LUCINGES
Commune de Haute-Savoie

Département de Haute-Savoie
Commune de LUCINGES

Plan Local d'Urbanisme

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

ALTEREO - Europarc - 7, rue Pascal - 69500 BRON

altereo

PLU arrêté le : 07-02-2019
PLU approuvé le : 10-10-2019

Pièce du PLU	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Titre du document	74153_orientation_amenagement_20191010
Version	07-08-2019
Rédacteur	Christelle VINCENT / CHV
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 Développements 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 échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

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 7 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. Ces dernières ont pour but la mise en oeuvre du projet communal.

Conformément à l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, *« 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.*

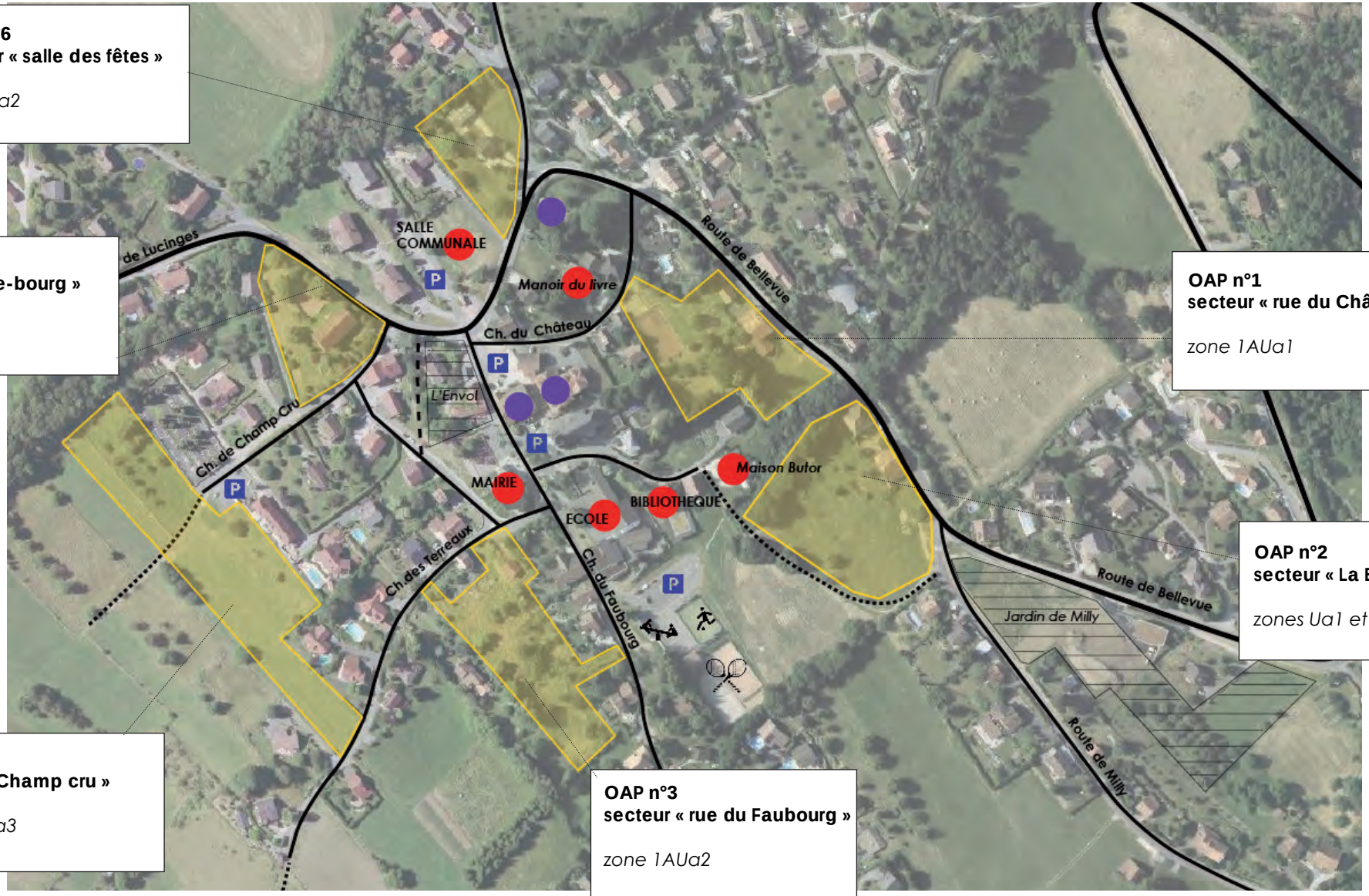
Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.»

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 de l'Urbanisme que **cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité et non de conformité.**

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

Zoom Secteur Bourg



OAP n°6
secteur « salle des fêtes »

zone Ua2

OAP n°5
secteur « centre-bourg »

zone Ua

OAP n°1
secteur « rue du Château»

zone 1AUa1

OAP n°2
secteur « La Bordiaz »

zones Ua1 et N

OAP n°4
secteur « Champ cru »

zone 1AUa3

OAP n°3
secteur « rue du Faubourg »

zone 1AUa2

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

Zoom Chez Veluz

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)
Zonage du PLU : 1AUa1
Superficie du secteur concerné par l'OAP : 6965 m² dont 3460 m² correspondent à une opération de renouvellement urbain potentielle

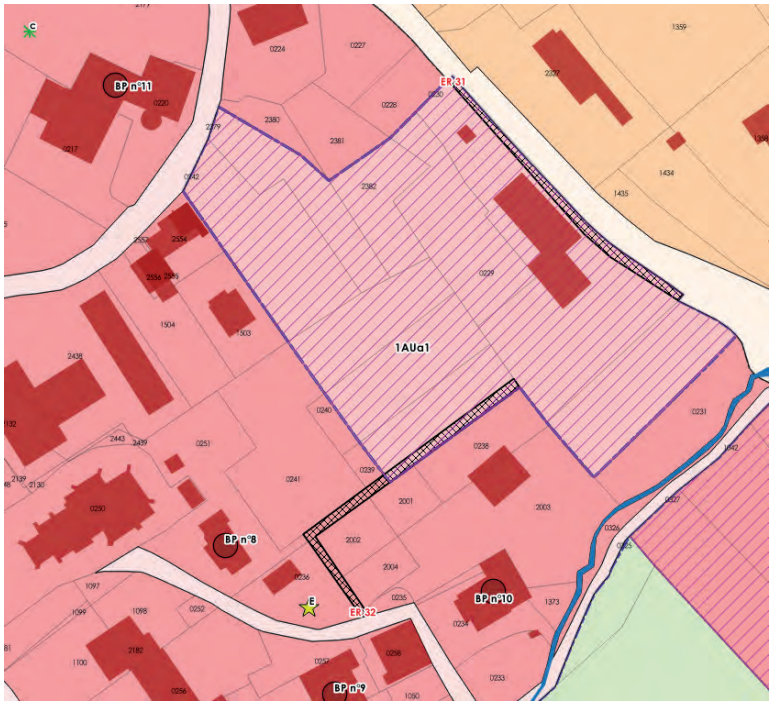
Le site dans son contexte

D'une emprise de 0,7 ha (dont 0,3 ha correspondent à un secteur de renouvellement urbain), le site couvert par l'OAP bénéficie d'une situation stratégique, au coeur 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 coeur du chef-lieu) et des formes urbaines environnantes, le secteur de projet a pour but d'être densifié.

Aussi, **l'urbanisation du site devra tendre vers une densité de 50 logements par hectare, soit permettre l'accueil d'environ 35 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 85% minimum d'habitat collectif
- accueil de 15% maximum d'habitat intermédiaire

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.

Par ailleurs, le secteur est concerné par une servitude de mixité sociale au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme. **il est attendu l'accueil de 30% de logements locatifs aidés (soit environ 10 logements) sur l'ensemble du secteur.**

A noter que l'habitat intermédiaire pourra également prendre la forme de logements adaptés pour les personnes âgées.

Phasage

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 (A et B).

Phasage de l'ouverture à l'urbanisation du site

- Périmètre de l'OAP
- Phasage possible
- Bâtiment existant (ancien hôtel)
- Surface d'implantation à destination de l'habitat collectif - environ 30 logements dont 70% de T3 ou T4 à produire
- Surface d'implantation à destination de l'habitat intermédiaire - environ 5 logements

Il n'est pas fixé d'ordre de réalisation afin de ne pas bloquer l'urbanisation du secteur. Toutefois les objectifs de diversification du parc de logements devront être répartis sur les deux tranches selon le schéma de principe présenté page précédente.

