est aussi riche de sa vie associative, culturelle et de son patrimoine.

Cluses a conservé des emplois par le maintien d'entreprises de production au-delà des activités traditionnelles liées au décolletage et par le développement du secteur tertiaire. La ville constitue un pôle d'emplois majeur au sein de la vallée de l'Arve.

Cette armature en services, commerces, équipements et entreprises répond en large part aux besoins des habitants du bassin de vie bien au-delà des seuls ménages de la commune.

La commune de Cluses est aussi une commune traversée par les flux de la vallée de l'Arve tant pour les déplacements quotidiens que pour les déplacements liés à l'accès des massifs alpins.

Cluses a connu un développement démographique limité au regard de ses fonctions de centralité.

Le PLU constitue un des outils pour valoriser le rôle structurant de Cluses et conforter son développement avec pour corollaires :

- 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... ;
- 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 ;
- Accompagner les besoins des habitants par le maintien, l'adaptation et le renforcement de l'offre en équipements et services ;
- Renforcer l'attractivité de la commune en s'appuyant sur la qualité de son patrimoine bâti, paysager, naturel, sur son centre et 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. Ce développement s'envisage dans toutes les composantes de la ville : commerces, habitat, patrimoine, espaces publics, équipements d'animation etc.

Ce développement renforcé est recherché dans un équilibre avec :

- La préservation des espaces agricoles périurbains qui constituent une ressource à proximité des habitants, mais aussi un facteur de qualité des paysages et d'image ;
- La préservation des espaces naturels et plus particulièrement ceux présents en écrin autour de l'espace urbain et ceux aux abords de l'Arve et de ses affluents ;
- La valorisation du cadre paysager : image des entrées de ville, reconquête des friches industrielles, requalification des zones d'activités, poursuite de la requalification des espaces publics...
- L'organisation d'un fonctionnement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune et de la gare ;
- Les capacités d'investissements dans les réseaux, voiries, équipements, les transports en commun.

Le projet communal raisonne à une échéance d'une douzaine d'années, mais les orientations du PLU ont pour ambition de préparer l'avenir au-delà de cet horizon.

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

Rappel des constats

La commune de Cluses a connu une croissance ralentie liée :

- A la complexité de production de logements dans un contexte de risques naturels significatifs ;
- A un contexte peu attractif pour le développement résidentiel, (cadre de vie ayant moins d'attrait, produits logements peu renouvelés...) ;
- Conjugués au report de la croissance sur des communes voisines plus rurales et bénéficiant des services de la ville centre.

Les dernières décennies, ont été marquées par un niveau de construction en deçà de celui d'une centralité importante comme Cluses. Par ailleurs la production de logements a été principalement orientée sur deux produits : l'habitat collectif dans les espaces de centralité élargie, et le pavillonnaire sur les secteurs périphériques.

Le marché immobilier se place sur un niveau de prix relativement élevé, excluant certains ménages de l'accès au logement sur la commune et confortant le développement des communes périphériques.

Parallèlement les logements vacants situés en majorité dans le parc ancien et la dégradation de certaines copropriétés des années 60/70, constituent une difficulté pour l'attrait de la ville.

Orientations du PLU

Une croissance démographique renforcée et la recherche d'une plus grande diversité générationnelle et sociale

Le projet communal s'appuie sur le renforcement de la croissance démographique pour retrouver :

- Dans un premier temps (les 6 premières années environ), un objectif à + 0,6%/an
- À terme (les années suivantes), un rythme avoisinant 1%/an en accord avec les fonctions de centralité de la commune.

Pour renforcer le dynamisme communal, le PLU doit permettre de favoriser l'implantation des jeunes ménages, et des ménages constitués. L'accompagnement des besoins liés au vieillissement constitue aussi une orientation importante pour l'avenir en termes de services, d'équipements et de logements adaptés, notamment à proximité de la gare, des commerces, services.

Pour un projet habitat diversifié

Il s'agit à travers cette orientation de retenir un scénario de production de logements qui doit permettre :

- De 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. Le PLH prévoit une production d'environ 55 logements /an (indication du PLH non prescriptive selon le programme d'actions). Il sera nécessaire de construire à terme à un rythme beaucoup plus important à Cluses pour répondre aux besoins.
- Programmer l'offre en matière de renouvellement urbain pour le quartier des Ewües dans le cadre du Contrat de Ville signé en juillet 2015
- D'intervenir sur l'offre qualitative du parc en corrigeant les manques concernant les différents besoins. Ainsi l'offre en logement doit être diversifiée : la production d'habitat intermédiaire constitue une piste intéressante, complémentaire à l'offre actuelle. Cette typologie permet de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées autonomes, des primo-accédants ou des ménages en recherche d'un produit urbain et de qualité. Le maintien de la production de produits plus individualisés de qualité est aussi une nécessité pour l'attractivité de la commune vis à vis de ménages actifs à plus fortes capacités économiques. Le projet de PLU recherche un équilibre entre ces typologies dans la production nouvelle.
- De 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.).

