



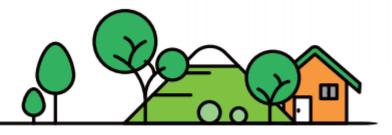
Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Réunion publique n°2 – 14 décembre 2018

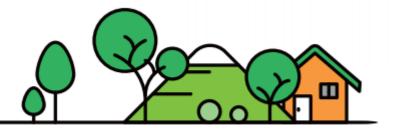


Sommaire

- 1. Rappel réglementaire et état d'avancement du PLU
- 2. Rappel des objectifs fixés dans le PADD
- 3. Présentation de la traduction graphique et réglementaire du PADD
- 4. Prochaines étapes
- 5. Echanges avec la salle



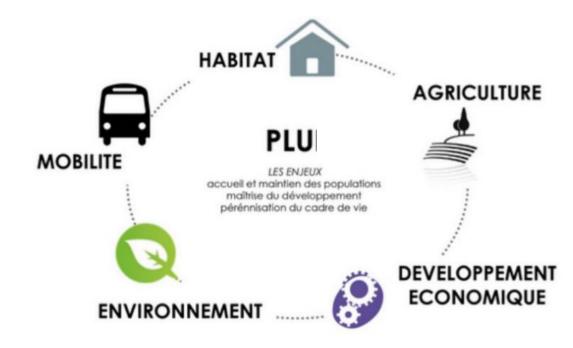
1. Rappel réglementaire et état d'avancement du PLU

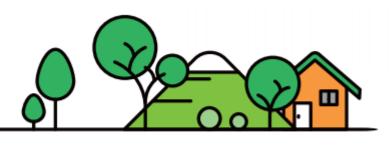


Qu'est-ce qu'un PLU?

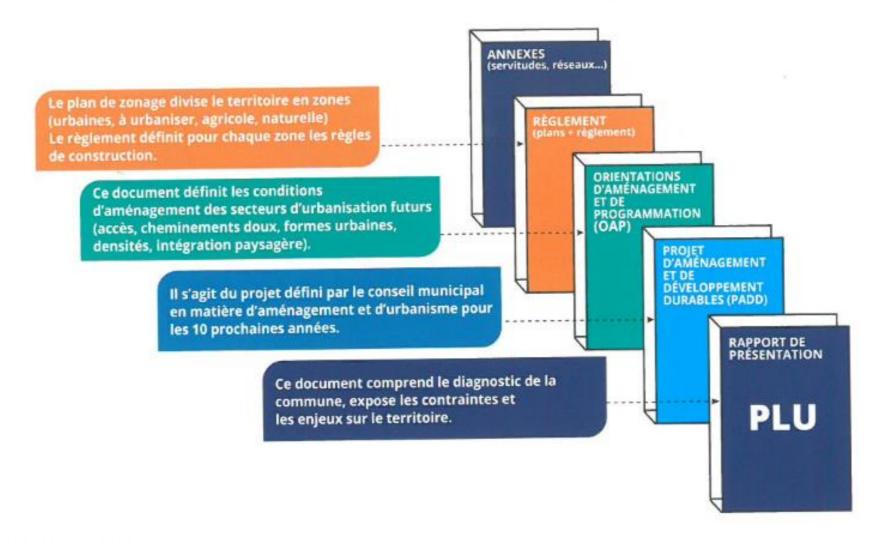
- PLU: Plan Local d'Urbanisme
- Document introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000
- Document qui définit un projet global d'aménagement et d'urbanisme pour les 10 à 12 prochaines années
- Il répond à trois questions :

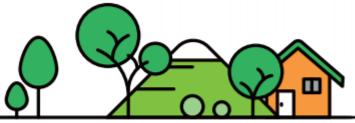
Où puis-je construire ? Que suis-je autorisé à construire ? Sous quelles conditions ?





De quelles pièces se compose le PLU ?



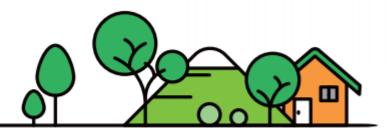


Pourquoi réviser le PLU actuel?

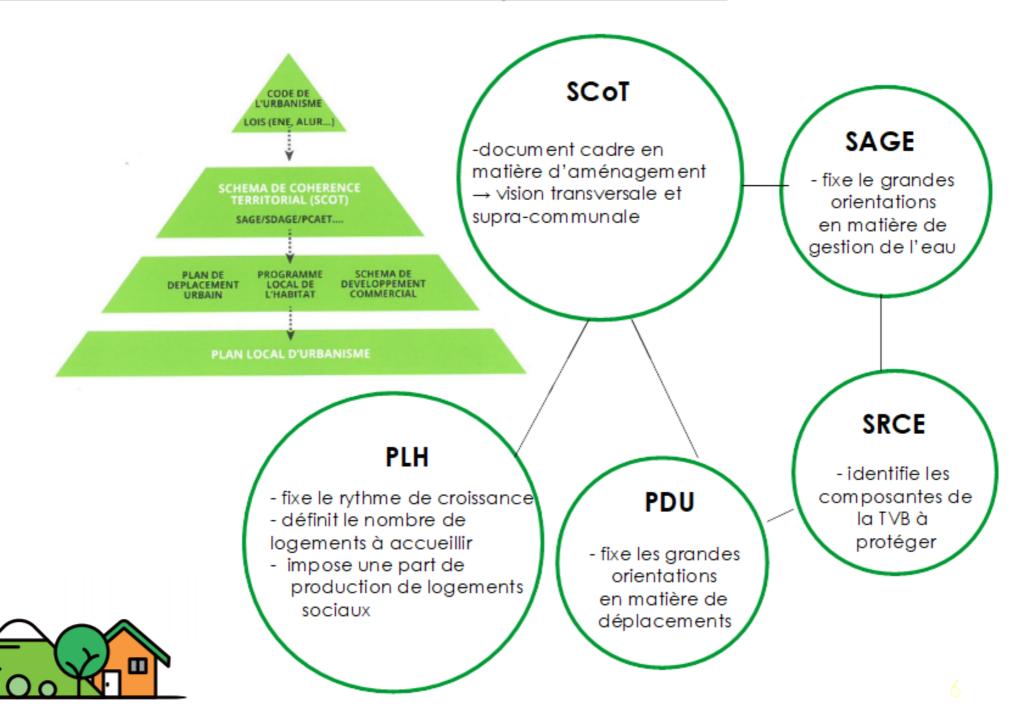
- Permettre à la commune de donner un cadre précis à son développement futur
- Répondre aux exigences réglementaires

Depuis 2007, le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme a été marqué par plusieurs lois :

- octobre 2008 et juillet 2010 : Grenelle de l'Environnement
- mars 2014 : loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)
- octobre 2014 : loi LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt)