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.

Toutefois, afin de tenir compte de l'occupation actuelle du terrain (partie Nord actuellement urbanisée et occupée), l'accès du secteur pourra être réalisé dans un premier temps par une voie en impasse créée depuis la RD ou depuis la route du château en fonction de la tranche aménagée.

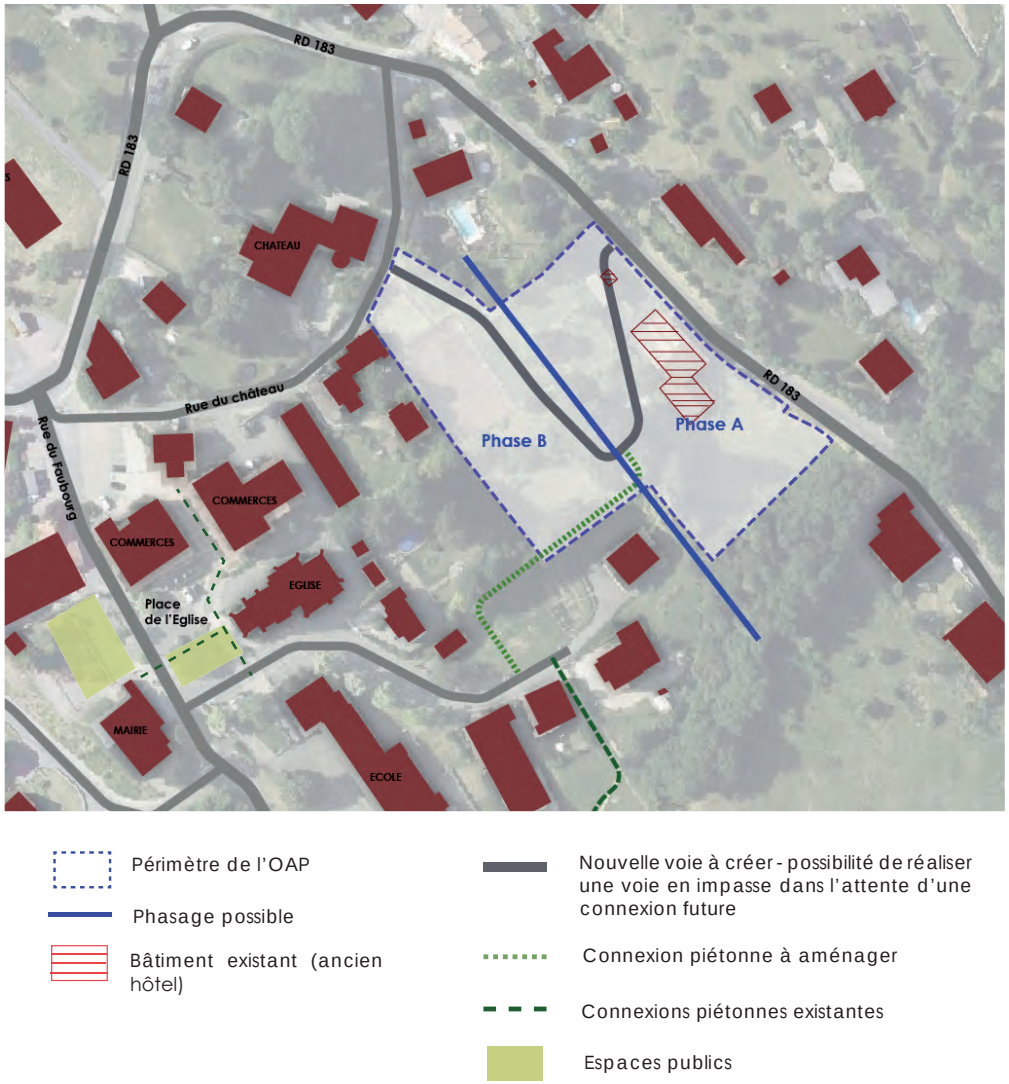
Cheminements doux

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.

Afin de permettre cette connexion, un emplacement réservé est mis en place sur les parcelles C n°239, 251, 2002, 2004 et 23. Cette partie sera aménagée par la mairie. Toutefois, à l'intérieur de la zone, les connexions modes doux avec ce cheminement seront à la charge de l'aménageur.

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

Principe de desserte du site



• **Stationnement**

Le secteur étant destiné à être densifié, l'aménagement devra veiller à gérer le stationnement temporaire ainsi que celui des « visiteurs ».
Se reporter au règlement de la zone 1AUa1

Insertion architecturale et paysagère des futures constructions

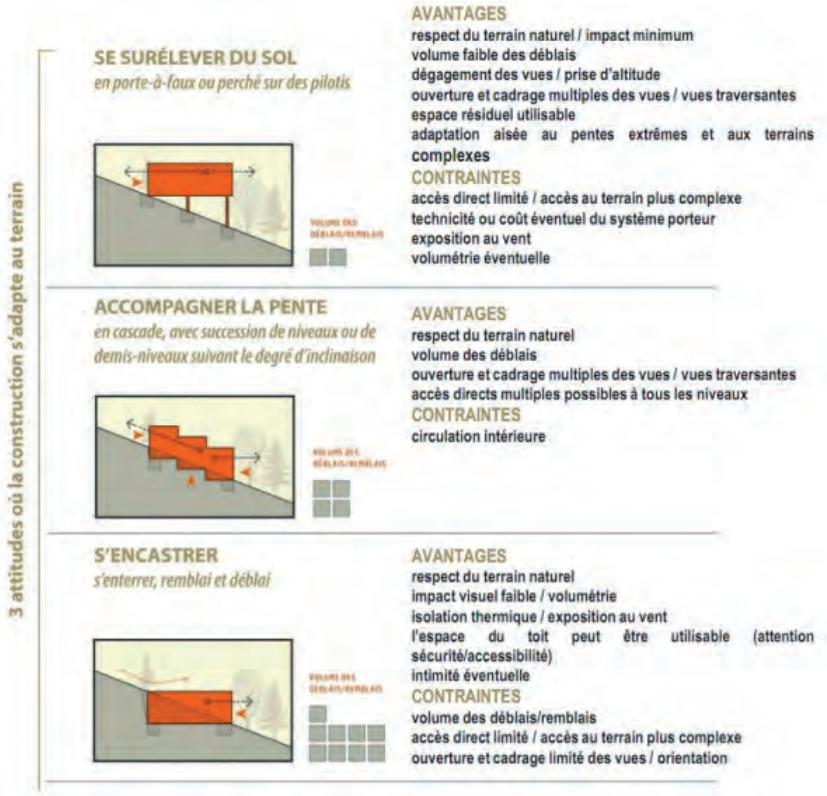
Présentant une topographie marquée, les futures constructions devront s'adapter à la pente et non l'inverse.

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 privatifs.

- **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 une démarche type « EcoQuartier». Le projet d'aménagement devra donc s'articuler autour de 5 grands objectifs :

- 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)