La reconquête du parc vacant constitue aussi une priorité, mais sa mise en œuvre peut être complexe en raison de la maîtrise privée des logements et du nécessaire accompagnement par la collectivité. Cette complexité peut induire un temps de mise sur le marché assez long et qui ne peut répondre que ponctuellement aux besoins immédiats. Aussi le PLU considère que cette production entre dans une part réduite dans la production de logements.

Si la reconquête du parc vacant s'accélérait, et permettait de produire plus de logements que le rythme recherché, la commune considère qu'elle est en capacité d'absorber cette production, ces logements étant en large majorité situés dans les espaces urbains constitués, près des commerces, des équipements, des services et des infrastructures de transport.

L'attractivité résidentielle nécessite d'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 ...). Cette qualité doit aussi se retrouver dans les espaces d'accompagnement des logements (développement d'espaces verts résidentiels collectifs et privés, îlots calmes...). La place du végétal doit être renforcée dans les typologies urbaines et résidentielles à produire (favoriser les cœurs d'îlots agréables et végétalisés, aménager de nouveaux espaces verts collectifs dans les opérations de construction, limiter l'imperméabilisation).

Cette qualité est aussi recherchée dans le cadre de la reconquête du parc ancien et dans le cadre de la reconversion des friches industrielles.

La recherche de la qualité résidentielle pourra nécessiter des opérations de démolition, recomposition urbaine afin de retrouver des espaces extérieurs, des stationnements de proximité. Elle sera accompagnée et incitée par la poursuite de la requalification des espaces publics.

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

Rappel des constats

La commune de Cluses a connu des dynamiques bien différentes de celles constatées au niveau national avec un développement important d'opérations d'habitat collectif. L'habitat pavillonnaire s'est développé sur les espaces périphériques, mais sur des tènements insérés dans l'enveloppe urbaine.

Le bilan de la consommation foncière par l'urbanisation depuis 10 ans (2005 à 2015) a montré une utilisation d'espace d'environ 23 ha mais entièrement situés dans l'enveloppe urbaine par comblement du foncier nu. Les densités moyennes ont été d'environ 35 logts/ha sur les dix dernières années.

Cette absence de consommation foncière sur l'espace agricole ou naturel est aussi à mettre en relation avec le ralentissement démographique.

Orientations du PLU

Le projet de développement passe par une mobilisation de foncier en proportion avec le confortement démographique recherché.

Les objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation foncière.

Il s'agit de développer une offre respectueuse des espaces agricoles, naturels et du caractère des paysages. Compte tenu des objectifs de croissance démographique de la ville de Cluses, la maîtrise de la consommation foncière est recherchée par une densification qualitative dans la production de logements.

Aussi le développement de la ville est envisagé avec une densité moyenne qui sera à minima de 40 logements/ha. Cet objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière est général, il est à décliner entre des opérations plus denses (habitat intermédiaire et collectif) et des produits moins denses et individualisés selon la capacité des sites à recevoir un développement urbain.

La localisation des secteurs prioritaires de développement

Au-delà des chiffres, le mode d'aménagement est beaucoup plus important pour l'équilibre de la ville.

Les disponibilités foncières en terrain nu inscrites dans l'enveloppe urbaine actuelle apparaissent importantes et présentent une capacité globale qui dépasse les besoins démographiques de la commune, si on les cumule avec les capacités de renouvellement urbain.

Le projet communal distingue :

1. Le développement résidentiel à partir du renouvellement du tissu urbain : une priorité pour l'attractivité de la ville

Il passe notamment par la valorisation des friches industrielles et des espaces déqualifiés.

Leur reconquête met en œuvre une complexité opérationnelle et financière. L'échéance opérationnelle peut donc être reportée en fonction de ces contraintes. Mais la requalification de ces sites est un enjeu majeur.

Plusieurs secteurs sont identifiés à ce titre :

Le centre historique

Il constitue une priorité. Il est nécessaire de renforcer la centralité en faisant ressortir les qualités urbaines du plan Sarde. Il s'agit d'améliorer les déambulations piétonnes, les espaces de chalandises des commerces, renforcer l'attractivité résidentielle. La poursuite du travail de requalification des espaces publics est le principal levier de mise en œuvre de cet objectif.

