

COMMUNE DE LUCINGES

DEPARTEMENT DE HAUTE SAVOIE

**MODIFICATION N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIEES

OCTOBRE 2021

Identification du document

Élément	
Titre du document	Synthèse des Avis des Personnes Publiques Associées
Nom du fichier	Synthese_avis_PPA
Version	22/10/2021 09:03:00
Rédacteur	AL
Vérificateur	EVC
Chef d'agence	EVC

SOMMAIRE

Liste et avis des organismes ayant répondu (courriers reçus)	4
Avis détaillés, proposition de réponse et évolution du dossier	5
1. REGLEMENT ECRIT	5
2. OAP	6

LISTE ET AVIS DES ORGANISMES AYANT REPONDU (COURRIERS REÇUS)

ORGANISME	AVIS
Direction Départementale des Territoires Haute Savoie	Favorable avec remarques
CCI Haute Savoie	Favorable
Annemasse Agglo	Favorable avec remarques

AVIS DETAILLES, PROPOSITION DE REPONSE ET EVOLUTION DU DOSSIER

1. REGLEMENT ECRIT

N°1	REMARQUES ISSUES DES COURRIERS	PROPOSITION DE REPONSE	PPA
1.1	<p>1. Pour les bâtiments d'habitations existants en zone A et N, la modification du règlement autorise les extensions dans la limite du doublement de surface de plancher initiale sans pouvoir excéder 50m² de SdP d'extension. Or, le doublement d'une surface de plancher ne peut être considérée comme une extension, au regard de la définition du lexique national de l'urbanisme et de celle définie dans le règlement du PLU (page 16). Une extension s'entend comme un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci.</p> <p>La CDPENAF a récemment adopté une doctrine qui traite notamment de ce point¹. Celle-ci prévoit que « les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de 50 m² puissent bénéficier d'une extension de 30 % de la surface de plancher de la construction existante, dans la limite de 60 m² de surface de plancher ». Je vous invite à prendre en compte cette doctrine en imposant la possibilité d'extension aux seules habitations ayant une surface de plancher minimum de 50 m² avec un rapport de proportionnalité entre la surface du bâti initial et l'extension. J'attire votre attention sur le fait que, tel que rédigé, la modification permettrait de transformer une construction de type mazots en un logement.</p>	<p>La commune, au fait de la doctrine CDPENAF, maintient la règle telle que définie dans la modification car elle ne s'applique qu'à très peu de constructions sur la commune. En effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune interdit les extensions n'ayant pas un accès à une voirie communale ou privée (articles A8b et N8b du règlement) - La commune interdit les extensions en zone Nv (article N2 du règlement) - Les extensions sont interdites en zone rouge du PPRI <p>Ces 3 facteurs réduisent fortement le nombre de constructions de 50m² impactées par la règle.</p>	DDT
1.2	<p>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.</p>	<p>Cette remarque sera prise en compte. La phrase « <i>La pose de panneaux et la réfection de toiture devront figurer dans le même dossier</i> » est ajoutée à la règle.</p>	Annemasse Agglo