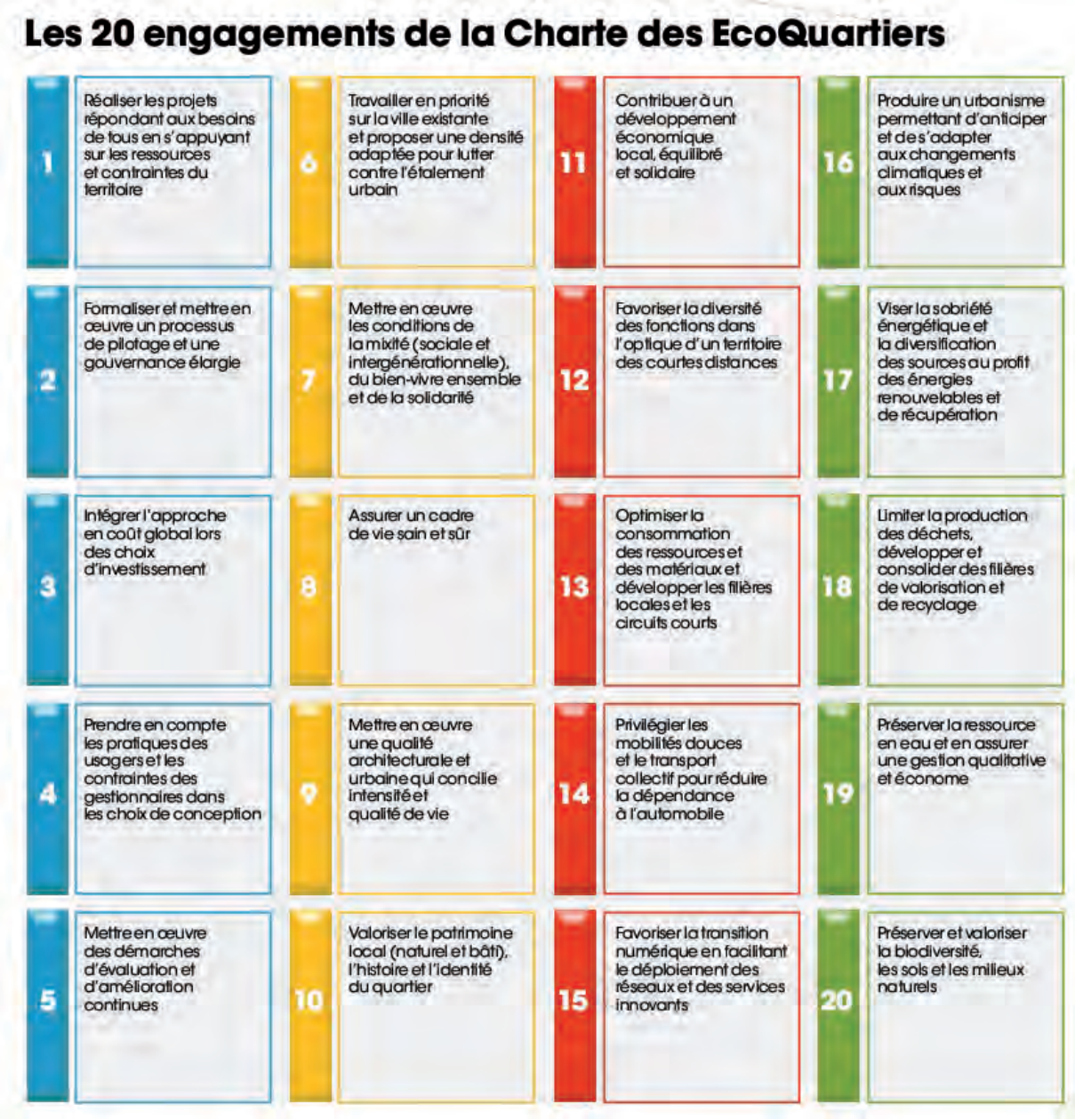


Schéma de principe de l'urbanisation du secteur n°1 « route du Château »

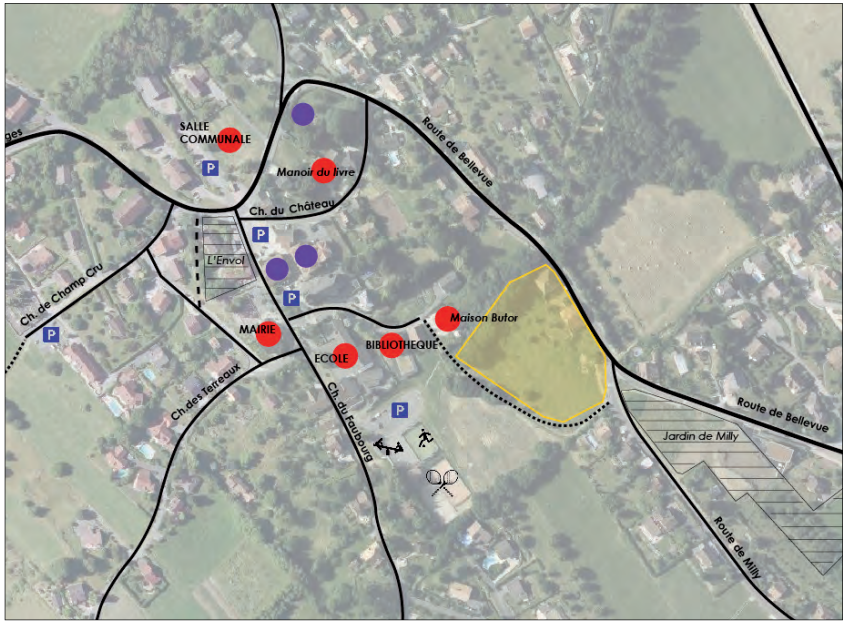
- Périmètre de l'OAP
- Phasage possible
- Bâtiment existant (ancien hôtel)
- Surface d'implantation à destination de l'habitat collectif - environ 30 logements dont 70% de T3 ou T4 à produire
- Surface d'implantation à destination de l'habitat intermédiaire - environ 5 logements
- Nouvelle voie à créer - possibilité de réaliser une voie en impasse dans l'attente d'une connexion future
- Connexion piétonne à aménager
- Connexions piétonnes existantes
- Espaces publics
- Un ou plusieurs espaces verts/communs à aménager
- Limiter l'imperméabilisation des sols / traiter les limites séparatives
- Préserver des ouvertures visuelles sur le Salève
- Préserver le couvert végétal dans la mesure du possible

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

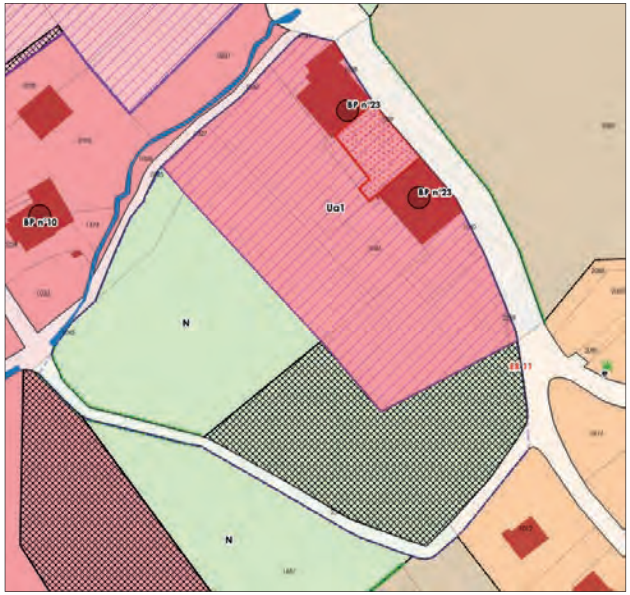
Secteur « La Bordiaz »

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

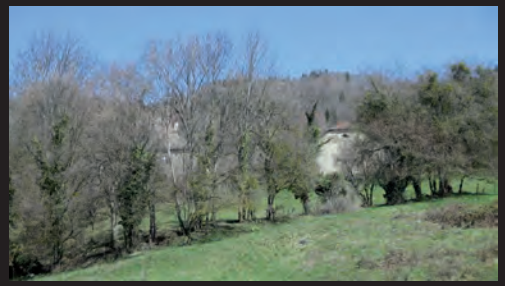


Extrait du règlement graphique



Le site dans son contexte

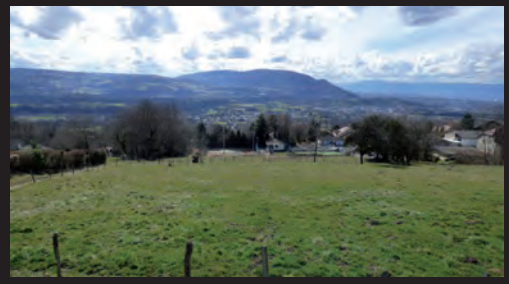
Le secteur « La Bordiaz » est situé au coeur du chef-lieu, à proximité immédiate du pôle d'équipements scolaires et de loisirs. Desservi par la RD183 (route de Bellevue), le secteur est actuellement composé de deux bâtisses traditionnelles et d'une prairie. De par la topographie du site mais également 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 cheminent 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'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*

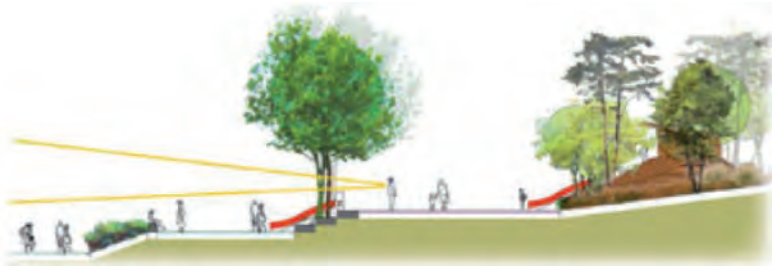
Une dérogation est toutefois accordée à ce secteur en matière de places de visiteurs. En effet, le site de projet est situé à proximité de deux espaces de stationnement public : le pôle de loisirs et le futur parking public des Jardins de Milly.