La rénovation urbaine du quartier des Ewües

Il s'agit de :

- Encourager la diversité de l'habitat,
- traiter les copropriétés en difficultés, diversifier les fonctions urbaines ;
- Favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels
- Rendre le quartier prioritaire attractif et mieux intégré au reste de la commune

Les secteurs de renouvellement urbain

Plusieurs sites urbanisés sont susceptibles de muter à terme. Ces secteurs représentent des îlots stratégiques pour l'organisation urbaine, la qualité des paysages, la production de logements, le renforcement et la réorganisation des équipements et des services, et pour certains, de développement économique. Ils sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation et/ou font l'objet de périmètres de servitudes de projets dans l'attente d'une étude opérationnelle permettant de fixer les modes d'organisation urbaine. Les principaux (non exclusifs de tènements qui pourraient se faire jour par la suite) sont :

- Le secteur du camping de Colomby et la Zone Industrielle des Grands Près
- Le parking Claude Anthoine et ses abords
- Le secteur de l'0,0 avenue de Châtillon
- Le secteur des Allobroges et de la Friche de l'ancienne Usine « Bretton »
- Le faubourg St Vincent
- L'ilot commercial carrefour
- Les friches industrielles du bord de l'Arve

Ces quartiers présentent des formes urbaines contrastées. L'objectif est de développer des opérations mixtes intégrant des équipements structurants ou de proximité, des services et de créer une offre résidentielle ambitieuse :

- Sur le plan du volume de logements à produire par densification urbaine,
- Sur le plan de la qualité résidentielle pour offrir des produits logements attractifs et diversifiés.

2. Les secteurs en foncier nu inscrits dans l'enveloppe urbaine

Le PLU distingue :

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 les 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.

Le PLU priorise les secteurs bien desservis ou ceux où les investissements publics sont prévus.

Ainsi le quartier de Boquette, par sa situation à proximité immédiate du centre, et de la gare est prioritaire.

La collectivité lance l'aménagement de ce site dans une phase opérationnelle à court terme. Compte tenu de l'importance de cette opération, elle pourra être phasée dans le temps. Elle doit permettre de développer un quartier multifonctionnel en lien avec la gare.

3. Les autres secteurs en foncier nu de la plaine Nord Est et du coteau de Châtillon

Ils constituent des secteurs possibles de développement à terme. Mais ils ne sont pas prioritaires compte tenu des enjeux et des capacités de développement des autres sites.