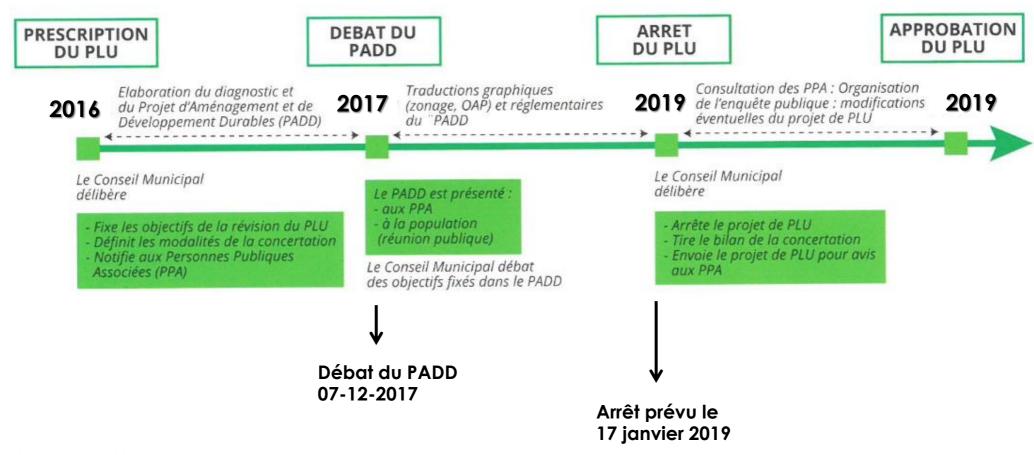


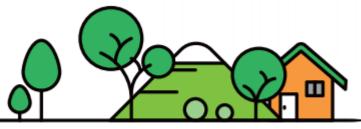
Quels liens entre le PLU et les documents supra-communaux?



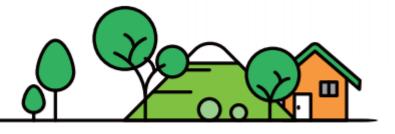
Les grandes étapes de la révision du PLU

La révision du PLU s'organise en 3 grandes étapes





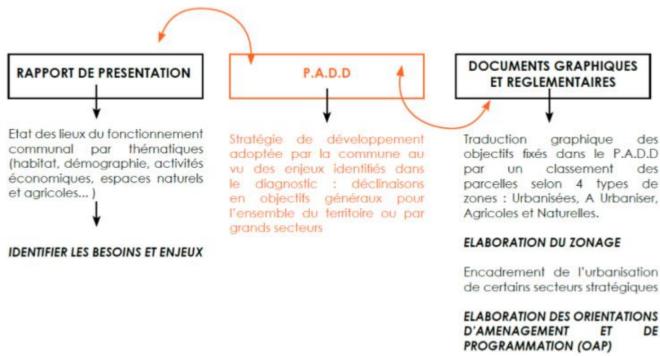
2. Rappel des objectifs fixés dans le PADD

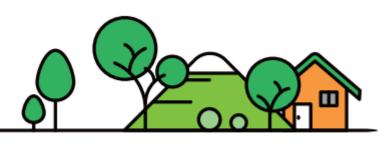


Qu'est- ce que le PADD?

- PADD: Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- lacktriangle Une des pièces du PLU ightarrow <u>pièce obligatoire</u>, créée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

■ « clé de voûte » du PLU → document qui fixe les grandes orientations en matière d'aménagement pour les 12 prochaines années et qui fait le lien entre le diagnostic (constats/enjeux) et les documents graphiques et réglementaires (zonage, règlement et OAP)

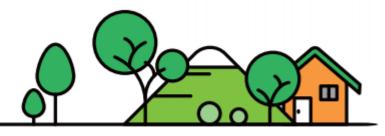




Rappel:

PADD présenté lors d'une réunion publique et d'une publication spécifique (Flash spécial PLU n°2)

Quels sont les grands objectifs retenus pour Lucinges ? Le PADD de Lucinges s'organise autour de deux grands axes : Axe n°1: assurer un développement maîtrisé et équilibré Axe n°2: préserver et valoriser le cadre de vie communal



Axe n°1 : assurer un développement maîtrisé et équilibré

Maîtriser la croissance démographique

→ Lucinges : une commune couverte par 2 documents « cadre » :

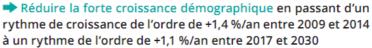
le PLH : Programme Local de l'Habitat le SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

Des documents qui « fixent les règles du jeu »

en matière de développement démographique et urbain

OBJECTIFS:

- ✓ réduire la très forte croissance
- ✓ diversifier les formes urbaines
- assurer les conditions de développement et de maintien des services



Accueil de
270 habitants
supplémentaires
et un besoin
de 156 logements
à l'horizon 2030



Poursuivre la diversification du parc de logements

ENJEU: permettre la réalisation d'un parcours résidentiel

OBJECTIFS DU PLU

Tendre vers la répartition suivante :



40% d'habitat collectif

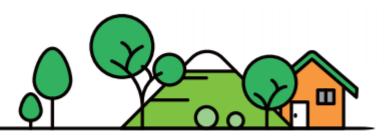


30% d'habitat groupé



30% d'habitat individuel

Accueillir 20 % de logements locatifs aidés et 10 % d'accession sociale ou abordable



Modérer la consommation froncière

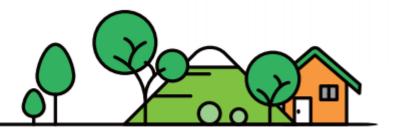
- **⇒** Encourager la réhabilitation du parc de logements existants :
 - + prendre en compte les divisions parcellaires
 - + prendre en compte les opérations de renouvellement urbain



- Urbaniser en priorité les dents creuses
- → Centrer le développement urbain autour du cœur du village
 - + optimiser les réseaux existants
 - + conforter l'effet de centralité
- → Modérer le besoin en foncier en maintenant entre 5 et 6 ha à l'urbanisation

- Promouvoir
 un développement
 éco-responsable
 - → Promouvoir un développement respectueux des ressources naturelles et de la capacité des réseaux
 - → Encourager la réhabilitation thermique du parc existant
 - → Classer le réseau de chaleur du chef-lieu





Axe n°2: préserver et valoriser le cadre de vie communal

Protéger et valoriser les caractéristiques paysagères et architecturales de la commune

- Protéger les sites naturels et sensibles, notamment le secteur des Voirons « grande trame verte » identifiée par le ScoT
- → Préserver les cônes de vue sur le grand paysage
- → Protéger les haies et les vergers
- → Protéger le bâti traditionnel garant de l'identité communale
- → Maintenir un équilibre agro-forestier





Sécuriser les déplacements sur la commune

→ Favoriser les déplacements modes doux notamment dans le cœur du village :

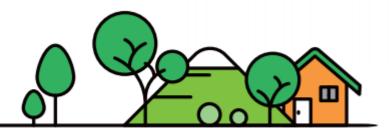
- ✓ sécuriser les cheminements et l'accès aux arrêts de bus
- ✓ valoriser certains itinéraires





