



PERS-JUSSY

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PERS-JUSSY

MODIFICATION N°2

NOTICE EXPLICATIVE

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU XX / XX / XXXX

Approuvé le 28 mars 2019, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pers-Jussy a fait l'objet de plusieurs évolutions successives :

- Modification n°1 approuvée le 06/02/2020
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/06/2019
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 11/03/2020
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 08/07/2021

SOMMAIRE

1. ELEMENTS DE CONTEXTE	3
1.1. Présentation de la commune	3
1.2. Présentation de l'objet de la modification et éléments de contexte.....	4
1.3. Choix de la procédure de modification de droit commun.....	5
1.4. Le PLU en vigueur.....	6
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES	7
2.1. Modification des pièces du PLU	8
2.1.1. Règlement graphique.....	8
2.1.2. Règlement écrit.....	17
2.1.3 Orientation d'aménagement et de Programmation	41
3. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°2 AVEC LE PLU ET LE SCOT	48
3.1. Compatibilité avec le PLU en vigueur	48
3.2. Compatibilité avec le SCOT d'Arve & Salève.....	50
4. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	55

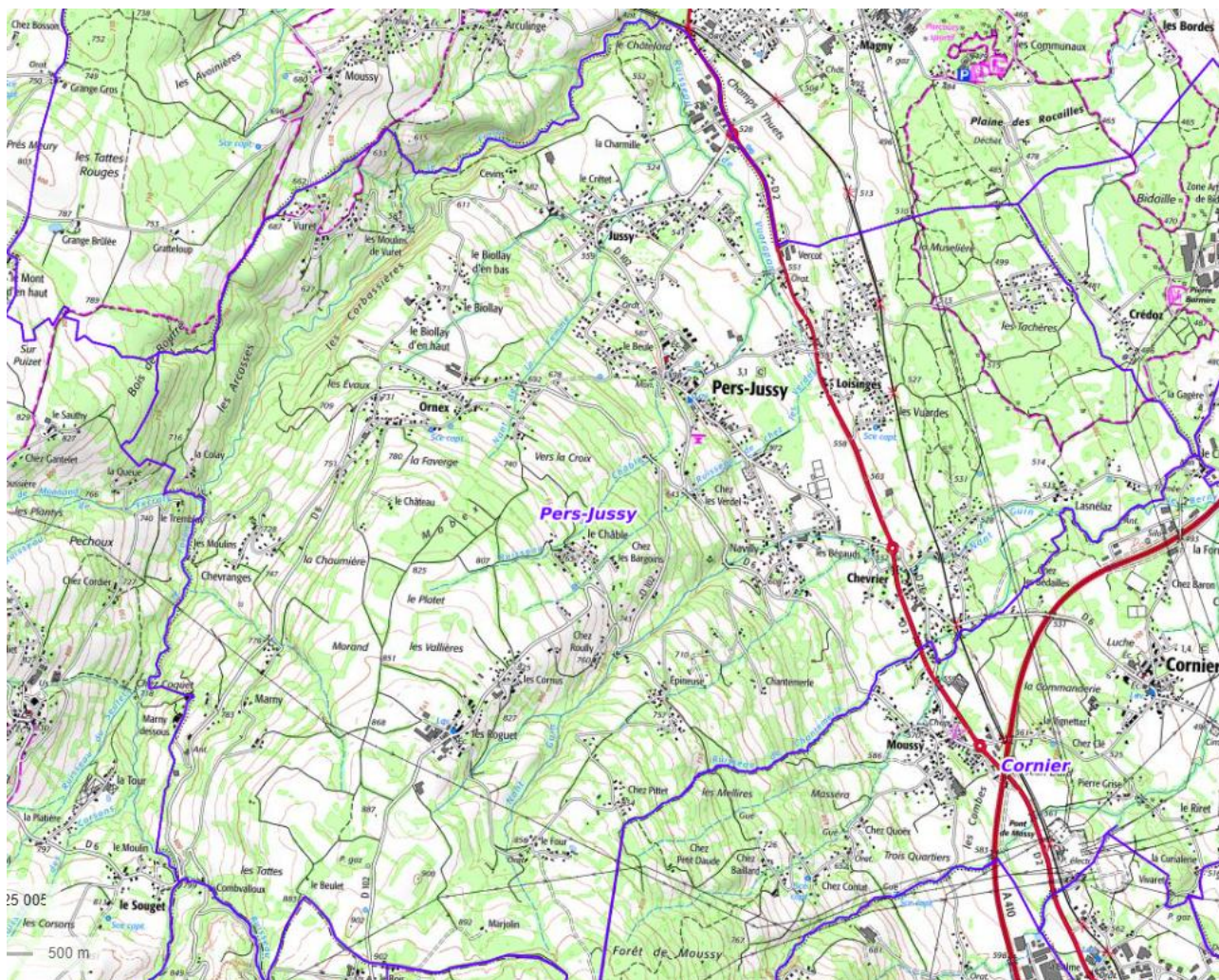
1. ELEMENTS DE CONTEXTE

1.1. Présentation de la commune

La commune de Pers-Jussy est située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes dans l'est de la France. Avec une population estimée à 3 170 en 2021 (INSEE, 2021), la commune appartient à la Communauté de communes Arve et Salève. Elle est située à proximité de Saint-Julien-en-Genevois et de La Roche-sur-Foron, dans le Genevois Français. Le territoire est caractérisé par une altitude variant de 480 à 931 mètres.