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.

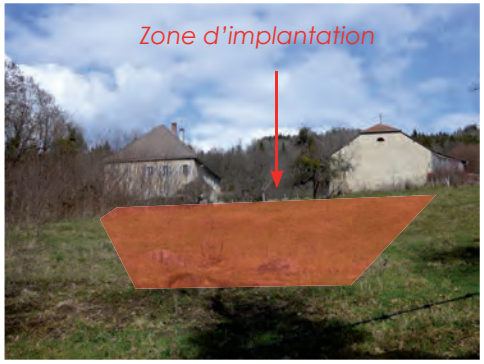
Exemple d'aménagement



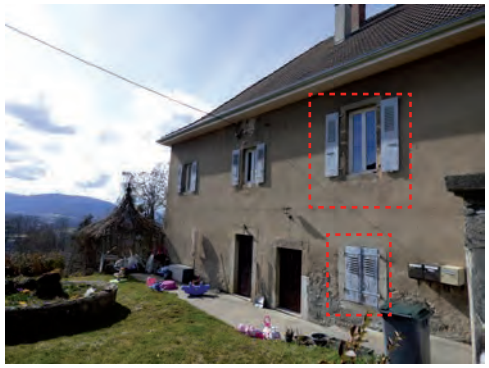
Insertion architecturale et paysagère des futures constructions

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 »

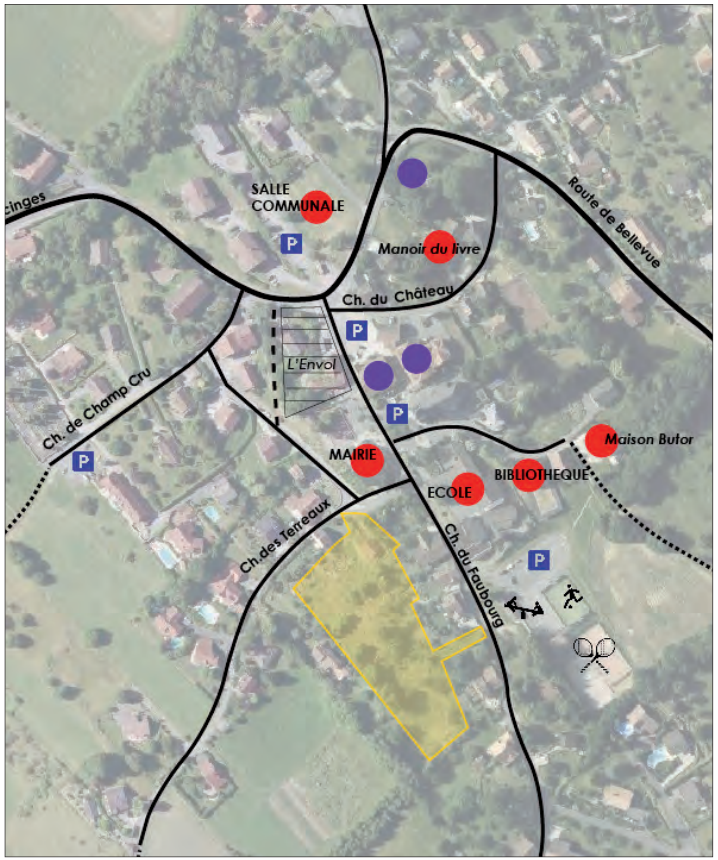
Parcelles cadastrales : C n° 267 ; 269; 270 ; 277 ; C n°280 à 282 ; n° 284 ; 285 ; 287, 289 à 291 ; 293 ; n°999 ; 1183 ; 1185 à 1187 ; 1227 et n°1691
Zonage du PLU : 1AUa2
Superficie du secteur concerné par l'OAP : 7500 m²

Le site dans son contexte

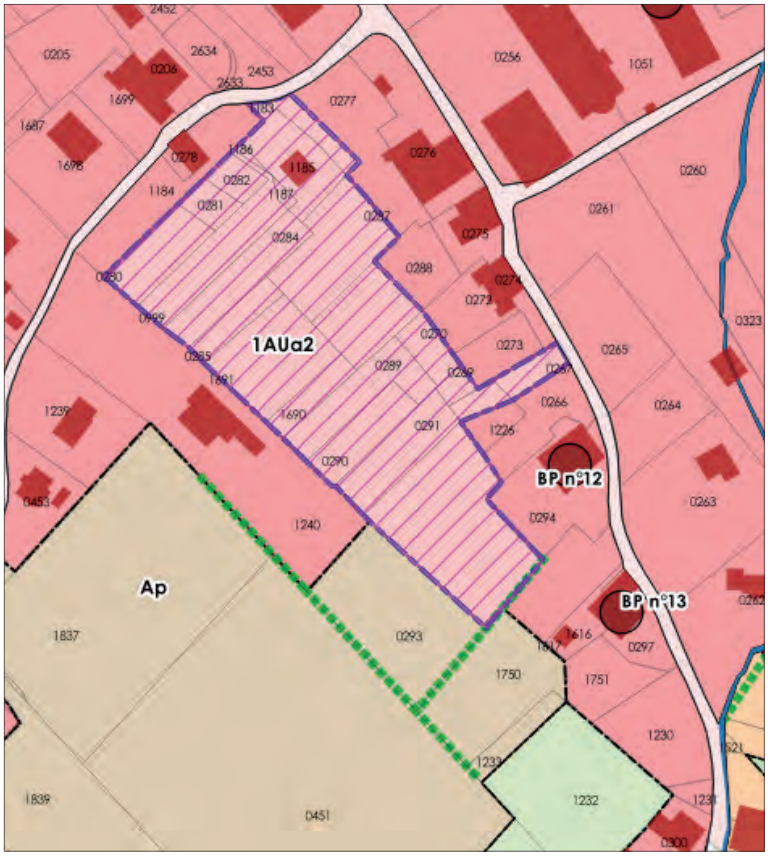
Le secteur « Faubourg » est situé au coeur du chef-lieu, à coté de la mairie et du pôle d'équipements scolaires et de loisirs.

Si le site bénéficie d'une situation stratégique, il est marqué par une double contrainte : sa desserte et la présence d'un bâtiment technique.

Localisation du site

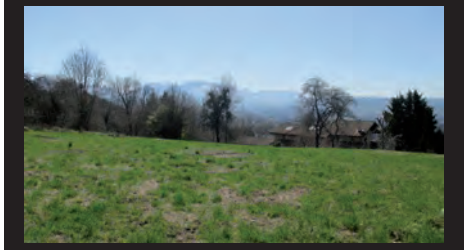


Extrait du règlement graphique



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'urbanisation du secteur devra **tendre vers une densité de 25 logements par hectare, soit permettre l'accueil d'environ 18 logements.**
L'aménagement devra également **permettre une diversification des formes urbaines** en tendant vers la répartition suivante :
-accueil de 80% d'habitat intermédiaire minimum (soit environ 14 logements)
-accueil de 20% d'habitat individuel maximum

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 45% 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

• **Desserte du secteur**

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 (environ 3 ou 3,50 mètres de large) 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 présente un coût très élevé pour l'aménageur.

Plusieurs solutions de desserte ont été envisagées sur le chemin des Terreaux afin d'éviter le bâtiment technique. Afin de limiter d'éventuels blocages, l'accès sur le chemin des Terreaux peut être réalisé selon 3 options :

- A : utiliser l'accès existant en délocalisant le bâtiment technique
- B : contourner le bâtiment technique sur la partie sud
- C : contourner le bâtiment technique sur la partie nord en empruntant une partie de la parcelle n°277, le propriétaire possédant des terrains au sein du périmètre de l'OAP

Option A

Périmètre de l'OAP
Voie à créer
Bâtiment technique

Option B

Périmètre de l'OAP
Voie à créer
Bâtiment technique

Option C

Périmètre de l'OAP

Voie à créer

Bâtiment technique

Insertion architecturale et paysagère des futures constructions

La création d'un espace commun n'est pas imposée, le secteur se situant à proximité immédiate du pumptrack et de l'aire de jeux pour enfants.