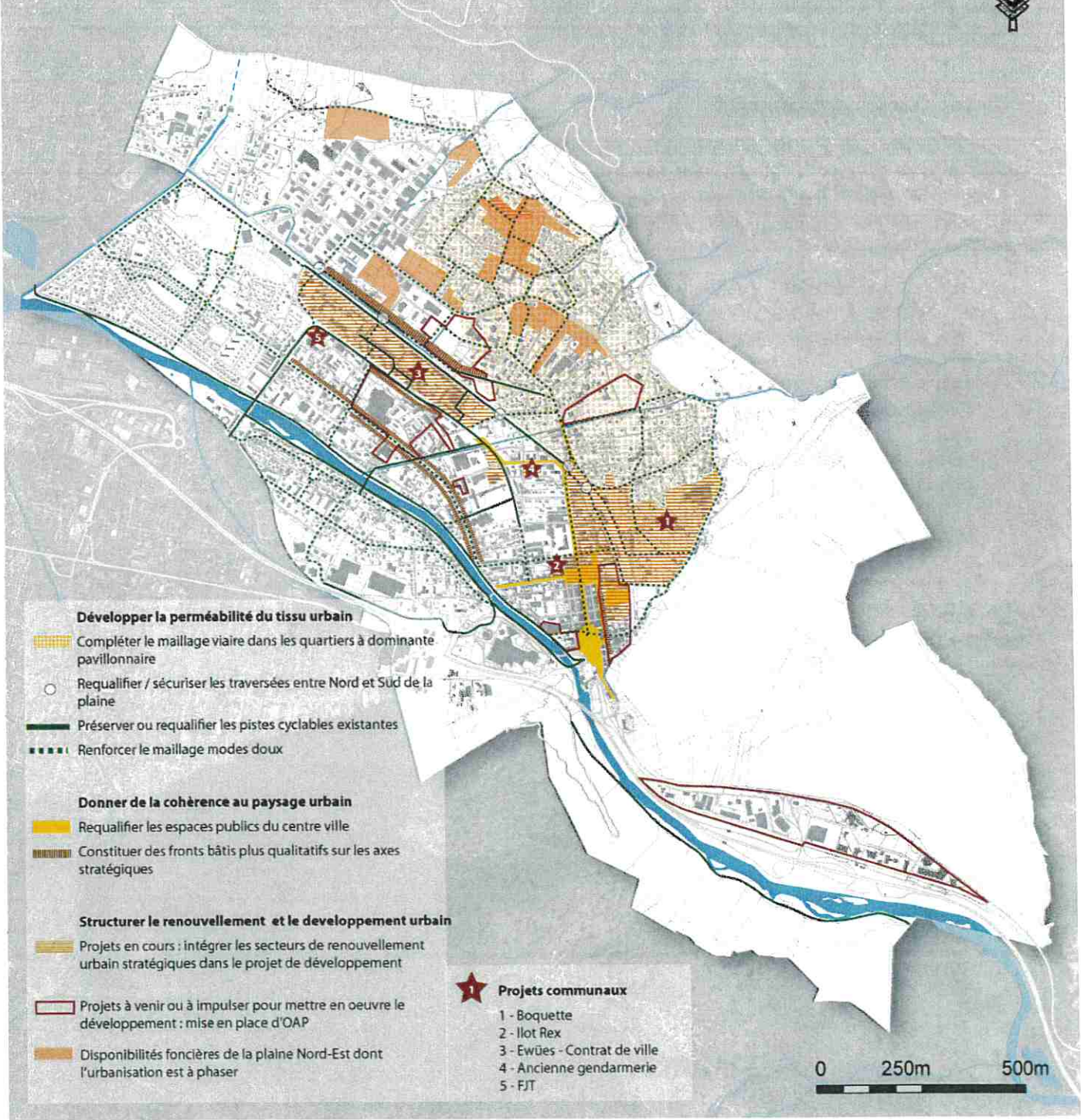
Phasage du projet communal

Compte tenu des capacités importantes de développement nettement supérieures au développement démographique de la ville, il est proposé de développer prioritairement l'offre de logements :

- Dans le quartier des Ewues, au regard des projets inclus dans le Contrat de Ville
- Dans le Centre Historique et notamment l'« îlot Rex »
- Dans le quartier de la Boquette par l'intermédiaire du futur éco-quartier
- Dans les secteurs stratégiques de renouvellement et de développement urbains décrits précédemment
- Dans les disponibilités foncières diffuses situées dans l'enveloppe urbaine

Les secteurs des coteaux de Châtillon, situés principalement au nord du chemin du Fresney et du chemin de Marzan, ne se développeront pas dans le temps du PLU au regard des disponibilités foncières constatées. Toutefois la collectivité se réserve la possibilité de les mobiliser dans un second temps et le cas échéant (notamment si les complexités opérationnelles des sites de renouvellement urbain conduisent à retarder la production de logements).

Maitriser la consommation foncière et organiser la structure urbaine



Développer la perméabilité du tissu urbain

- Compléter le maillage viaire dans les quartiers à dominante pavillonnaire
- Requalifier / sécuriser les traversées entre Nord et Sud de la plaine
- Préserver ou requalifier les pistes cyclables existantes
- Renforcer le maillage modes doux

Donner de la cohérence au paysage urbain

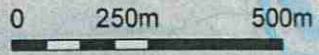
- Requalifier les espaces publics du centre ville
- Constituer des fronts bâtis plus qualitatifs sur les axes stratégiques

Structurer le renouvellement et le développement urbain

- Projets en cours : intégrer les secteurs de renouvellement urbain stratégiques dans le projet de développement
- Projets à venir ou à impulser pour mettre en oeuvre le développement : mise en place d'OAP
- Disponibilités foncières de la plaine Nord-Est dont l'urbanisation est à phaser

★ Projets communaux

- 1 - Boquette
- 2 - Ilot Rex
- 3 - Ewües - Contrat de ville
- 4 - Ancienne gendarmerie
- 5 - FJT



4 Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives

Rappel des constats

La commune de Cluses a une structure urbaine particulière avec :

- Un espace urbain très accessible par les différents modes de déplacement dans la vallée (gare, TC, autoroute, voies structurantes), mais soumis aux nuisances des circulations motorisées liées au fort passage ;
- Un fonctionnement urbain contraint par la géographie (l'Arve, la cluse) et les infrastructures routières et ferroviaires.

Cluses bénéficie d'une gare dont le rôle structurant est amené à se renforcer avec le projet CEVA permettant la mise en place d'un « RER franco-valdo-genevois » avec une ligne desservant Genève à la vallée de l'Arve inscrite dans une armature plus large (desserte de Bellegarde-sur-Valsérine, Nyon, Lausanne, Thonon-les-Bains, Évian-les-Bains, et Annecy).

Orientations du PLU

Il s'agit de structurer le développement urbain par les axes suivants :

- Lier la densification urbaine et la production de logements à la qualité des dessertes. Les secteurs de renouvellement urbain et le quartier de la Boquette sont amenés à se densifier au regard de leur proximité de la gare ;
- 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, l'avenue G. Clémenceau, l'Avenue des Glières...);
- Favoriser le développement d'infrastructures routières et conforter la réserve foncière communale au droit des passages à niveau de la commune pour prendre en considération les futurs passages de la ligne du Léman Express

- 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.