En matière démographique, la ville de Pers-Jussy a connu une croissance significative, passant de 1 056 habitants en 1968 à 3 170 en 2021, soit une augmentation de 200% sur environ 50 ans, entre 2015 et 2021 le taux de croissance annuel moyen est de 0,90%. Cette attractivité grandissante s'explique notamment par sa proximité avec l'agglomération genevoise et son cadre de vie attractif. La commune attire particulièrement les cadres et les personnes en milieu de carrière, avec une population qui rajeunit.

Dans la perspective de cette dynamique territoriale, et consciente de son positionnement stratégique dans le Genevois Français, la ville de Pers-Jussy continue de se développer pour répondre aux besoins de sa population croissante, tout en préservant son caractère rural et son environnement naturel.



1.2. Présentation de l'objet de la modification et éléments de contexte

Dans ce contexte, par arrêté n°2025 018-URB du 11/03/2025, la commune de Pers-Jussy a décidé de solliciter une modification de son règlement d'urbanisme afin de corriger certaines erreurs matérielles, le rendre plus lisible par des regroupements de pièces et le faire évoluer selon les projets en cours (changements de destinations, modification du zonage) :

La présente modification n°2 porte sur les points suivants :

Au niveau du règlement graphique :

- **Point n°1 : Suppression de l'identification « bâtiment agricole »** pour le bâtiment de la fruitière, route des fins
- **Point n°2 : Ajouts de bâtiments autorisés à changer de destination :**
 - o 2.1 / 918, route d'Epineuse
 - o 2.2 / 1558, route de Lasnelaz
 - o 2.3 / 2203, route de la Roche sur Foron
- **Point n°3 Modification du zonage :**
 - o 3.1 / Passage de zone UE en UC, en raison de l'absence de projet d'équipement public sur la parcelle OD-1326
 - o 3.2 / Le passage de la zone UA en UC est justifié par le fait que la voirie n'est pas conforme aux exigences du règlement de la zone UA, notamment en ce qui concerne la réalisation de petits collectifs dans cette zone.
 - o 3.3 / Le passage de la zone Nr1 en N au niveau de la route de l'église
- **Point n°4 : Intégrer le Périmètre de Prise en Considération de Projet (PPCP)** au règlement graphique
- **Point n°5 : Ajout d'un emplacement réservé sur la voie de Chevrier** pour la création d'un trottoir

Au niveau du règlement écrit

- **Point n°6 : Réglementer le pourcentage minimum de logements au sein d'une zone (L151-14 du Code de l'Urbanisme) en zone UA**
- **Point n°7 : Mixité sociale : abaisser le seuil pour la mixité sociale en zone UA et UC**
- **Point n°8 : Stationnement : augmenter le nombre de places de stationnement obligatoires dans les zones UA et UC.**
- **Point n°9 : Adapter la réglementation sur le stationnement vis-à-vis des problématiques d'instruction**
- **Point n°10 : Espace perméable et pleine terre : intégrer la notion de coefficient de pleine terre en zone UA et UC**
- **Point n°11 : Clôture : Uniformiser les règles en zone UA, UC, UE, AUc, AUc et A**
- **Point n°12 : Panneaux photovoltaïques : Préciser l'interdiction en façades en zone UA, UC, AUb, AUc**
- **Point n°13 : Piscine : intégrer une règle concernant la distance minimale à respecter entre les piscines et les limites séparatives ainsi que les murs de soubassement dans les zones urbaines**
- **Point n°14 : Zone UE : autoriser les logements dans les destinations et sous destinations**
- **Point n°15 : Serres : préciser la notion de serres au sein de la zone A**
- **Point n°16 : Zone Agricole : Préciser la réglementation sur les autorisations des systèmes d'assainissement individuels**
- **Point n°17 : Protection des boisements rivulaires : Préciser la distance liée à la préservation des boisements rivulaires en zone N**
- **Point n°18 : Lexique : intégration du lexique au sein du règlement et ajout de notion importantes**
- **Point n°19 : Ajout d'une règle imposant la réalisation de Conteneurs semi-enterrés**
- **Point n°20 : Création d'une OAP thématique « Gestion de la Pente »**
- **Point n°21 : Création d'une OAP thématique « Divisions parcellaires »**

Contexte et objectifs de la modification n°2 :

- Simplifier les pièces du PLU et les regrouper : PPCP et lexique
- Ajouter et autoriser deux bâtiments à changer de destinations
- Permettre l'évolution du zonage : privilégier la zone UC (au lieu d'une zone UE sans projets ou au lieu d'une zone UA dans un environnement contraint en termes de voiries), reclasser en zone N une zone qui n'est plus soumise à une zone d'aléas
- Mieux encadrer les logements collectifs en zone UA : pourcentage de logements locatifs sociaux, imposer un nombre plus important de places de stationnements, limiter le nombre de studios et de T1.
- Réaliser des ajustements de règles au sein du règlement écrit.