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 »

Périmètre de l'OAP

Surface d'implantation à destination de l'habitat intermédiaire - environ 14 logements

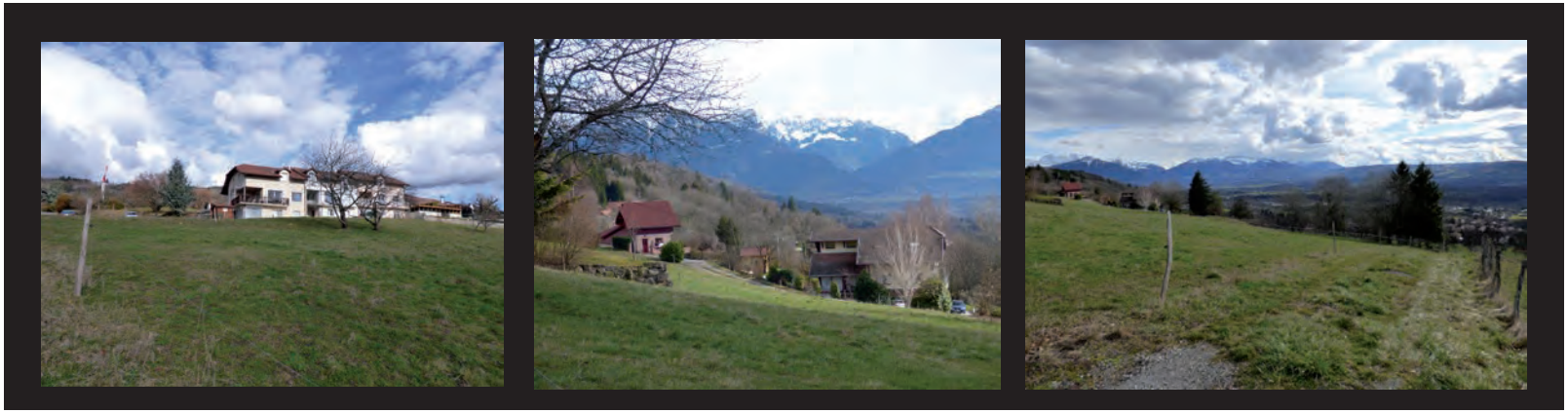
Surface d'implantation à destination de l'habitat individuel - environ 5 logements

Nouvelle voie à créer (plusieurs options possibles de raccordement entre la rue du faubourg et le chemin des terreaux)

Limites séparatives à traiter de façon paysagère

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4

Secteur « Champ-Cru »



Parcelles cadastrales : C n°460 ; 461 ; 527 ; 1027 et n°2209
Zonage du PLU : 1AUa3
Superficie du secteur concerné par l'OAP : 13 135 m²

Le site dans son contexte

Seul secteur situé en extension de l'enveloppe bâtie, le secteur « Champ Cru » bénéficie toutefois d'une proximité immédiate au chef-lieu. Desservi par deux voies (chemin de Champ Cru et chemin des Terreaux), il est couvert par les réseaux d'assainissement et est directement aménageable.

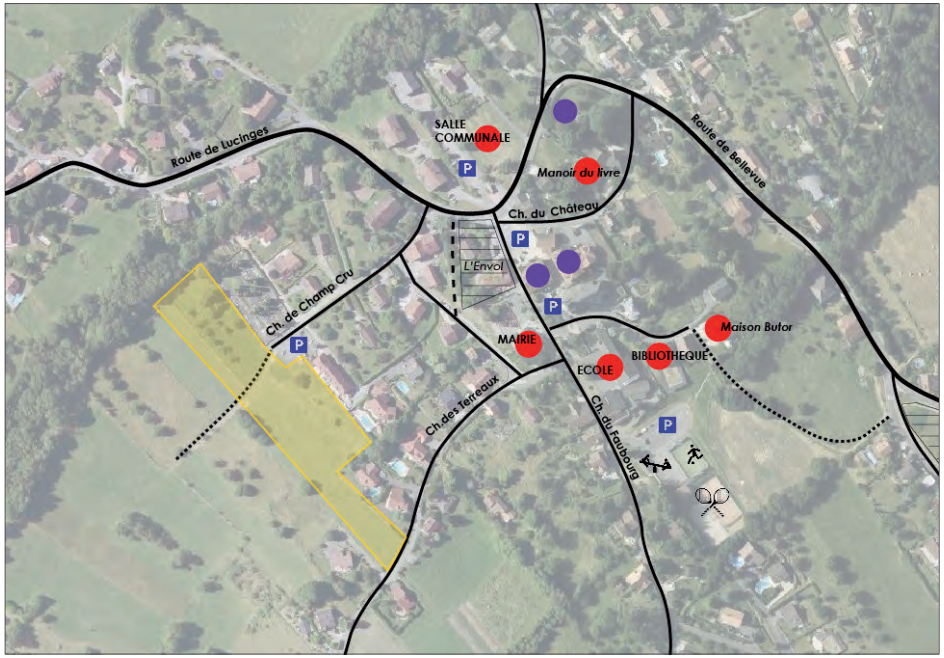
Actuellement composé de prairies, ce secteur offre de nombreuses ouvertures visuelles en direction du Salève ou encore de la chaîne des Aravis et du Môle. Visible depuis le bas de la commune, une attention particulière devra être apportée à l'insertion des futures constructions afin de limiter l'impact paysager.

Vue sur le secteur de projet

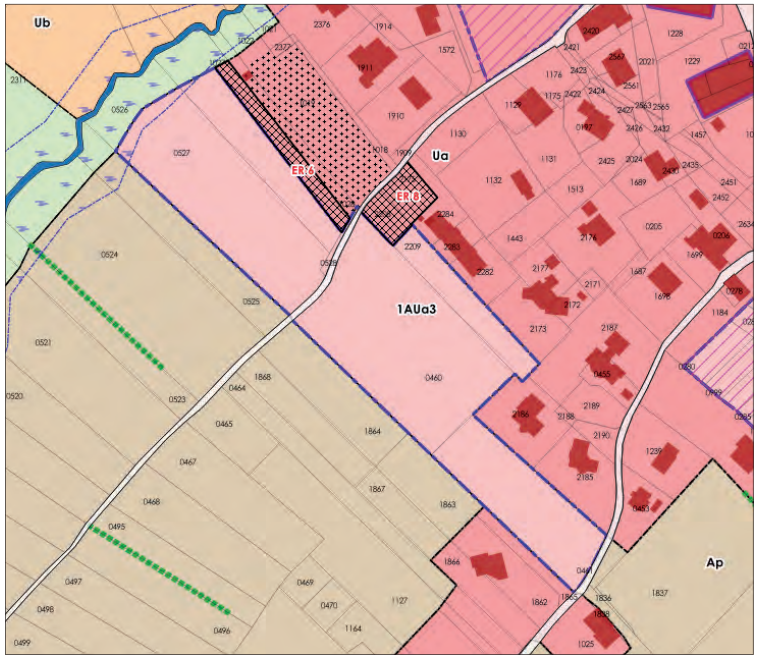
Vue sur l'accès au site depuis le chemin des Terreaux

Ouvertures visuelles sur le Salève et l'agglomération annemassienne depuis le secteur de projet

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 et phasage

Entouré d'habitat pavillonnaire, ce secteur est destiné à être densifié dans des proportions mesurées. Aussi, il est attendu une densité moyenne de l'ordre de **27 logements par hectare, soit permettre l'accueil d'environ 35 logements.**

Représentant un gisement foncier important (1,3 ha) et afin de permettre à la collectivité « d'absorber » les différents secteurs de développement, l'urbanisation du secteur sera obligatoirement phasée.

Il est proposé 2 phases :

- La phase 1 – cette dernière devra respecter une densité moyenne de l'ordre de 25 logements/ha (accueil d'environ 20 logements) et tendre vers la répartition suivante :
o Accueil de 70% minimum d'habitat intermédiaire
o Accueil de 30% maximum d'habitat individuel

Cette première phase pourra être réalisée en deux tranches distinctes (A et B), ces dernières comportant des accès distincts.

- La phase 2 – cette dernière devra respecter une densité de l'ordre de 28 logements/ha et être composée exclusivement de logements intermédiaires.

Des objectifs de mixité sociale devront également être respectés conformément à la servitude de mixité sociale mise en place sur ce secteur. **Il est attendu l'accueil de 30% logements en accession sociale ou abordable (soit environ 11 logements) . Ces logements devront être répartis entre les phases 1 (tranche B) et 2.**

A noter que l'habitat intermédiaire pourra également prendre la forme de logements adaptés pour les personnes âgées.

La phase 2 (partie Ouest) ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois que la phase 1 (partie Est) aura été entièrement urbanisée.