Le renforcement de l'accès à la voie verte de l'Arve est envisagé en renforçant les parcours Nord Sud.

Il est aussi recherché une continuité du réseau de déplacements doux avec les sentiers de randonnées et les sites touristiques (Cascade de l'Englennaz, communes rurales en limite nord-est).

- Favoriser les mobilités alternatives à l'autosolisme en développant des aires de covoiturage, des espaces d'intermodalité dans le cadre de la politique de déplacements de l'agglomération ;
- Développer à terme l'offre en branchement pour les véhicules électriques des places de stationnement notamment sur les parkings publics ;
- Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre favorisant son accessibilité et la fréquentation commerciale ;
- Poursuivre le réaménagement des rues du centre pour favoriser les parcours de flâneries et d'attractivité commerciale.

Concernant le développement des transports en commun, la gare constitue un point d'appui majeur à valoriser, dont l'accessibilité depuis les secteurs de développement sera renforcée.

5 Renforcer et faire évoluer les équipements, les services et l'offre de loisirs

Rappel des constats

La commune dispose d'équipements conséquents dépassant largement le rayonnement communal. Ces équipements présentent un caractère structurant et de service pour l'ensemble du bassin de vie. L'attractivité communale passe par leur maintien, leur développement et leur évolution.

Orientations du PLU

Le PLU devra permettre le renforcement, l'évolution des équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins de la population et aux différentes fonctions de la ville.

Plus particulièrement, les premiers besoins et enjeux constatés, non exclusifs d'autres besoins se faisant jour ultérieurement concernent :

- La réponse aux besoins d'évolution de la clinique et de l'ensemble des structures de santé. Le PLU prévoit de réserver des espaces de fonctionnement et d'extension ou de relocalisation dédiés à ces équipements très structurants ;
 - La réorganisation et le développement des abords de la gare, côté Nord, dans le cadre du projet urbain de la Boquette ;
 - L'accompagnement du développement démographique par des équipements de proximité (scolaires, sportifs, socio-culturels etc.)
 - Le renforcement de l'offre en activités et équipements de loisirs et de tourisme (cf. le chapitre sur le développement économique) ;
 - Le renforcement à terme des équipements de formation. Le rôle structurant de Cluses pourra à terme nécessiter de renforcer l'offre en formation notamment par des filières post baccalauréat ou professionnelles. Le technocentre constitue un équipement majeur à accueillir sur le territoire communal. Les relocalisations de la Mission Locale / CIO / GRETA d'une part
- et celle de Pôle Emploi d'autre part participent aussi à cet objectif
- La poursuite de la valorisation du patrimoine bâti et culturel pourra aussi nécessiter le développement de nouveaux équipements publics ou privés d'accueil (espace muséal lié à la valorisation du savoir-faire industriel par exemple...)
 - La poursuite du renforcement de l'armature numérique déjà bien engagée sur le territoire communal. Les zones d'activités, et les pôles tertiaires sont particulièrement concernés, et devront bénéficier de cet équipement.

6 Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique

Rappel des constats

La commune de Cluses possède une capacité à offrir des emplois en particulier dans le secteur industriel qui a su se maintenir, et dans les secteurs commerciaux et tertiaires en développement.

La commune dispose de plusieurs zones d'activités, mais les capacités d'accueil sont restreintes ou soumises à des contraintes (accessibilité, risques). Certains secteurs apparaissent anciens et nécessitent une requalification.

Cluses dispose aussi d'une armature commerciale structurante à l'échelle du bassin économique qui s'est développée en plusieurs secteurs de la commune : une centralité commerciale très marquée, et des structures de proximité dans les quartiers (principalement aux Ewües et à la Sardagne).

L'agriculture constitue aujourd'hui une activité économique très réduite, mais elle permet de développer une production locale proche des habitants.

La filière touristique peu développée sur la commune, bénéficie d'un positionnement sur l'accès aux stations de montagne.

Orientations du PLU

Le développement économique est un axe important du PLU de Cluses. Le confortement de la commune, et l'accompagnement du développement démographique passe par sa capacité à renforcer l'emploi à travers la diversification économique, l'accompagnement du développement des entreprises présentes, l'accueil de nouvelles entreprises.

Le temps de l'aménagement est plus long que le temps économique, aussi il est nécessaire d'anticiper l'avenir, en prévoyant à travers le PLU les conditions d'accueil favorables aux structures économiques.