Organiser les déplacements en l'absence de transport en commun direct sur le territoire :

- ✓ favoriser et organiser le covoiturage
- ✓ développer un itinéraire de piste cyclable
- ✓ installer des bornes de recharge pour les voitures et vélos électriques
- ✓ sécuriser les voiries existantes



Maintenir et conforter la complémentarité du tissu économique

- Préserver et encourager l'activité agricole, gage de l'identité communale et de préservation des paysages
- → Favoriser l'implantation de commerces et de services de proximité dans le cœur du village
- → Maintenir les structures artisanales existantes
- Donner un bon niveau d'équipements et de services publics





Maintenir les composantes de la Trame Verte et Bleue

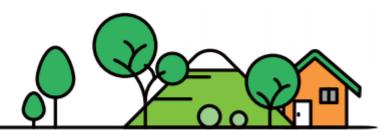


- → Préserver les entités boisées et particulièrement le Massif des Voirons
- → Protéger le réseau hydrographique
- → Maintenir la fonctionnalité des zones humides
- → Identifier et protéger le corridor-fuseau inscrit au SRCE Rhône-Alpes

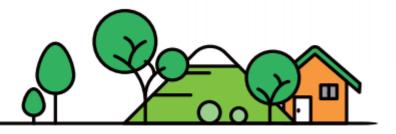
Liaison entre la plaine de Loëx et le massif des Voirons







3. <u>Présentation de la traduction graphique</u> <u>et réglementaire du PADD</u>



Comment les objectifs fixés dans le PADD sont-ils traduits?

3 outils permettent d'assurer la traduction des objectifs fixés dans le PADD :

- Le document graphique (zonage)
- Le règlement écrit
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation









Projet
d'Aménagement &
de Développement
Durables





Orientations d'Aménagement & de Programmation





Documents graphiques







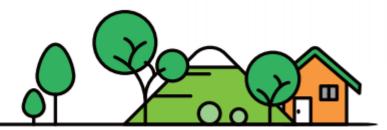
Règlement (applicable dans chaque zone)





Annexes





Qu'est-ce que le règlement graphique?

Règlement graphique = zonage

Document obligatoire du PLU qui divise le territoire en 4 grandes zones

Les zones U « Urbanisées »

 \downarrow

- Secteurs déjà urbanisés

Les zones AU
« A Urbaniser »

- Secteurs non urbanisés destinés à être aménagés à court ou moyen termes sous réserves de la réalisation des réseaux et/ou du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Les zones A « Agricoles »

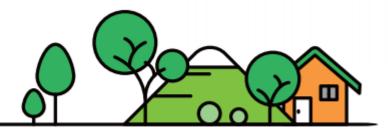
 \downarrow

- Secteurs correspondant aux espaces exploités
- Habitations isolées pour lesquelles une extension modérée est autorisée

Les zones N « Naturelles »



- Habitations isolées pour lesquelles une extension modérée est autorisée



Qu'est-ce que le règlement écrit?

■ un document qui répond, zone par zone, à 3 grandes questions :



Qu'est-ce que je peux construire?



Article 1: destinations et sous-destinations interdites

Article 2 : destinations et sous-destinations autorisées sous conditions Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale





→ Hauteur, emprise au sol, implantations par rapport aux voies/aux limites séparatives...

Article 5 : Qualité architecturale, environnementale et paysagère → Ex article 11 « aspect extérieur »

Article 6: Traitement environnemental et paysager des espaces nonbâtis et abords des constructions

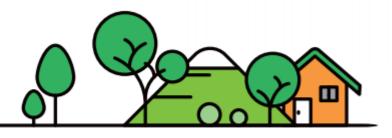
Article 7 : Obligations en matière de stationnement

Comment je me raccorde?



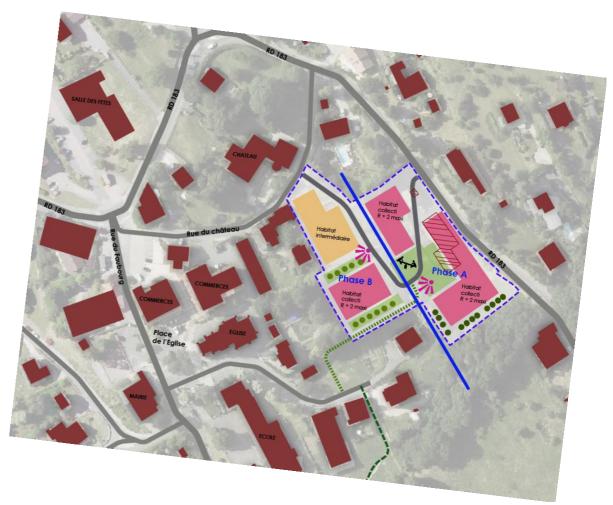
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

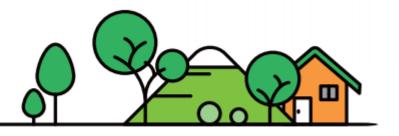
Article 9 : Desserte par les réseaux



Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)?

- OAP = Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Pièce obligatoire du PLU → outil qui permet d'accompagner l'urbanisation de secteurs stratégiques
- → densité à respecter
- → typologie de logements (maisons individuelles, intermédiaires....)
- → principe d'accès
- → implantation des constructions





- Une pièce opposable aux demandes d'urbanisme
- → rapport de compatibilité

Comment a-t-on choisi les 6 ha à maintenir constructible?

Recensement des disponibilités d'après le zonage du PLU actuel → environ 16 ha

2. Recensement du potentiel de densification

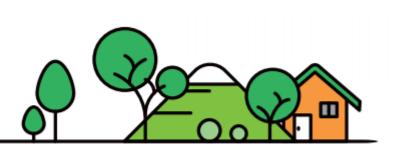
Plusieurs disponibilités recensées :

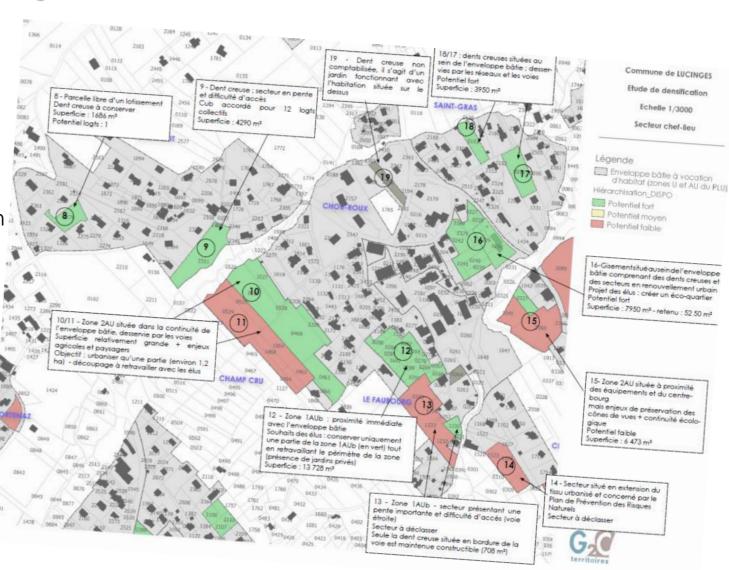
- les dents creuses
- les divisions parcellaires potentielles
- les gisements
- les secteurs de renouvellement urbain