Trame urbaine

• **Desserte du secteur**

Le site présente deux accès :
- A l'ouest : le chemin de Champ Cru
- A l'est : le chemin des Terreaux

Afin de limiter le trafic sur le chemin des Terreaux qui présente un gabarit très étroit, aucune connexion automobile n'est autorisée entre ces deux accès.

L'aménagement du secteur devra prévoir deux accès distincts : la tranche A qui présente le potentiel de logements le plus faible sera desservi par le chemin des Terreaux ; les tranches B et C qui représentent un potentiel de développement important seront quant à elles desservies par le chemin de Champ Cru.

Si aucune connexion automobile n'est autorisée entres les phases 1 et 2, une connexion piétonne devra obligatoirement être assurée.

Par ailleurs, le chemin de Champ Cru constitue une desserte agricole pour les parcelles situées au sud du tènement (ensemble agricole homogène). Aussi, cet accès devra obligatoirementêtre maintenu. Une emprise de 4 mètres de large devra être préservée afin de conserver la praticabilité des engins agricoles.

Périmètre de l'OAP

Phasage de l'urbanisation - deux tranches minimum

Voiries à créer - aucune connexion automobile autorisée entre les chemins de Champ Cru et des Terreaux

Connexion piétonne à assurer entre les chemins de Champ Cru et des Terreaux

Emplacements réservés - extension du cimetière

Accès agricole à maintenir

Insertion architecturale et paysagère des futures constructions

Le projet d'aménagement devra prendre en compte la topographie du site pour l'implantation du bâti. Les constructions devront s'adapter à la pente et non l'inverse. A ce titre, les toitures terrasses et les constructions en demi-niveau sont préconisées.

Afin d'atténuer les impacts visuels des futures constructions depuis l'aval de la commune,
- la longueur des façades devra être limitée afin d'éviter « l'effet bloc »
- des écrans végétaux devront être prévus parallèlement aux courses de niveaux

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 de répondre à leurs besoins en chauffage et eau chaude.

Il est notamment exigé pour les bâtiments à usage d'habitation, toute nouvelle construction ou rénovation globale du bâti existant de viser une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoin ECS et chauffage) par des énergies renouvelables (bois à haute performance, solaire thermique, raccordement au réseau de chaleur EnR de la commune, pompe géothermale,...).

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

- Périmètre de l'OAP
- Phasage : 2 tranches minimum
- Surface d'implantation à destination de l'habitat intermédiaire - environ 30 logements
- Surface d'implantation à destination de l'habitat individuel - environ 5 logements
- Nouvelles voies à créer - aucune connexion automobile autorisée entre les chemins de Champ Cru et des Terreaux
- Connexions piétonnes à assurer
- Espace vert à aménager
- Haies/Arbres à planter - objectif : créer des coupures vertes depuis les points bas de la commune
- Ripisylves à maintenir/protéger
- Zones inondables à prendre en compte
- Emplacements réservés - extension du cimetière
- Desserte agricole à maintenir

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5

Secteur « centre-bourg »

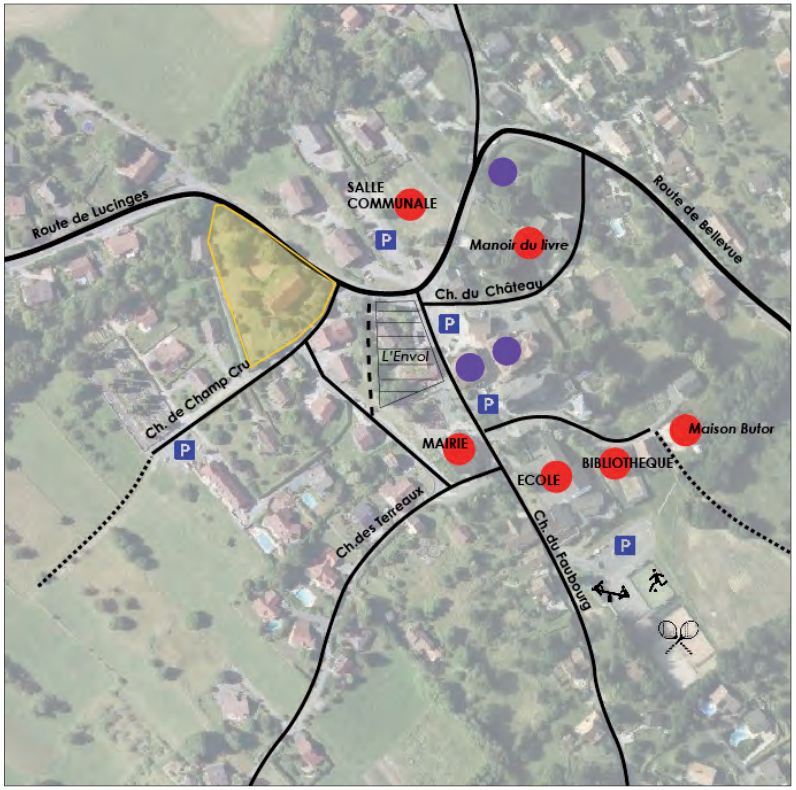
Parcelle cadastrale : C n°2346
Zonage du PLU : Ua
Superficie du secteur concerné par l'OAP : 4220 m² (opération de densification)

Le site dans son contexte

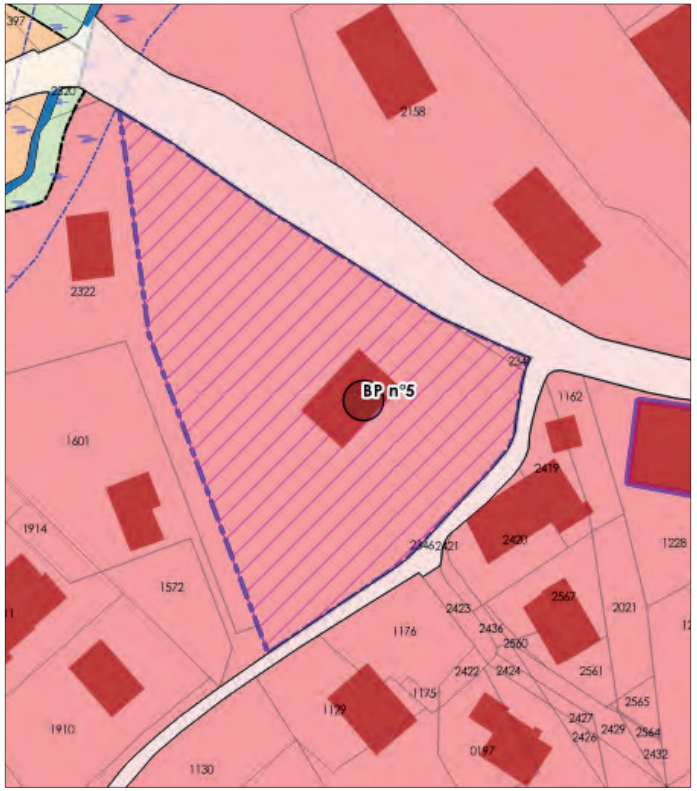
L'OAP n°5 concerne un secteur déjà urbanisé, situé au coeur du chef-lieu. La mise en place d'une OAP a pour but d'encadrer une éventuelle opération de densification ou de renouvellement urbain.

Représentant 4000 m² en plein coeur du village, ce site peut être considéré comme stratégique par d'éventuels promoteurs. Il s'agit alors de permettre une optimisation de la parcelle tout en veillant à l'insertion paysagère et archtiecturale des futures constructions afin de préserver la qualité du bourg.

Localisation du site



Extrait du règlement graphique



Vue sur l'habitation existante

Vue sur le jardin depuis le chemin de Champ Cru

Vue sur l'accès existant depuis le chemin de Champ Cru

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

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).

