



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Aménagement et Risques
Pôle Aménagement

Annecy, le 14 juin 2024

Affaire suivie par Camille Simonin

Le préfet de la Haute-Savoie

Tél. : 04 50 33 79 92
Mél. : camille.simonin@haute-savoie.gouv.fr

à

Monsieur le maire de la commune de Saint-Laurent

Objet : Modification n°1 du PLU de Saint-Laurent

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune a été notifié et réceptionné en préfecture le 19/04/2024, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification n°1 porte notamment sur les évolutions suivantes :

1. **la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** « centre-village » pour mieux faire coïncider les intentions d'aménagement du site avec le projet retenu dans le cadre de l'étude urbaine menée sur ce secteur ;
2. **la modification du règlement écrit** pour adapter ou préciser diverses dispositions ;
3. **l'identification d'une construction** pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
4. **l'inscription d'emplacements réservés**, à vocation de cheminements piétons, d'espace nécessaire aux installations et aménagements publics, et de desserte.
5. **la modification du règlement graphique** afin de reclasser en zone UE un secteur actuellement classé en UEf, mais qui n'a pas d'utilité pour la gestion de la voie ferrée.

= x = x = x = x = x =

Après examen du dossier transmis, nous vous faisons part des observations et recommandations sur les points suivants :

L'OAP du chef-lieu

L'évolution de l'OAP du chef-lieu découle de l'étude urbaine qui a bénéficié en 2021 d'une subvention de l'État dans le cadre de la DGD urbanisme. Celle-ci a été menée sur le centre village suite à l'instauration de périmètres d'étude en 2021 puis en 2022, visant à mieux encadrer l'extension urbaine sur ces tènements stratégiques situés à proximité immédiate du cœur historique du village et des équipements publics.

La qualité des principes d'aménagement retenus, en réponse aux enjeux forts de ce secteur, à la fois urbains, paysagers et environnementaux, réfléchis à l'échelle du chef-lieu afin d'apaiser la circulation au cœur du village et de participer à la valorisation des espaces publics existants et futurs, mérite d'être soulignée.

Lors de la phase projet, il conviendra de prévoir un nombre de stationnements publics suffisant dans les poches de stationnements mutualisées prévues dans le secteur opérationnel S1.

De plus, suivant les dispositions de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Climat et Résilience du 22/08/2021, la définition d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les zones à urbaniser est obligatoire lorsqu'elles font l'objet d'une évolution. Il convient donc de définir la temporalité d'ouverture de cette OAP (ouverture immédiate, à court, moyen ou long terme, sous conditions, avec ou sans date précise...) en cohérence avec le projet communal.

En outre, le périmètre de mixité sociale est modifié pour tenir compte des caractéristiques des constructions projetées. La règle de mixité sociale, prévue dans le règlement écrit pour la zone AUHC-oap1 est revue comme suit : « *Dans tous les cas :*

- *le nombre de logements locatifs sociaux obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur,*
- *la typologie de financement des logements locatifs sociaux doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Rochois.*

Dans le périmètre de mixité sociale, il est demandé d'affecter un minimum de 20% des logements de l'opération à du logement social (accession ou location), représentant un minimum de 20 % de la surface de plancher de l'opération. »

En lien avec le courrier de M. le Préfet du 05 mars 2024, il convient d'ajouter le terme « pérenne » dans la rédaction des clauses de mixité sociale prévues pour les zones U et AU.

Définition des termes :

Logement locatif social pérenne : Logement locatif social faisant l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Logement en accession sociale pérenne : Logement de type bail réel solidaire

Enfin, cette OAP mentionne des exigences en matière de qualité architecturale qui relèvent davantage du réglementaire que du programmatique. Leur transposition dans le règlement de la zone AUHC-oap1 pourrait être plus appropriée.