3. Hiérarchisation des disponibilités

Prise en compte de plusieurs critères :

- Localisation
- Desserte par les réseaux
- Enjeux agricoles/environnementaux
- Présence de risques





Délimitation des zones U et AU

<u>Ua</u>: tissu traditionnel du chef-lieu – tissu dense marqué par des constructions traditionnelles et une mixité des fonctions (logements, équipements, commerces/services)







<u>Ub</u>: extension plus ou moins récente – densité plus faible – Habitat pavillonnaire dominant – vocation résidentielle







→ Densité recherchée = proche de la zone UA



<u>1AUb</u>: zone d'urbanisation future soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation

→ Forme urbaine/ densité = proche de la zone UB





<u>Délimitation des zones U et AU – Zoom sur le chef-lieu</u>

Zone Ua – tissu mixte et dense

Zone Ub – extension de la zone UA

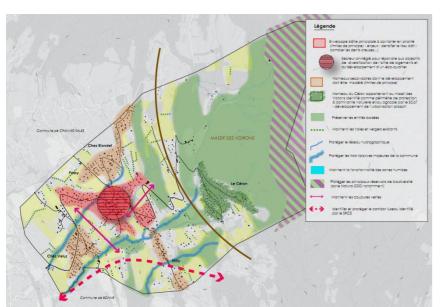
Zone 1AUa – zone d'urbanisation future soumise à OAP