Situé au coeur 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

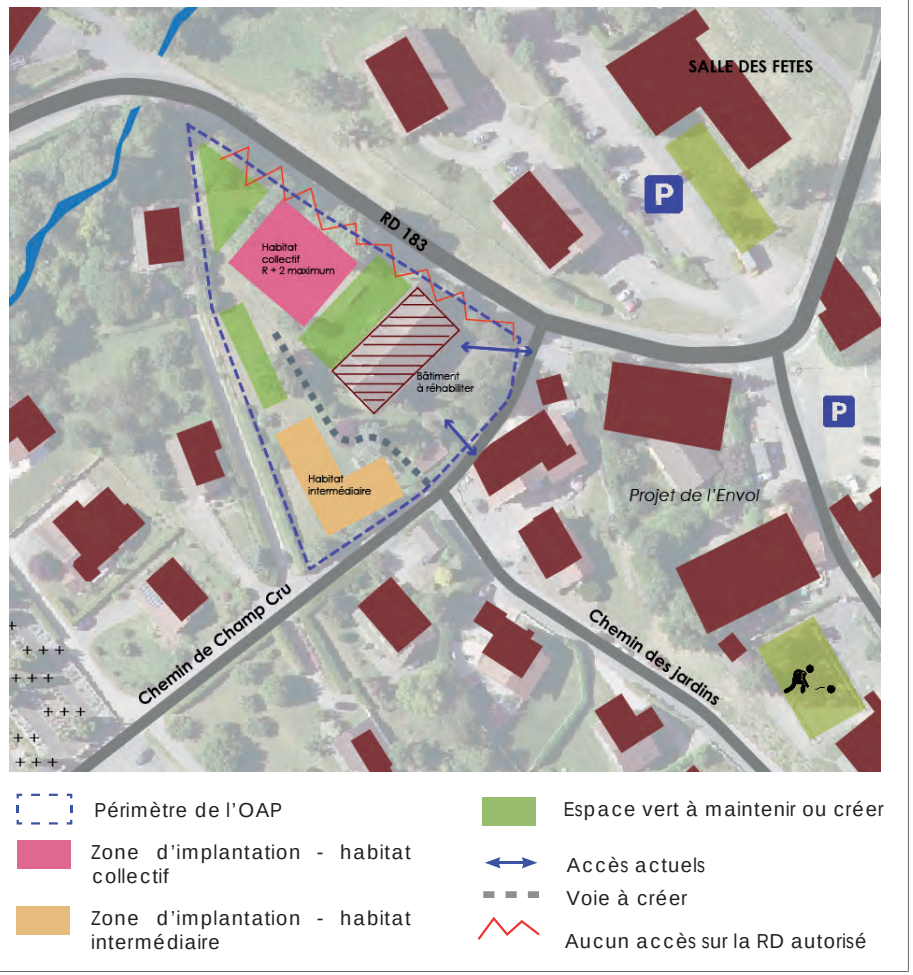
La parcelle est actuellement desservie en deux points depuis le Chemin de Champ Cru. En cas de réhabilitation du bâti existant et de densification de la parcelle, les accès actuels devront être réutilisés. L'accès sud pourra éventuellement être délocalisé afin de faciliter le projet.

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)*.

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



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 »

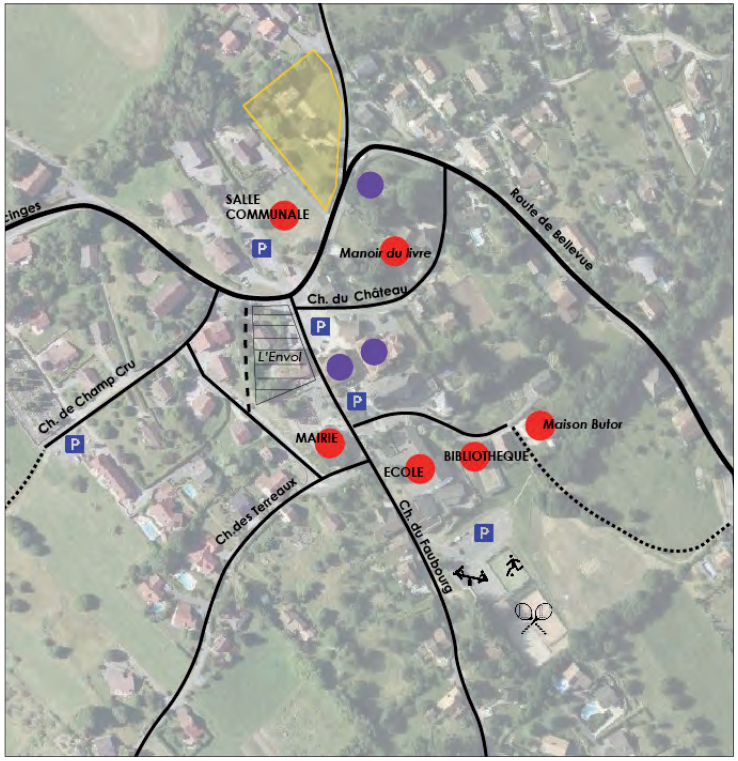
Parcelles cadastrales : C n°2192 et C n°2342
Zonage du PLU : Ua2
Superficie du secteur concerné par l'OAP : 4005 m² (opération de renouvellement urbain)

Le site dans son contexte

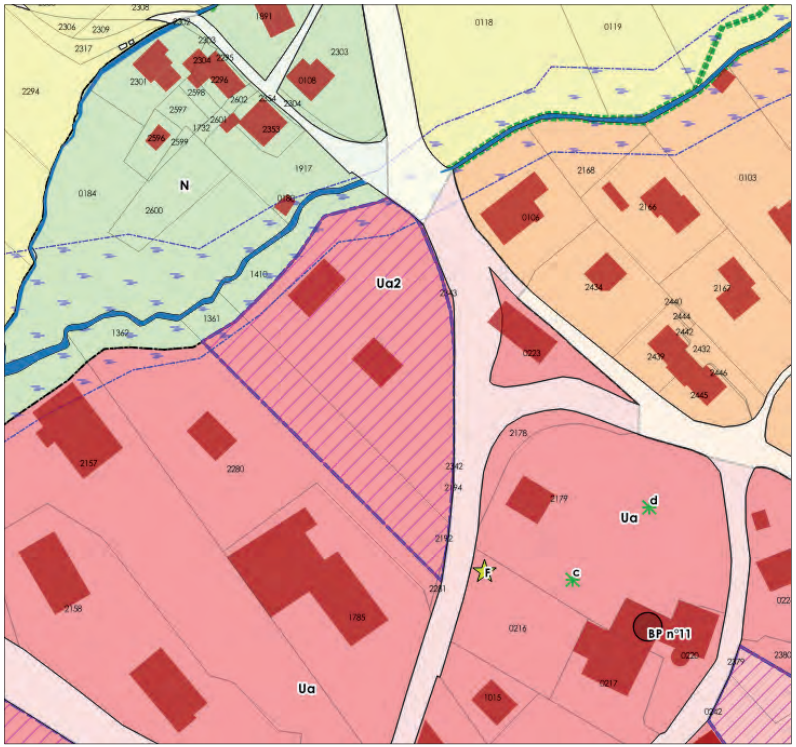
A l'instar de l'OAP n°5, le secteur « salle des fêtes » correspond à une parcelle actuellement urbanisée. Située au coeur du chef-lieu, à proximité de la salle des fêtes et de l'équipement communautaire du château, cette parcelle représente un secteur stratégique.

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'Armiaz

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

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 22 logements environ).

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

Il est également attendu **l'accueil de 25% minimum de logements locatifs aidés conformément à la servitude de mixité sociale mise en place sur le secteur.**

Trame urbaine

• *Desserte automobile*

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

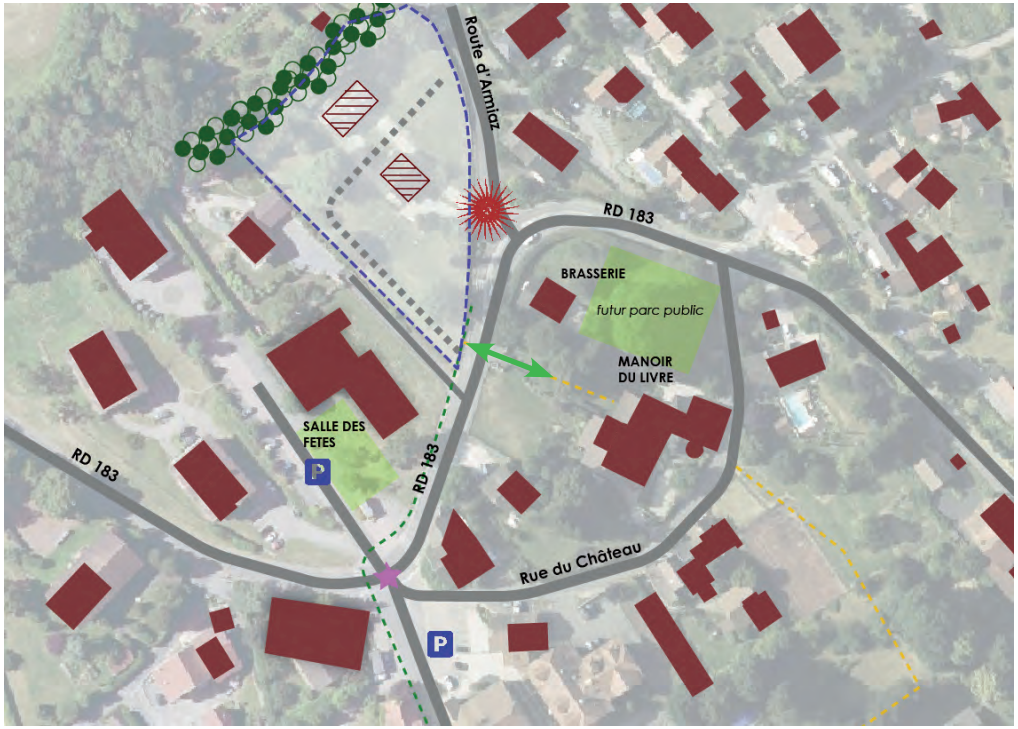
Afin de sécuriser les déplacements sur le chef-lieu, l'urbanisation de ce secteur devra obligatoirement prévoir un sens de circulation. Une entrée au sud du tènement devra être réalisée depuis la RD183 et une sortie sera effectuée au nord à partir de la route d'Armiaz.

