

**DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE**

**ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS**

REPUBLIQUE FRANÇAISE

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ANNEMASSE – LES VOIRONS – AGGLOMERATION**

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU**

OBJET :

Séance du : 19 octobre 2021

**Avis de Annemasse
Agglo sur le projet de
modification n°1 du
PLU de Lucinges**

Convocation du : 12 octobre 2021

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 18

Président de séance : Gabriel DOUBLET

N° BC_2021_0148

Secrétaire de séance : Antoine BLOUIN

Membres présents :

Guillaume MATHELIER, Laurent GILET, Christian DUPESSEY, Dominique LACHENAL, Louiza LOUNIS, Yves CHEMINAL, Bernard BOCCARD, Anny MARTIN, Antoine BLOUIN, Denis MAIRE, Jean-Luc SOULAT, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Patrick ANTOINE, Véronique FENEUL, Nadine JACQUIER, Alain LETESSIER

Excusés :

Jean-Paul BOSLAND

Vu la délibération du conseil communautaire du 13 octobre 2021 n°CC-2021-0148 mettant à jour les délégations de pouvoirs du conseil au profit du bureau et notamment le paragraphe n°B-26 de son annexe,

Vu l'article L123-16 du Code de l'urbanisme « Lorsque le projet d'élaboration, de modification ou de révision d'un plan local d'urbanisme a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme élaboré, modifié ou révisé. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public » ;

Par courrier réceptionné le 3 septembre 2021, la commune de Lucinges a notifié à Annemasse Agglo son projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Il est proposé au Bureau Communautaire d'émettre l'avis suivant sur le projet de modification n°1 du PLU de Lucinges.

Le projet de modification n°1 du PLU de Lucinges porte principalement sur une évolution des orientations d'aménagement programmées (OAP). La commune profite également de cette modification afin d'apporter certaines corrections de coquilles et une évolution d'articles du règlement.

Il faut souligner d'abord positivement la prise en compte d'enjeux en matière d'habitat et d'environnement qui sont cohérents avec les orientations des documents de planification intercommunaux, voire les anticipent notamment les orientations du SCoT révisé approuvé en septembre 2021 (non encore exécutoire) et du PLH en cours de révision.

Concernant l'évolution des Orientations d'Aménagement Programmées inscrite dans la modification, le travail de renforcement et d'amélioration de ces secteurs de projets urbains a été important

puisqu'il concerne 6 secteurs d'OAP sur les 7 du PLU existant, complétés par la création d'un nouveau secteur.

Ce travail s'appuie sur la volonté de la commune de mieux prendre en compte et anticiper les possibilités de renouvellement urbain au sein de sa centralité village, tout en recentrant davantage le développement dans le tissu urbain existant. Cela se traduit par l'agrandissement du périmètre de 3 OAP localisées au sein de la centralité (OAP Rue du Château, Rue du Faubourg et Salle des Fêtes), afin d'intégrer des parcelles bâties stratégiques susceptibles de muter à plus ou moins long terme.

En parallèle, compte tenu du potentiel de renouvellement identifié au sein de l'enveloppe bâtie existante, la commune a décidé de supprimer la seule OAP située en extension de la centralité (OAP Champ Cru) et de créer en remplacement une autre OAP du même nom dans le tissu urbain. Seule une petite zone de l'ancienne OAP a été conservée, identifiée comme une nouvelle OAP « Chemin des Terreaux », qui vise à encadrer l'espace interstitiel entre deux zones déjà bâties.

Enfin, une OAP thématique « Renouvellement urbain » a été ajoutée, avec l'objectif d'encadrer qualitativement la conception d'une opération faisant suite à la démolition ou la rénovation d'un bâti existant, avec des principes à intégrer notamment sur la densité, mais aussi l'insertion dans l'environnement bâti existant, les Espaces végétalisés ou la desserte. L'intégration d'une OAP thématique sur cet enjeu est une vraie plus-value pour orienter les mutations urbaines en dehors des secteurs d'OAP sectorielles.

Cette évolution des OAP est à souligner très positivement puisqu'elle devrait permettre un recentrage du développement, réduisant ainsi la consommation foncière de la commune, tout en travaillant des secteurs stratégiques de la centralité de manière qualitative, les OAP intégrant toutes des dispositions en matière de mixité sociale, desserte et cheminements modes doux, intégration paysagère notamment des limites et des franges urbaines. Ces orientations sont vont dans le sens de l'ambition première du SCoT révisé d'aller vers un renforcement qualitatif des centralités, en mettant l'accent sur la structuration de l'urbanisation à travers notamment des OAP et l'encadrement des mutations urbaines.

En termes d'évolution des potentiels de développement, les évolutions de périmètre des OAP ainsi que la suppression d'un secteur devraient aboutir à un nombre stable de nouveaux logements par rapport à la version initiale du PLU. Néanmoins, sans l'application d'un taux de rétention de 50% sur l'ensemble des secteurs d'OAP en renouvellement urbain, le potentiel global de la commune est estimé au-delà de l'objectif fixé dans le PADD du PLU et de l'objectif fléché à la commune dans le SCoT (objectif de 156 logements contre un accueil théorique de 207 logements).

Tout en reconnaissant l'existence de phénomènes de rétention foncière spécifiques liés au renouvellement urbain, notamment pour les projets ciblant des bâtis encore occupés, il est nécessaire de ne pas sous-estimer les pressions foncières dont peuvent faire l'objet ces secteurs, pouvant entraîner des mutations urbaines plus rapides et moins bien encadrées.