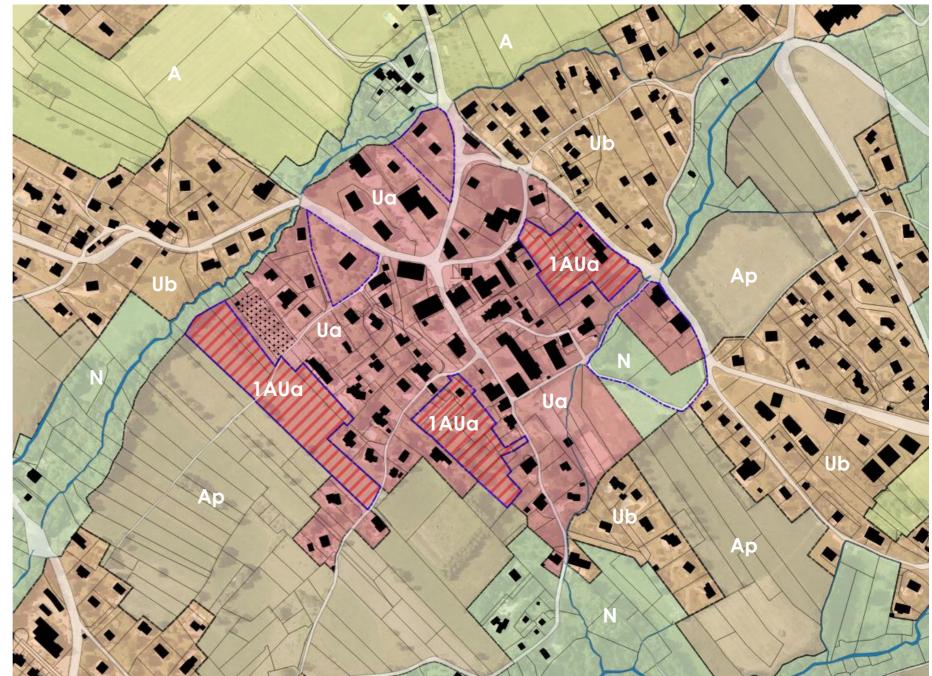
Zone A – zone agricole

Zone Ap – zone agricole à enjeux paysagers

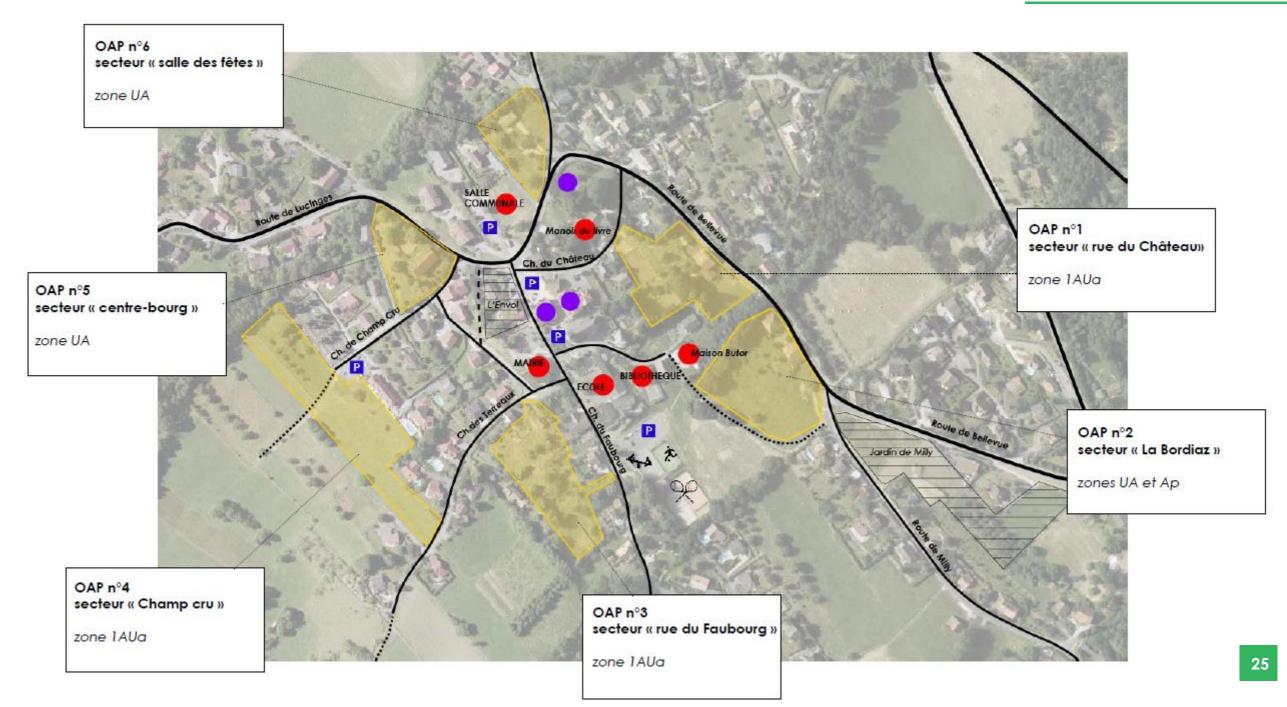
Zone N – zone naturelle

Secteurs soumis à OAP



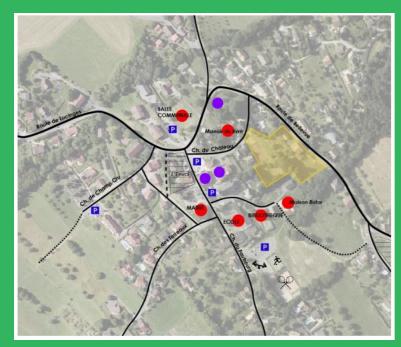


Mise en place de 6 OAP afin de répondre aux objectifs de densification et de diversification définis dans le PADD



OAP n°1 – Rue du Château

Superficie: 7200 m²
Zonage du PLU: 1AUa



<u>Densité attendue</u>: **50 logts/ha (env. 35 logts)** Formes urbaines:

- 85% d'habitat collectif
- 15% d'habitat intermédiaire

Privilégier les T3/T4

Mixité sociale: accueil de 10 logements locatifs aidés

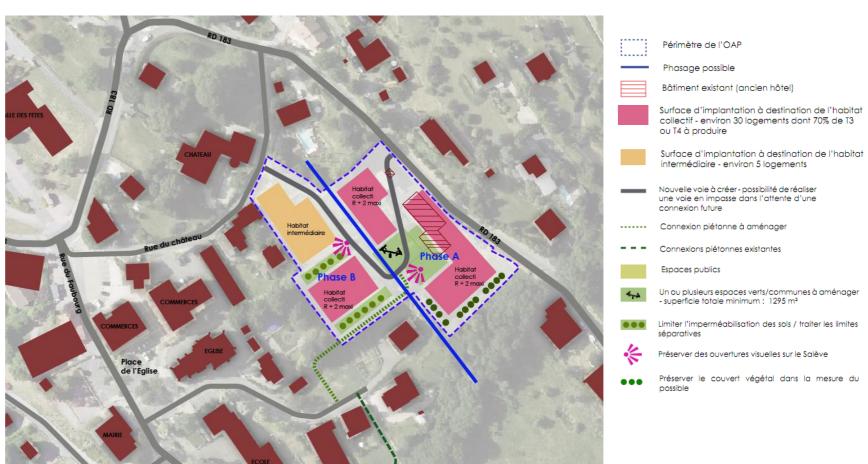




■ Objectifs de l'OAP



- densifier le tissu bâti tout en veillant à préserver des espaces de respiration
- 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 ;
- économiser les ressources énergétiques en raccordant le secteur au réseau de chaleur du bourg



OAP n°2 – Secteur « Bordiaz »

<u>Superficie</u>: 1,1 ha – 5000 m² constructibles <u>Zonage du PLU</u>: UA et N



<u>Densité attendue</u>: **34 logts/ha (env. 17 logts)** Formes urbaines:

- 50% d'habitat collectif (réhabilitation)
- 50% d'habitat intermédiaire <u>Mixité sociale</u>: accueil de 4 logements en accession sociale





■ Objectifs de l'OAP



- 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;
- Préserver les ouvertures visuelles sur le Salève ;
- Valoriser les sentiers existants et conforter le pôle d'équipements et de loisirs
- économiser les ressources énergétiques en raccordant le secteur au réseau de chaleur du bourg

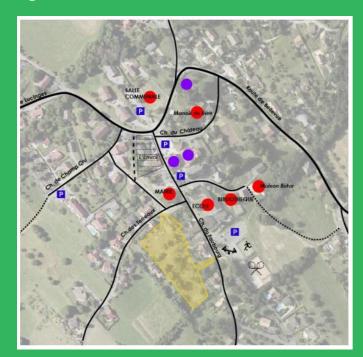
Schéma de principe de l'urbanisation du secteur n°2 « secteur Bordiaz»



OAP n°3 – Rue du Faubourg

Superficie: 7500 m²

Zonage du PLU: 1AUa



<u>Densité attendue</u>: **25 logts/ha (env. 18 logts)** Formes urbaines :

- 80% d'habitat intermédiaire
- 20% d'habitat individuel

Mixité sociale: accueil de 4 logements en accession sociale et 4 logements locatifs aidés





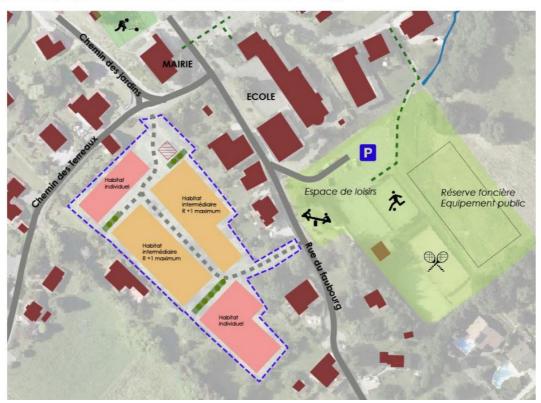


Objectifs de l'OAP

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

Principales difficultés : l'accès au site











OAP n°4 – secteur « Champ Cru »

Superficie: 1,3 ha Zonage du PLU: 1AUa



<u>Densité attendue</u>: 23 logts/ha (env. 30 logts) Formes urbaines:

