



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Aménagement et Risques
Pôle Aménagement

Annecy, le **23 SEP. 2021**

Affaire suivie par

Le directeur départemental des territoires

Tél. : 04 50 33 79 23

Mél. : virginie.detrax@haute-savoie.gouv.fr

à

Monsieur le maire de Lucinges

Objet : Modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Lucinges

Le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Lucinges a été notifié et réceptionné à la direction départementale des territoires le 06/09/2021, en application de l'article L.132-7 du code de l'urbanisme.

La commune de Lucinges dispose d'un PLU approuvé le 10/10/2019. La totalité du territoire communal est soumis aux dispositions de la loi montagne.

La modification porte sur :

- la modification des périmètres des OAP n°1, 3, 4, 6, 7 (intégration de parcelles auparavant en U en 1AU) ;
- la réduction du périmètre de l'OAP n°4 renommé OAP n°8, au profit de la zone agricole (reclassement d'1,1 ha de zone 1AU en Ap) ;
- la création d'une nouvelle OAP n°4 sur un secteur U ;
- la création d'une OAP thématique n°9 dédiée aux opérations de renouvellement urbain ;
- la modification du phasage au sein des OAP ;
- la variation mineure des densités des OAP ;
- la modification du règlement écrit : nouvelle définition dans le lexique, précisions sur la qualité architecturale (teinte toiture, toiture plate...), modifications et précisions sur les performances énergétiques et le stationnement ;
- la modification du tracé de l'ER 32 pour le cheminement doux ;
- la création d'un ER 37 pour définir un secteur de mixité sociale ;
- et la modification du règlement écrit sur les extensions d'habitations en zone A et N.

Cette modification vise principalement à étendre le périmètre des OAP sur des parcelles déjà bâties et présentant un potentiel de renouvellement urbain pour l'organiser et s'assurer de sa qualité et revoir le phasage des OAP pour lisser l'urbanisation dans le temps. En outre, considérant l'évaluation de ce potentiel de renouvellement urbain, la modification prévoit une réduction de 1,1 ha des surfaces urbanisables en extension. La notice de présentation apporte une démonstration robuste du potentiel de logements permis par le PLU en notant que ce potentiel (170 logements) est compatible avec le SCoT révisé (150 logements) approuvé le 15 septembre 2021.

Ainsi les dispositions de cette modification sont très intéressantes et viennent compléter un PLU récent déjà ambitieux. Elles s'inscrivent d'ores et déjà en cohérence avec la loi climat et résilience du 22 août 2021 qui demande une analyse précise des potentialités de renouvellement urbain, de densification et de mobilisation des dents creuses avant d'envisager une extension de l'enveloppe urbaine.

Dans le détail, le projet de modification appelle des observations sur deux points.

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.

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.

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.

Par ailleurs, en ce qui concerne le règlement graphique et le document des OAP, la version électronique requise en application de l'article L. 133-4 du code précité; devra aussi être produite à l'approbation. La version (CNIG) compte en effet, parmi les pièces à remettre en préfecture.

Enfin, je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, la commune devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). À cet effet, un compte utilisateur et un code d'accès vous ont été attribués. Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il correspond bien au document opposable papier, et qu'il comportera, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.


Pour le directeur départemental des Territoires,
Le chef du service aménagement, risques
Laurent Kompf

Copie : Préfecture – BAFU

¹ <https://www.haute-savoie.gouv.fr/Publications/Commissions-poles-et-missions/CDPENAF>