2. OAP

N°2	REMARQUES ISSUES DES COURRIERS	PROPOSITION DE REPONSE	PPA CONCERNEE
2.1	<p>2. La modification prévoit la création d'une OAP thématique sur le renouvellement urbain applicable à toutes les opérations d'aménagement d'ensemble situées en zone UA et UB de 5 logements ou plus et consécutives à une démolition ou rénovation. Cette OAP transversale vise à encadrer le renouvellement urbain qui s'opère en alliant densité et qualité et ce, sans être défini au sein d'une OAP sectorielle. Une telle initiative est innovante et mérite d'être saluée. Concernant les espaces végétalisées, il est fait référence à une « superficie minimale » sans que celle-ci soit définie et précisée. Enfin pour l'enrichir, cette OAP pourrait être complétée par un objectif plus explicite de maillage de la trame viaire pour éviter les impasses.</p>	<p>Cette remarque est prise en compte. Le terme « <i>minimale</i> » est supprimé de la phrase « <i>Les espaces dévolus au stationnement ne peuvent entrer dans le calcul de cette superficie minimale.</i> »</p> <p>Cette remarque est prise en compte. La phrase « <i>Un maillage avec les trames viaires existantes sera recherché afin d'éviter les voies en impasses.</i> » est ajoutée à la règle.</p>	DDT
2.2	<p>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.</p>	<p>Cette remarque est prise en compte. La phrase « <i>Un projet d'aménagement global devra être présenté sur l'ensemble des tranches</i> » est ajoutée à la programmation de chaque OAP.</p>	Annemasse Agglo
2.3	<p>- 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.</p>	<p>Cette remarque est prise en compte. Les légendes seront complétées avec les cheminements doux.</p> <p>Cette remarque est prise en compte. Le stationnement temporaire correspond au stationnement visiteur prévu dans le règlement de la zone 1AUa1 (comme indiqué dans l'OAP). Le terme « <i>temporaire</i> » est remplacé par « <i>visiteur</i> ».</p>	Annemasse Agglo
2.4	<p>- 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.</p>	<p>Cette remarque est prise en compte. Les OAP n°3 et n°4 indiqueront, que ce soit pour de l'habitat individuel ou intermédiaire, une limitation de hauteur de R+1 avec intégration dans la pente pour les constructions.</p>	Annemasse Agglo
2.5	<p>- 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).</p>	<p>Cette remarque est prise en compte. La réhabilitation du bâtiment existant dans la légende est une coquille, elle est supprimée.</p> <p>Cette remarque est prise en compte. L'espace boisé à conserver est ajouté au schéma de principe de l'intégration paysagère.</p>	Annemasse Agglo

<p>2.6</p>	<p>- 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.</p>	<p>Cette remarque est prise en compte. La servitude de mixité sociale passe de 45% à 40%, correspondant à 4 logements en tout (2 logements dans la catégorie de logements locatifs sociaux et 2 logements dans la catégorie logements en accession abordable.</p> <p>Cette remarque est prise en compte. Le phasage de l'OAP n°4 est supprimé.</p>	<p>Annemasse Agglo</p>
<p>2.7</p>	<p>- 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.</p>	<p>La commune souhaite conserver cette règle car elle est rédigée de façon à encourager une construction en toiture terrasse. En effet un cône de vue (sur le grand paysage de la vallée) est présent sur le secteur et la salle des fêtes, disposant d'une toiture terrasse, permet d'en profiter. La commune souhaite donc une construction en toiture terrasse en continuité de la salle fêtes afin de préserver ce cône de vue.</p>	<p>Annemasse Agglo</p>
<p>2.8</p>	<p>- 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.</p>	<p>Cette remarque est prise en compte. La mention du certificat d'urbanisme opérationnel sur le secteur est supprimée.</p> <p>Cette remarque est prise en compte. La « Variante d'accès possible » présente en légende est supprimée et remplacée par un cheminement piéton. Le Schéma et la légende sont mis à jour.</p>	<p>Annemasse Agglo</p>
<p>2.9</p>	<p>- 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.</p>	<p>La commune souhaite conserver la densité de 14 log/Ha au sein de l'OAP n°8 même si le coefficient d'emprise au sol de la zone permet une densification plus importante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cette densité de 14 log/Ha correspond à la densité des constructions avoisinantes, il s'agit d'un tissu urbain pavillonnaire, - La route des Terreaux (accès au sud du secteur) est étroite et sert aujourd'hui de mobilité douce (très utilisé par les piétons et randonneurs) faisant la liaison entre le quartier de Chez Veluz et le centre bourg, la commune n'a pas vocation à agrandir ce chemin ni de renforcer son trafic routier en densifiant davantage l'OAP n°8, - Imposer une densité plus importante au secteur fera dépasser les objectifs de la commune en termes de construction de logements du PLH. 	<p>Annemasse Agglo</p>

2.10	- 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.	Cette remarque est prise en compte. Le terme « <i>minimale</i> » est supprimé de la phrase « <i>Les espaces dévolus au stationnement ne peuvent entrer dans le calcul de cette superficie minimale.</i> »	Annemasse Agglo
2.11	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.	Cette remarque est prise en compte. Les coquilles sont corrigées.	Annemasse Agglo