- 80% d'habitat intermédiaire
- 20% d'habitat individuel

Mixité sociale : accueil de 8 logements en accession sociale

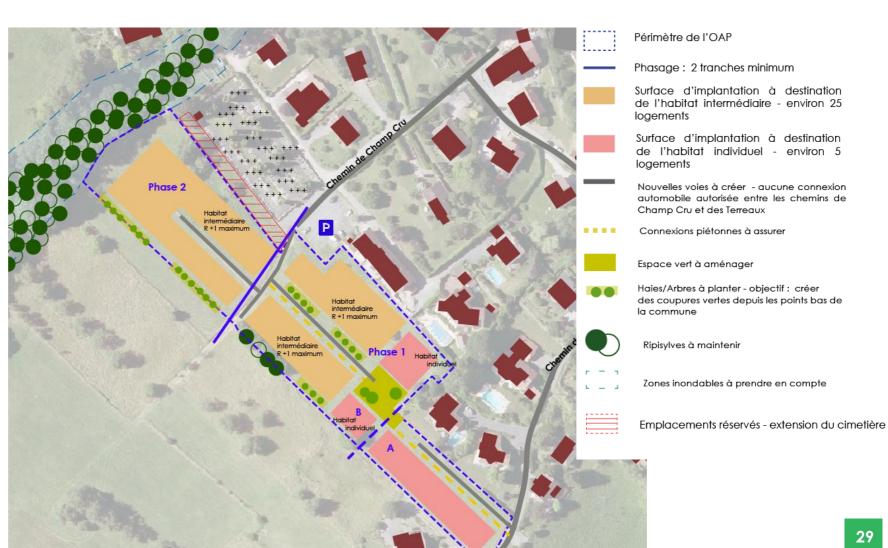




■ Objectifs de l'OAP

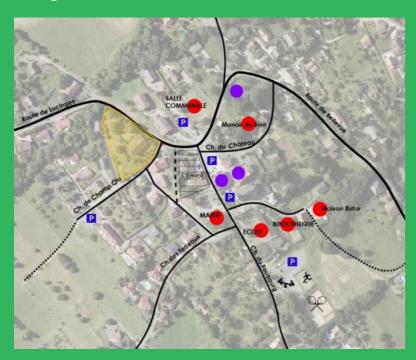


- Densifier le tissu bâti et consolider l'enveloppe du chef-lieu
- Répondre aux enjeux de diversification du parc de logements



OAP n°5 – secteur « centre-bourg »

Superficie: 4220 m² Zonage du PLU: Ua



Densité attendue : 40 logts/ha (env. 20 logts) Formes urbaines: habitat intermédiaire et habitat individuel

Mixité sociale : accueil de 5 logements en locatifs aidés



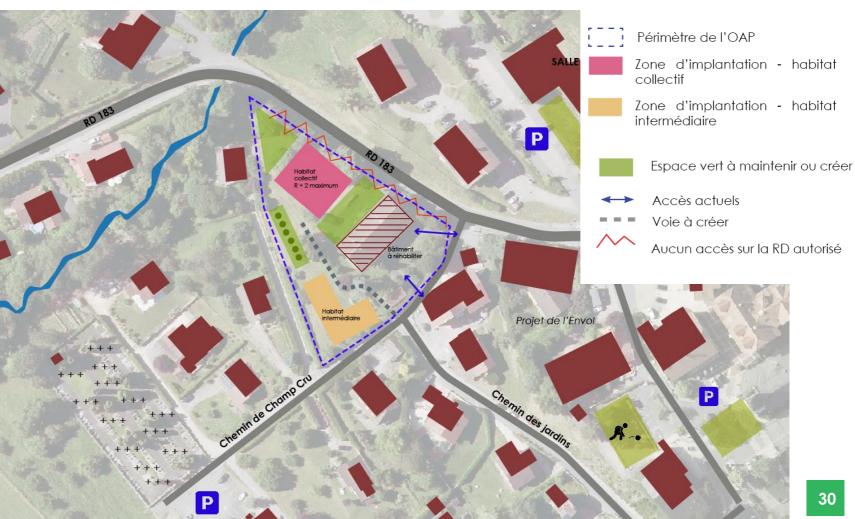


■ Objectifs de l'OAP



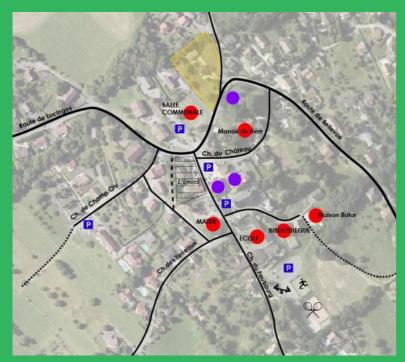
L'urbanisation du secteur doit permettre de :

- 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 architecturales des futures constructions dans le tissu existant



OAP n°6 – secteur « salle des fêtes »

Superficie: 4000 m²
Zonage du PLU: Ua



<u>Densité attendue</u>: 55 logts/ha (env. 22 logts)
<u>Formes urbaines</u>: 100% habitat collectif
<u>Mixité sociale</u>: accueil de 5 logements en locatifs aidés



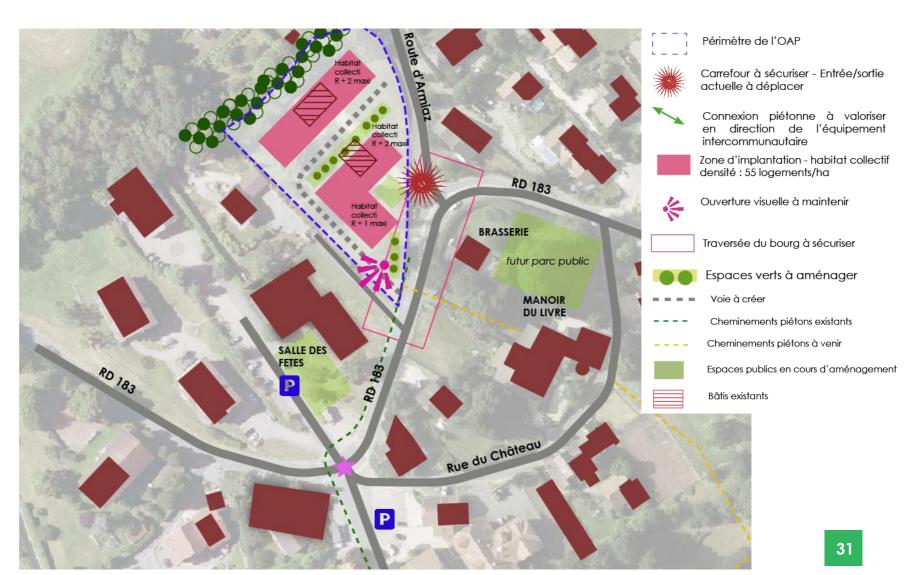


■ Objectifs de l'OAP

L'urbanisation du secteur doit permettre de :

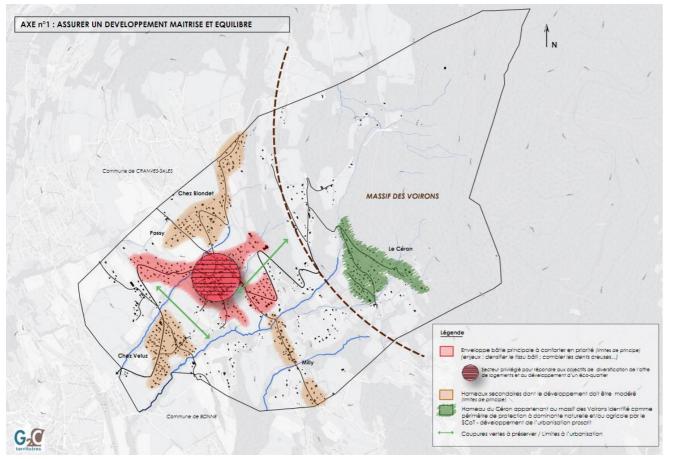


- Diversifier le parc de logements/ répondre aux objectifs de mixité sociale
- Consolider l'enveloppe bâtie du chef-lieu