Le secteur de production artisanal et industriel

Cluses avec la tradition du décolletage et de la mécatronique a vocation à développer des espaces d'accueil économique structurants.

Il est aussi 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 des Grands Prés et celle de la Maladière/Mont Blanc constituent des secteurs prioritaires de requalification et de développement.

Les sites des Grands Prés, la zone mécatronique, la Garette et Pressy doivent conserver une vocation artisanale et industrielle marquée, et offrir une diversification tertiaire. Mais elles peuvent développer des locaux d'expositions vente liés aux entreprises artisanales ou industrielles, des services aux entreprises (restauration, équipements pour les salariés...) et commerce de gros.

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.

Les entreprises situées hors des zones d'activités doivent aussi pouvoir trouver des conditions permettant leur développement. Le PLU doit permettre leurs extensions et leurs évolutions.

Le secteur tertiaire

Il est nécessaire de favoriser l'accueil tertiaire. Les friches industrielles dans le centre peuvent constituer une opportunité de développement d'une offre structurante à proximité de la gare. L'offre pourra être complétée par des implantations en centre-ville ou dans le cadre de requalification des zones d'activités.

Le secteur commercial

La priorité est donnée au centre où le développement et l'attractivité commerciale à l'échelle du bassin de vie doivent être renforcés.

Pour cela la commune souhaite préserver les cellules commerciales existantes et éviter leur changement de destination vers des fonctions autres. Il s'agit de préserver des linéaires d'activités sur des parcours continus dans le Centre et ses abords.

Dans ce secteur global, la sauvegarde de certains linéaires est prioritaire. Ces parcours d'activités prioritaires ne sont pas exclusifs d'autres linéaires qui se feraient jour ultérieurement.

Sur ces linéaires les rez de chaussée sont consacrés aux activités d'animation de la ville (commerces, services, équipements, artisanat de proximité, activités touristiques, valorisation du patrimoine...).

Parallèlement la commune accompagnera cette reconquête commerciale en priorisant le réaménagement des espaces publics sur ces axes. Les outils fonciers ou opérationnels (de type préemption, notamment depuis l'instauration de celle liée aux fonds de commerce) pourront aussi être mis en œuvre pour atteindre ces objectifs.

Dans cette structure commerciale les commerces de proximité doivent être préservés dans les centralités des quartiers (Sardagne, Ewües etc.). Le secteur de l'Englennaz de l'avenue de Châtillon est amené à conforter une polarité commerciale. Toutefois cette polarité doit s'envisager dans un projet urbain d'entrée de ville ménageant une pluralité de fonctions et un traitement paysager de qualité en valorisant les abords de l'Englennaz.

Le commerce de périphérie pourrait être conforté à partir du site de la Maladière.

Concernant les activités commerciales existantes disséminées dans les quartiers résidentiels, le PLU permet leur évolution, leur extension limitée. Mais ces quartiers ne sont pas destinés à recevoir de nouveaux développements commerciaux.

Le secteur touristique

Le projet communal recherche un renforcement et une diversification des activités offertes et des capacités d'hébergement.

Aussi le PLU autorise toutes les activités en lien avec ce secteur de développement. Des axes prioritaires, non exclusifs d'autres projets de développement, sont définis :

- Favoriser l'implantation d'une hôtellerie de qualité et d'une capacité d'accueil adaptée aux besoins actuels et futurs ;
- Permettre le développement de gîtes, d'hébergements touristiques, notamment à partir du patrimoine bâti urbain ;
- Renforcer les parcours de découverte : patrimoine, espaces de nature et de loisirs le long des berges de l'Arve, de l'Englennaz. Mailler ces parcours aux chemins de randonnée.
- Favoriser la pratique des loisirs en équilibre avec les sensibilités écologiques sur la montagne de Chevrans.
- Développer des équipements de loisirs structurants (renforcement des équipements culturels, valorisation des espaces muséaux, etc...), et les équipements en lien avec le tourisme d'itinérance ...;

Le secteur agricole

La commune de Cluses étant une ville centre d'agglomération n'est plus un territoire agricole majeur. Il subsiste aux marges de la commune des espaces agricoles reliés à de plus grands ensembles agricoles situés sur les communes voisines. Il s'agit à travers le PLU de pérenniser ces territoires agricoles et les structures d'exploitation professionnelles pour :

- Le maintien du potentiel de production de proximité ;
- La fonction d'entretien et de valorisation du paysage ;
- La valorisation de la production agricole locale en lien avec le développement des circuits courts et le renforcement des débouchés touristiques ;

Dans cette perspective le PLU oriente son action sur les points suivants :

- La reconnaissance des espaces agricoles non résiduels en tant qu'espaces production en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques...
- La valorisation des productions.