Sur ce point, l'inscription de tranches au sein des OAP est un outil à saluer permettant de phaser l'urbanisation. Afin de garantir le respect des orientations de l'OAP notamment en matière de densité et de mixité sociale, il pourrait être intéressant de demander dans chaque OAP qu'un projet d'aménagement global répondant à toutes les orientations devra être présenté sur l'ensemble des tranches, afin de limiter les effets d'aubaine qui poussent à développer les tranches connaissant une faible rétention foncière sans répondre à l'ensemble des exigences de l'OAP.

En matière de mixité sociale, il faut noter que la commune cherche à anticiper l'application de la règle des 3 tiers inscrite dans le SCoT révisé, en intégrant cette approche dans deux OAP en renforçant les servitudes de mixité. Sur les 171 logements retenus de la commune, 23% de logements locatifs sociaux sont prévus et 25% de logements abordables. Ainsi, le projet de modification du PLU contribue à tendre vers la mise en œuvre de la politique des trois tiers à moyen terme au sein des villages tels que Lucinges.

Concernant les quelques évolutions inscrites dans le règlement, elles sont également pertinentes notamment les modifications portant sur les performances énergétiques et environnementales des constructions. L'intégration en annexe du règlement d'une méthode de calcul du taux d'EnR est un outil intéressant à développer à l'échelle des PLU du territoire. Concernant la règle relative aux panneaux photovoltaïques en cas de réfections totales des toitures, il serait utile de préciser que la pose de panneaux doit être autorisée dans le même dossier que la réfection de toiture pour éviter qu'il ne soit dissocié.

De la même manière, le renforcement plus strict des règles d'extension en zones naturelle et agricole est à saluer.

En complément, l'analyse détaillée des éléments intégrés dans ces OAP apporte quelques remarques spécifiques afin d'améliorer l'application des orientations :

- L'OAP n°1 intègre des orientations en matière de cheminements doux qui sont identifiés dans les schémas de principe d'organisation urbaine et dans celui de l'urbanisation de l'OAP, mais cet enjeu n'est pas repris dans les légendes. Par ailleurs, l'OAP mentionne la nécessité de gérer le stationnement temporaire. Cette notion mériterait d'être mieux explicitée.
- Les OAP n°3 et n°4 intègrent une partie des logements en habitat individuel, qui devront respecter un niveau rez-de-chaussée en termes de hauteur. Compte tenu de la topographie en pente de la commune, des constructions exclusivement de plain-pied peuvent questionner en termes d'insertion architecturale.
- Dans l'OAP n°3, deux schémas de principe mentionnent des éléments en légende qui ne se retrouvent pas sur les schémas : la réhabilitation du bâtiment existant dans le schéma de principe de programmation d'habitat (p.21) et l'espace boisé à conserver dans le schéma de principe de l'intégration paysagère (p.22).
- Dans l'OAP n°4, la servitude de mixité sociale pourrait générer des difficultés dans le calcul des logements sociaux et abordables (45% de mixité sociale imposée sur les 10 logements prévus répartie entre 50% de logements locatifs sociaux et 50% en accession abordable, ce qui représente 2, 25 logements de chaque catégorie). Par ailleurs, l'inscription d'un phasage en deux tranches sur cette opération de 10 logements pourrait être questionnée.
- Dans l'OAP n°6, la hauteur indiquée des constructions de la partie basse du secteur sur le schéma de principe de l'urbanisation de l'OAP (R+1 max) n'est pas cohérente avec le règlement du sous-secteur Ua2 (secteur couvert par l'OAP n°6) qui fixe la hauteur maximale à 7 mètres qu'il s'agisse de toitures à pans ou de toitures plates. Cette limitation à 7m risque de pousser à la construction de toiture terrasse.
- Dans l'OAP n°7, il est mentionné que le secteur bénéficie d'un certificat urbanisme opérationnel. Ce certificat est certainement caduc à la suite de la révision et cette mention mériterait d'être retirée. Par ailleurs, dans le schéma de principe de l'urbanisation, des cheminements piétons ou voirie à aménager sont indiqués en légende mais n'apparaissent pas tracés dans le schéma.
- Une incohérence a été identifiée en termes de règles s'appliquant à l'OAP n°8. Elle vise à développer 3 logements individuels en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant, néanmoins l'OAP est inscrite en zone Ua qui applique un coefficient d'emprise au sol de 0,40, induisant une densité plus importante.
- L'OAP n°9 (renouvellement urbain), dans le volet relatif aux espaces végétalisés mentionne que « les espaces dévolus au stationnement ne peuvent entrer dans le calcul de cette superficie minimale » mais aucune superficie minimale n'est fixée dans l'OAP.

Des coquilles de rédaction ont également été notées :

- OAP n°9 (page 44) : ~~doit ou~~ doivent être compatibles(s)
- Règlement (page 18), mur de remblais : coquille à corriger plusieurs fois dans la définition.


Le Bureau Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :
A l'unanimité,

DECIDE :

D'EMETTRE un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de Lucinges en tant que personne publique associée ;

D'INVITER la commune à prendre en considération les remarques et recommandations formulées dans cet avis.

Envoyé en préfecture le 20/10/2021
Reçu en préfecture le 20/10/2021
Affiché le 
ID : 074-200011773-20211020-BC_2021_0148-DE

Pour le président et par délégation,

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président d'Annemasse Agglo dans le délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de la notification de la délibération ou de sa date d'affichage, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.