<u>Délimitation des zones U et AU – Zoom sur les hameaux</u>

Les autres secteurs (« Chez Veluz » ; « Milly » ; « Chez Blondet » , « Possy ») = classés en zone UB





OAP n°7 – secteur « Chez Veluz »

Superficie: 7300 m² Zonage du PLU: 1AUb



<u>Densité attendue</u>: 22 logts/ha (env. 16 logts) Formes urbaines:

- 85% d'habitat intermédiaire
- 15% d'habitat individuel

Mixité sociale: 4 logements en accession sociale

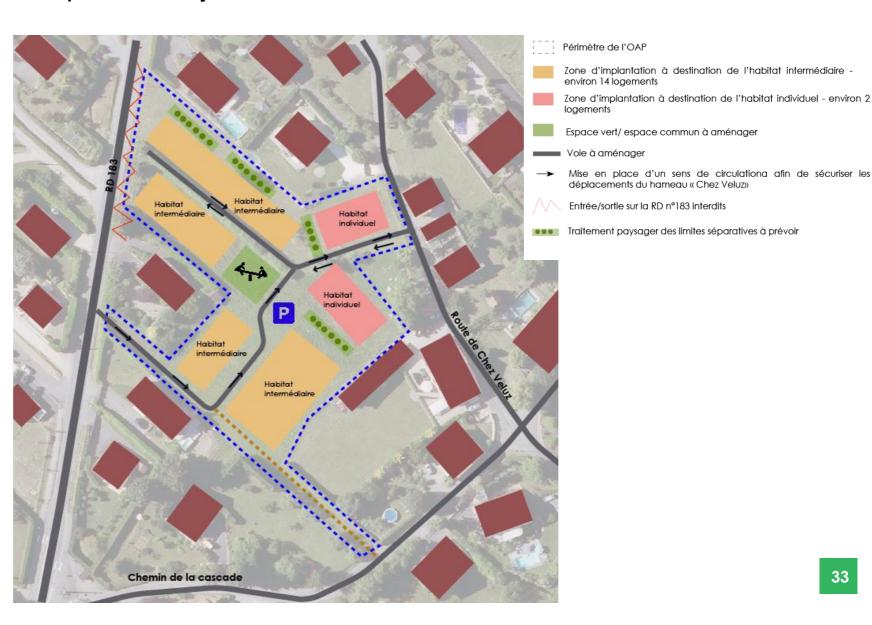




■ Objectifs de l'OAP



- Parachever l'urbanisation du hameau
- Répondre aux objectifs de densification du tissu et de diversification des formes urbaines



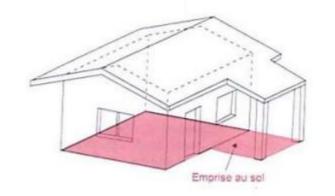


Synthèse des principales règles fixées pour les zones U et AU

	Zone Ua	Zone Ub	Zone 1AUa	Zone 1AUb	
Implantation par rapport aux voies (article 4b)	5 mètres minimum 2 mètres minimum pour abris voitures/garages 18 mètres de l'axe des RD (hors agglomération uniquement)				
Implantation par rapport aux limites séparatives (article 4c)	4 mètres minimum 1 mètre pour annexes (sous conditions de longueur de façades et hauteur du bâti) Piscine: 3 mètres mini.				
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				
Hauteur (article 4e)	Habitat collectif: 11,5 m si pans 9 m si toiture plate Autres constructions: 9 m si pans 7 m si toiture plate Annexe: 3,50 m si pans 3 m si toiture plate	9 m si pans 7 m si toiture plate Annexe: 3,50 m si pans 3 m si toiture plate	Habitat collectif: 11,5 m si pans 9 m si toiture plate Autres constructions: 9 m si pans 7 m si toiture plate Annexe: 3,50 m si pans 3 m si toiture plate	9 m si pans 7 m si toiture plate Annexe: 3,50 m si pans 3 m si toiture plate	



Synthèse des principales règles fixées pour les zones U et AU



	Zone Ua	Zone Ub	Zone 1AUa	Zone 1AUb	
Emprise au sol (article 4f)	CES = 0,40 Non réglementé pour équipement public Réhabilitation possible sur l'intégralité du bâti existant	équipement public Réhabilitation possible sur	CES = non réglementé	CES = non réglementé	
Espace vert (article 6)	Surface imperméabilisée = 50% maximum de l'unité foncière	Surface imperméabilisée = 40% maximum de l'unité foncière	Surface imperméabilisée = 50% maximum de l'unité foncière	Surface imperméabilisée = 40% maximum de l'unité foncière	
Performances énergétiques des constructions (article 5b)	A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur → raccordement obligatoire pour toute nouvelle construction (+ réhabilitation sous certaines conditions)				

Les zones Agricoles

<u>A</u>: secteurs agricoles + habitations isolées

<u>Ap</u>: secteurs agricoles à enjeux paysagers

<u>Av</u>: secteurs correspondant aux espaces agricoles ou aux habitations situés sur le secteur des Voirons

Les zones Naturelles

 \underline{N} : secteurs naturels/paysagers

Nv: secteurs à enjeux environnementaux (ZNIEFF,

Natura 2000)

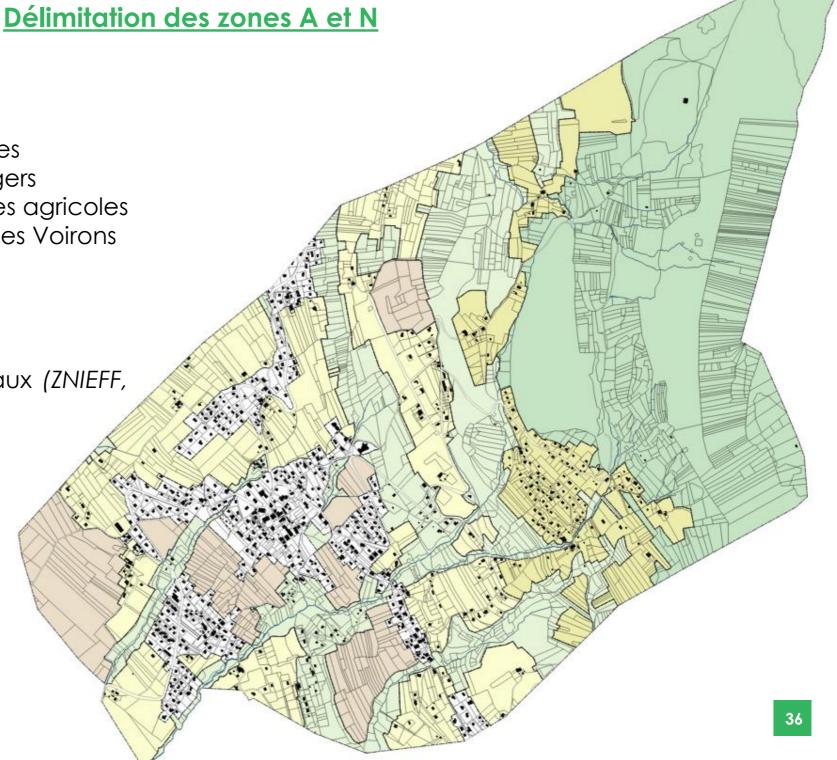
A- Zone agricole

Ap - Zone agricole à enjeux paysagers

Av- Zone agricole correspondant au réservoir de biodiversité des Voirons

N - Zone naturelle

Nv - Zone naturelle correspondant au réservoir de biodiversité des Voirons



Que puis-je faire si ma maison est située en zones A (Av) ou N?