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.



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.

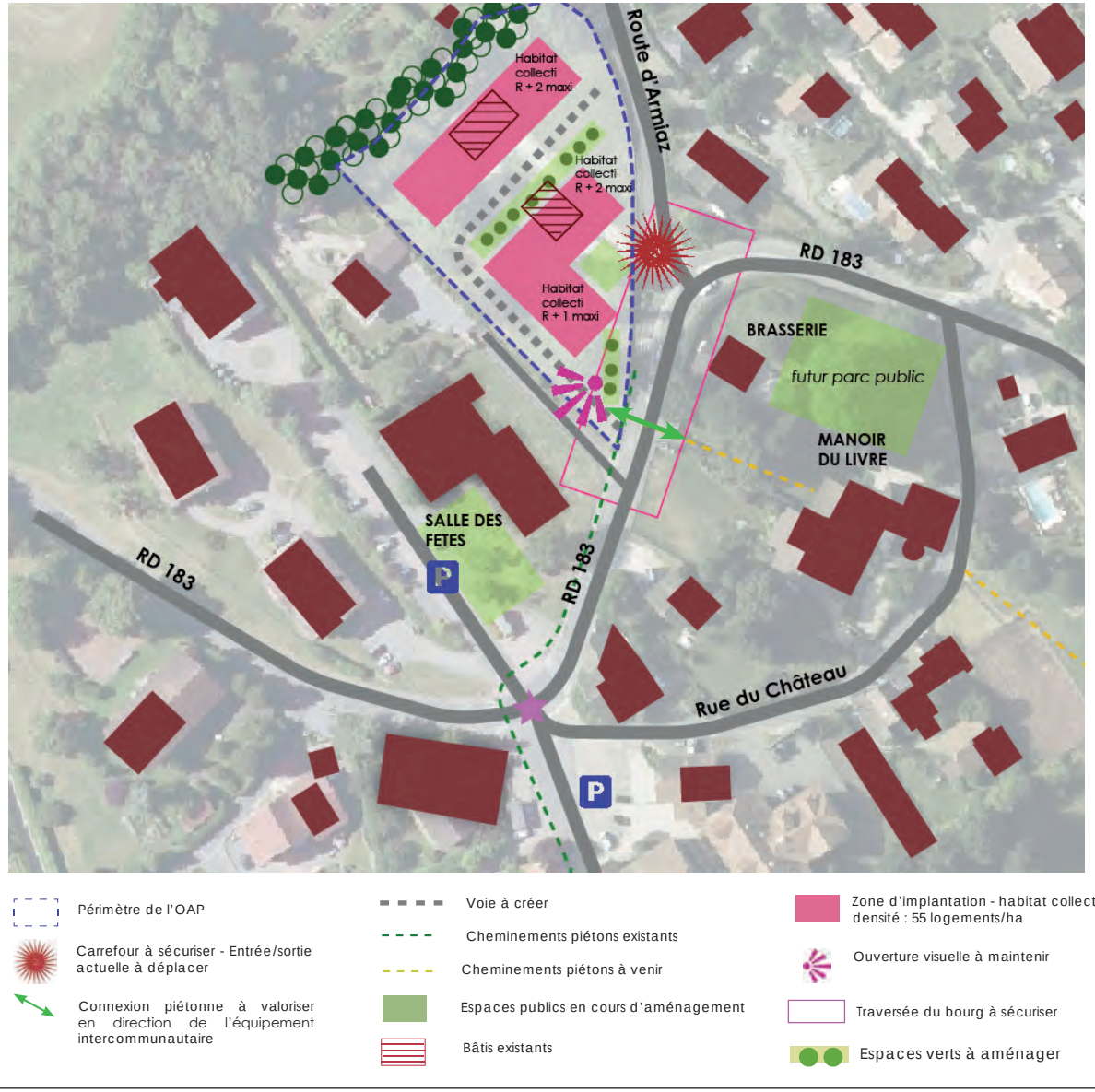
Réseaux et environnement

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



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°7

Secteur «Chez Veluz »

Parcelles cadastrales : C n°899 ; 1955 ; 1961 ; 1963 ; 1965 ; 1967 ; 1189 ; 2386 et 2388
Zonage du PLU : 1AUb
Superficie du secteur concerné par l'OAP : 7300 m²

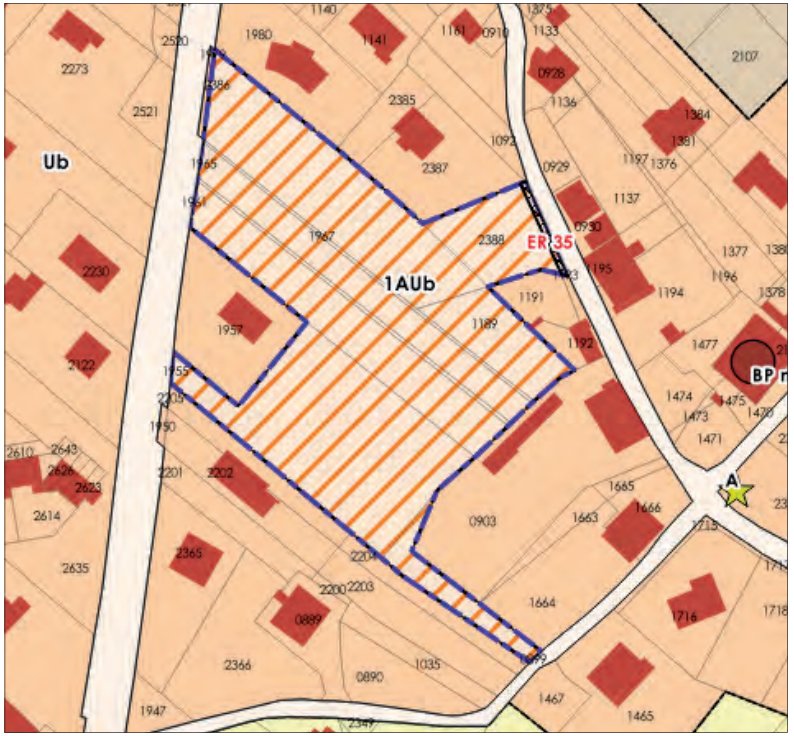
Le site dans son contexte

La dernière OAP concerne un secteur d'environ 7000 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.

Ce secteur bénéficie d'un certificat urbanisme opérationnel. La mise en place de l'OAP a pour but de reprendre les grands principes du projet envisagé tout en prenant en compte les objectifs de sécurisation des déplacements, de diversification du parc de logements et de mixité sociale affichés dans le PADD. Il s'agit d'accompagner l'urbanisation du secteur en cas d'abandon ou de caducité du certificat d'urbanisme.

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

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 22 logements par hectare** (soit permettre l'accueil d'environ 16 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 privatifs.

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 2 logements
- Espace vert/ espace commun à aménager
- Voie à aménager
- Mise en place d'un sens de circulationa afin de sécuriser les déplacements du hameau « Chez Veluz»
- Entrée/sortie sur la RD n°183 interdits sur la partie Nord
- Traitement paysager des limites séparatives à prévoir
- Cheminement piétons ou voirie à aménager