Ainsi, les parcelles de proximité des sièges d'exploitation professionnels seront préservées vis-à-vis des urbanisations non agricoles et réservées à l'usage des exploitations.

Le PLU souhaite éviter les constructions et aménagements, dans les secteurs pouvant être utilisés par l'agriculture, mais qui présentent d'autres enjeux paysagers ou écologiques. Aussi ces secteurs pourront être rendus totalement inconstructibles.

Le projet communal vise aussi à favoriser les filières de valorisation des produits locaux en permettant le développement de points de vente, d'espaces vitrines de ces productions, etc.

Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique



Faciliter le développement et l'attractivité de la ZAE des Grands Prés

Maintenir les principaux pôles commerciaux de proximité

Conforter et valoriser la centralité commerciale

Valoriser le pôle Mécatronique / Garette

Requalifier la zone de la Maladière / Mont Blanc en entrée de ville

0 250m 500m



7 Pérenniser un paysage de qualité

Rappel des constats

La commune de Cluses bénéficie d'un cadre paysager de grande qualité aux différentes échelles du territoire :

- Le grand paysage de la vallée de l'Arve ceint par les montagnes boisées ;
- Le paysage des coteaux au Nord de l'enveloppe urbaine (coteaux de Châtillon) constituant une ceinture verte à forte valeur paysagère. Cet espace assure une interface qualitative avec la commune voisine ;
- Le paysage urbain historique avec un patrimoine bâti lié au passé industriel d'une part et aux modes d'urbaniser historiques (Plan Sarde, alignements des pavillons de la Sardagne) ;
- Le paysage arboré et de jardins des espaces résidentiels pavillonnaires qui s'est développé au fil du temps. Il constitue aujourd'hui un facteur de qualité urbaine et paysagère ;
- Les nombreux cônes de vue et les ouvertures paysagères sur les montagnes depuis l'espace urbain, participant à la qualité du cadre de vie.

Orientations du PLU

Il s'agit essentiellement de :

- Préserver et valoriser les éléments identitaires de la commune ;
- Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains ;
- Poursuivre la valorisation des espaces publics existants et renforcer la trame verte urbaine en intégrant de nouveaux espaces collectifs, nouveaux parcours de modes doux.

La valorisation des éléments paysagers identitaires

- La préservation du patrimoine bâti traditionnel. L'objectif est de valoriser les qualités du centre historique dans le cadre de sa requalification : protection du plan Sarde, valorisation des friches industrielles remarquables (dans les limites économiques de leur requalification), respect du caractère patrimonial dans les réhabilitations.
- Les ensembles homogènes des pavillons des années 1930 à 1950 participent au patrimoine communal et devront être préservés, en particulier dans le quartier de la Sardagne en vis-à-vis de l'Arve ;
- La protection des éléments végétaux remarquables du paysage depuis le grand paysage jusqu'aux éléments végétaux urbains :
 - Les boisements constituant l'écrin autour de la ville (Chevrans, coteaux de Châtillon),
 - Les ripisylves encore présentes aux abords des cours d'eau,
 - La limitation de la densification urbaine et le maintien d'espaces plantés dans les quartiers résidentiels existants (en particulier les jardins constituent un caractère de qualité dans les secteurs pavillonnaires).
- « Trame bleue » : Aménager, valoriser et entretenir les abords de l'Arve et de l'Englennaz et des autres cours d'eau quand cela est possible, en adéquation avec les plans de sauvegarde déjà mis en place et à venir par les entités compétentes (SM3A, etc.)

La valorisation des différentes coulées vertes est recherchée : l'Arve, l'Englennaz, les vallons entaillant les coteaux Nord. Ces pénétrantes vertes constituent aussi des opportunités pour le développement d'usages (modes doux, aires de loisirs etc.)

La composition d'un paysage renforçant la trame verte

La qualité, paysagère dans les nouveaux développements urbains doit être recherchée avec en particulier une végétalisation des espaces résidentiels qui seront produits.

Il s'agit de renforcer les maillages des trames vertes des espaces urbanisés.

Cette orientation implique pour les secteurs de développement résidentiel :

- La mise en œuvre d'une qualité urbanistique et paysagère ;
- La valorisation du caractère urbain par l'aménagement des espaces collectifs, récréatifs de proximité dans les quartiers résidentiels (aires de jeux, espaces récréatifs, aménagements arborés, promenades, jardins privatifs et collectifs, cœurs d'ilots...)
- L'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages urbains ou naturels qui bordent les secteurs de développement qu'ils soient résidentiels ou économiques ;
- L'adaptation des hauteurs aux tissus urbains adjacents, ainsi les constructions dans les quartiers périphériques à dominante pavillonnaire doivent valoriser une gradation des hauteurs.
- Les échelles urbaines sont à respecter par une maîtrise des volumétries, des alignements, le maintien de cœurs d'ilots non bâtis.