■ Possibilité de réaliser une extension

Une extension de 50 m² d'emprise au sol est autorisée dans la limite de 200 m² de surface de plancher (existant + extension)

Une seule extension = autorisée à l'échéance du PLU

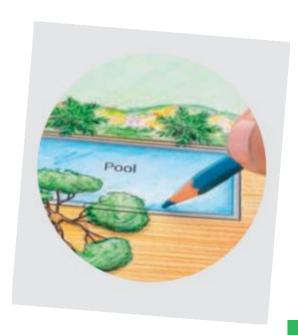




■ Possibilité de réaliser des annexes

Sont autorisées:

- 3 annexes d'une superficie cumulée de 30 m² d'emprise au sol
- 1 piscine (emprise au sol = 32 m² maximum)



Qu'est-ce qu'un changement de destination?

Le changement de destination d'une construction consiste à lui donner une utilisation différente de celle qu'il a actuellement.

On dit qu'il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

■ Quels sont les bâtiments concernés?

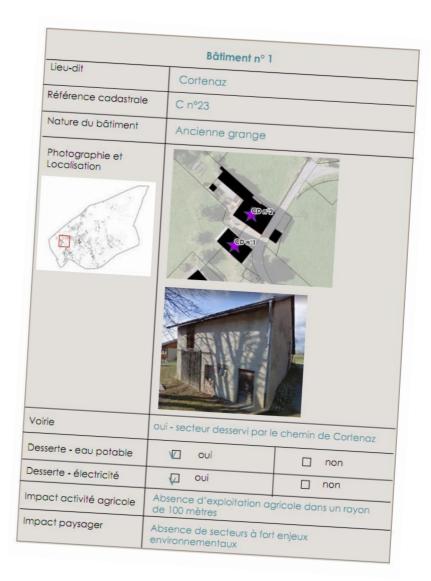


Sont concernés:

- Les bâtiments situés en zones Agricoles (A, Av) et Naturelles (N) marqués par une étoile violette

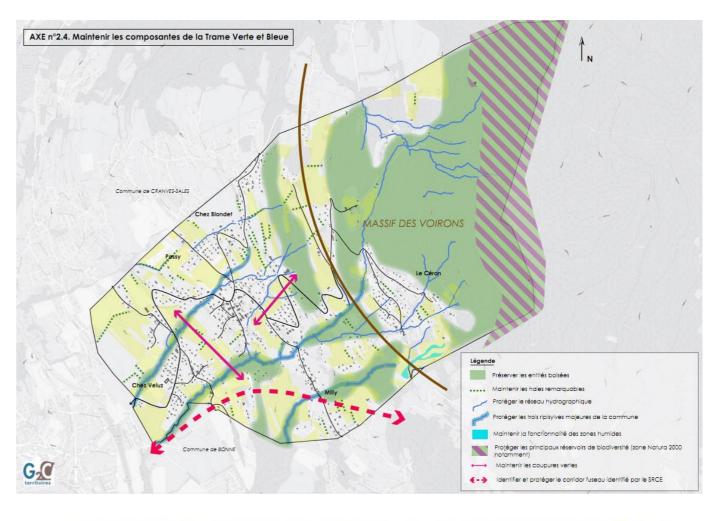


Chaque bâtiment concerné fait l'objet d'une fiche annexée au règlement du PLU



Prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux

- ☐ Les **boisements** sont classés en zone N
 - Les arbres et haies remarquables font
 l'objet d'une identification spécifique
- Les éléments bâtis participant à l'identité communale (Petit Patrimoine, bâtiments patrimoniaux) sont protégés
 - Les **espaces agricoles** sont classés en zone A ou Ap
- Les **ripisylves** sont protégées par une trame spécifique
- Les **zones humides** sont identifiées et protégées par une trame spécifique
- La **zone Natura 2000 des Voirons** fait l'objet d'une zone spécifique → zone Nv
 - ☐ Les **corridors écologiques** sont préservés : classement en zones Ap ou N
 - □ Les secteurs concernés par des risques naturels font l'objet d'une trame spécifique → renvoi au Plan de Prévention des risques annexé au PLU

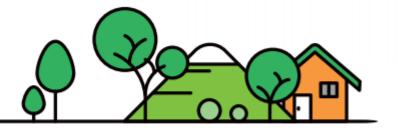


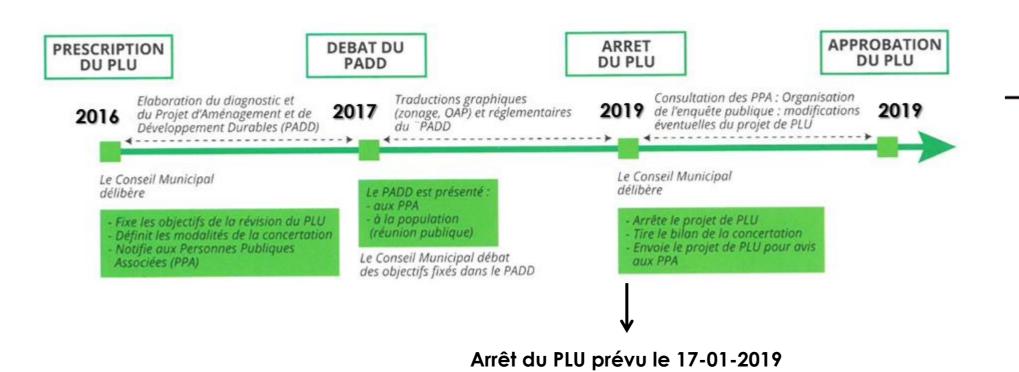






4. <u>Prochaines étapes</u>









- Aux Personnes Publiques Associées (PPA) -> de février à avril 2019
- Aux habitants -> organisation d'une enquête publique
 - → Mai/Juin 2019 → une communication spécifique sera assurée (affichage, articles de presse, site internet....)

Durée de l'enquête : 1 mois minimum

Le PLU sera ensuite retravaillé avant d'être **approuvé en septembre 2019**

5. Echanges avec la salle