La demande de positionner les ouvertures en toiture « *harmonieusement avec le rythme et la modénature de la façade située à l'aplomb du pan de toiture considéré* » est tout à fait pertinente. Cette exigence ne paraît toutefois pas appropriée pour les panneaux solaires et photovoltaïques. Afin de limiter l'impact visuel de ces dispositifs en toiture, il est suggéré de s'inspirer des formulations suivantes :

« - *Comme tout élément architectural, les dispositifs liés au développement durable doivent être intégrés aux bâtiments. Ils doivent être pensés en même temps que l'enveloppe des constructions afin de maîtriser leur impact non seulement à l'échelle du bâtiment mais aussi du paysage et ne pas altérer la perception des toits.*

- *Ils sont disposés sous forme de bande ou respectent une forme simple, rectangulaire afin de limiter l'impact sur le pan de toiture.*

- *Les bas de pente et les toitures des annexes doivent être privilégiés.*

- *Sur les toitures terrasses, les installations ne doivent pas dépasser l'acrotère en hauteur. »*

Le reclassement en zone Ue d'un secteur classé en Uef

Il est prévu de faire évoluer le zonage d'un terrain en friche contiguë à la voie ferrée de Uef à Ue. Ce secteur d'après la notice de présentation serait dédié aux services techniques de la commune notamment à des fins de stockage. Ce secteur est en discontinuité de l'urbanisation au titre de la loi montagne. Aussi la possibilité de construire sur ce tènement nécessite la réalisation dans la cadre du

PLU d'une étude en discontinuité, laquelle devra être soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

En l'absence d'une telle étude et afin de permettre le stockage de matériels des services techniques de la commune (sel, sable, engins) sans que cela donne lieu à une construction bâtie, un sous zonage N indicé adhoc pourrait s'avérer opportun.

Les modifications du règlement écrit

Je note avec intérêt la disposition visant à limiter la taille des piscines selon le volume d'eau dans un contexte de raréfaction de cette ressource.

- **Concernant la modification de l'article 5-2 « Gestion de la pente » pour les zones A et N**

Dans la mesure où des modifications sont apportées à l'article 5-2 Gestion de la pente des zones A et N, il conviendrait de corriger l'erreur qui s'est glissée dans l'ordre des paragraphes comme suit :

« *En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être, calibrés et ceux de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.*

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas au soutènement des accès aux locaux en sous-sol, ni celui des voies et emprises publiques.

Les enrochements sont interdits aux abords des constructions repérées ou situées au sein des PÉRIMÈTRES D'INTÉRÊT PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL. »

- **Concernant les définitions figurant dans les dispositions générales**

Affouillements - exhaussements

Il conviendrait d'ajouter « *au titre de l'urbanisme* » après « *autorisation* ». En effet, ces ouvrages peuvent faire l'objet de demandes d'autorisations de travaux relevant d'autres législations.

Annexe

La modification vise à clarifier la distinction entre annexe et extension en considérant comme extension tout volume accolé à la construction principale.

Dès lors les règles relatives aux annexes accolées sont supprimées. Pour une meilleure compréhension des règles, il conviendrait de mettre en cohérence les termes employés pour l'ensemble des règles portant sur les annexes.

Exemple : il est indiqué « les annexes non accolées » pour l'implantation par rapport aux limites séparatives et les constructions soumises à conditions particulières en zone UH et AUHc-oap1, et « les annexes » pour l'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Jacobine

Dans la mesure où le terme « jacobine » n'est pas utilisé ni dans les OAP ni dans le règlement, et que celui-ci est illustré sous la définition « lucarne », il est suggéré de supprimer la définition de la jacobine.

Erreur matérielle

Il convient de corriger l'erreur matérielle qui s'est glissée dans le document graphique annexe (plan n°4-1) sur lequel une partie du périmètre à l'intérieur duquel s'applique le droit de préemption urbain sur le hameau de Sonnex a été supprimée.

Enfin, cette modification serait l'opportunité de mettre à jour les destinations et sous-destinations suite aux évolutions réglementaires sur le sujet intervenues en 2020 et 2023.

= x = x = x = x = x =

Dans ces conditions, j'émet un avis favorable sur ce projet de modification et je recommande la prise en compte des demandes et observations formulées précédemment.

Vous veillerez à verser le présent avis au dossier d'enquête publique.

Enfin, je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, votre collectivité devra mettre la modification, une fois approuvée, en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Depuis le 1^{er} janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une formalité obligatoire pour qu'elle devienne exécutoire. En outre, il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement de la modification sur le GPU, qu'elle corresponde bien au document opposable papier.

Mes services restent à votre disposition afin de vous accompagner sur ce projet.

Pour le Préfet et par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires
Le chef du service aménagement et risques

Eloïs DIVOL

Copies : BAFU + SP Bonneville