Ces orientations doivent permettre d'éviter l'uniformisation et la banalisation paysagère et de composer un paysage alliant ambiances végétalisées et ambiances urbaines qualitatives.

La requalification des points de banalisation paysagère

Cette orientation concerne essentiellement :

- 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.

8 Valoriser le patrimoine naturel

Rappel des constats

La commune bénéficie d'un patrimoine naturel qui est de grande valeur écologique sur le Chevrans et des fonctionnalités écologiques contraintes dans l'espace urbain. Les espaces de nature ordinaire sont aussi présents sur les tènements non bâtis de la plaine Nord.

Les boisements et en particulier ceux du Chevrans constituent des réservoirs de biodiversité propices à la faune (repos, déplacements, nourriture...), les cours d'eau (Arve et Englezzaz) et les coteaux de Châtillon constituent les principaux corridors écologiques aquatiques et terrestres. Les terres agricoles forment aussi des espaces de perméabilité favorables aux déplacements des espèces.

La commune est impactée par de nombreux risques naturels et des nuisances.

Orientations du PLU

Il s'agit de :

- Conserver et valoriser les points naturels de la commune dans un contexte de périurbanisation de l'agglomération ;
- Protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire ;
- Maintenir le fonctionnement écologique du territoire, en préservant les continuités des coulées vertes et des corridors écologiques et en favorisant leur restauration le cas échéant ;
- Trouver un équilibre du développement en lien avec les risques et les nuisances.

Protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement écologique par :

- La préservation des grandes entités naturelles et sites à enjeu écologique de la commune : les principaux secteurs boisés, les coteaux arborés sont à préserver dans leurs continuités végétales ;
- La protection des espaces reconnus pour leur valeur écologique en particulier les secteurs de ZNIEFF et d'APPB de la montagne de Chevrans ;
- La protection des corridors écologiques identifiés (d'eau et terrestres) notamment par le maintien des boisements rivulaires encore présents. Les principaux corridors d'eau concernés dont l'Arve et l'Englezzaz. Les portions très artificialisées, pourront être réaménagées pour retrouver une qualité plus végétalisée en particulier le long de l'Englezzaz.
- La priorité donnée aux espèces endogènes dans les aménagements paysagers et en maintenant le plus possible les éléments de naturalité dans les secteurs de développement (haies, arbres remarquables, espaces végétalisés etc.).

Renforcer la « nature de proximité » par :

- La valorisation des espaces naturels (abords des cours d'eau, boisements) par des parcours de loisirs, belvédères, parcours de santé, promenades, etc. ;
- 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 » ... En particulier les secteurs de requalification urbaine des opérations de taille significative intégreront des espaces plantés.

Intégrer les risques et les nuisances et préserver la ressource en eau par :


- Le respect du cycle et de la qualité de l'eau en conditionnant les modes d'urbanisation à l'existence de réseaux collectifs d'assainissement et à une gestion adaptée des eaux pluviales de façon à limiter ou compenser les incidences de l'imperméabilisation liées à l'urbanisation ;
- La prise en compte du risque d'inondation dans les modes de développement qui est assurée par le PPRi ;
- L'intégration des nuisances (bruit, risques technologiques) notamment en limitant la densification résidentielle dans les secteurs impactés.
- La participation du développement à la qualité de l'air en maîtrisant les déplacements automobiles par un resserrement du développement urbain sur les secteurs bénéficiant des transports en commun, et en développant des alternatives attractives en modes doux.

Participer à la transition énergétique






Il s'agit à l'avenir, de favoriser la qualité environnementale et énergétique dans les modes de développement résidentiels et économiques. Le PLU de Cluses intègre la possibilité de développer des constructions bioclimatiques, productrices d'énergie renouvelables. Les zones d'activités dans le cadre des requalifications à venir pourront intégrer des dispositifs de production d'énergie. Les opérations d'aménagement et de constructions de taille significative intégreront cette dimension énergétique. En particulier l'écoquartier de la Boquette doit contribuer à ce développement.

Valoriser le paysage et préserver l'environnement






 **Ecrin vert d'intérêt paysager à préserver**

Aménager une trame verte et bleue

-  Continuités douces et paysagères à créer / à renforcer
-  Elargissement de la trame verte à aménager
-  Corridor aquatique majeur à préserver / à mettre en valeur
-  Axes de déplacement de la faune à préserver / à restaurer
-  Réservoir de biodiversité à préserver

Mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti

-  Bâti d'intérêt architectural à préserver
-  Cônes de vues à préserver
-  Alignements d'arbres à préserver / à renforcer

0 250m 500m