1.3. Choix de la procédure de modification de droit commun

En application des articles L153-41 à L153-444 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun permet de modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement du PLU sous réserve de ne pas changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La procédure de modification de droit commun est engagée lorsque les modifications envisagées ont pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La modification n°2 du PLU de Pers-Jussy se justifie afin d'intégrer les points mentionnés.

1.4. Le PLU en vigueur

Approuvé le 28 mars 2019, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pers-Jussy a fait l'objet de plusieurs évolutions successives :

- Modification n°1 approuvée le 06/02/2020
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/06/2019
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 11/03/2020
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 08/07/2021

LES OBJECTIFS DU PADD DU PLU DE LA COMMUNE DE PERS-JUSSY

La commune de Pers-Jussy a très fortement augmenté ces dernières années. Si la croissance s'est stabilisée récemment, il ne demeure pas moins que la commune reste soumise à une très forte pression foncière et devra de ce fait mettre en adéquation l'urbanisation avec la population qu'elle est capable d'accueillir sur son territoire. La commune doit également poursuivre la diversification de son habitat en respectant notamment les objectifs du PLH qui s'imposent au territoire.

Lors des dernières décennies, l'urbanisation s'est principalement développée sous forme d'habitat relativement peu dense et fort consommateur d'espace, ce qui n'est plus conforme aux lois d'aménagements actuelles.

La diversification de l'habitat est désormais nécessaire à PERS-JUSSY afin de permettre à l'ensemble de la population de se loger. Le recentrage de l'urbanisation sur le centre bourg est également souhaitable pour répondre aux objectifs de développement durable du territoire avec un habitat plus dense et donc moins consommateur d'espaces.

Les objectifs communaux se déclinent avec ces différents axes :

- Maîtriser l'évolution démographique de Pers-Jussy
- Conforter le centre-bourg de la commune
- Développer de nouvelles liaisons pour sécuriser le centre-bourg et les hameaux
- Encadrer le développement des hameaux
- Valoriser le patrimoine naturel et bâti
- Protéger les espaces et milieux naturels sensibles

Les orientations sectorielles de Pers-Jussy :

- **Proposer une offre de logements diversifiée, suffisante et accessible à tous :**
 - o En encourageant le parcours diversifié suffisant et accessible à tous :
 - En encourageant le parcours résidentiel sur la commune par la mise à disposition d'une offre diversifiée de logements
 - En imposant au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des typologies d'habitat compatibles avec les données du SCoT d'Arve & Salève (30% de petit collectif, 40% d'habitat intermédiaire et 30% d'habitat individuel)
 - o Identifier des secteurs de mixité sociale
 - En fixant des servitudes pour la réalisation de logements aidés principalement en centre-bourg
 - o Favoriser le renouvellement urbain :
 - En permettant la réhabilitation du bâti existant par des classements appropriés, y compris en dehors du centre-bourg et des hameaux.

Le projet de modification du PLU de la commune de Pers-Jussy répond donc à ces critères. En effet, la procédure a pour objet la modification du règlement écrit et graphique pour permettre d'affiner les règles pour les projets d'habitat collectif ainsi que de permettre le changement de destination en permettant la réhabilitation du bâti existant.

Les modifications apportées ne remettent pas en cause les orientations du PADD.

Ainsi une procédure de modification de droit commun est retenue pour faire évoluer le PLU.

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

La présente modification n°2 porte sur les points suivants :

Au niveau du règlement graphique :

- **Point n°1 : Suppression de l'identification « bâtiment agricole »** pour le bâtiment de la fruitière, route des fins
- **Point n°2 : Ajouts de bâtiments autorisés à changer de destination :**
 - o 2.1 / 918, route d'Epineuse
 - o 2.2 / 1558, route de Lasnelaz
 - o 2.3 / 2203, route de la Roche sur Foron
- **Point n°3 Modification du zonage :**
 - o 3.1 / Passage de zone UE en UC, en raison de l'absence de projet d'équipement public sur la parcelle OD-1326
 - o 3.2 / Le passage de la zone UA en UC est justifié par le fait que la voirie n'est pas conforme aux exigences du règlement de la zone UA, notamment en ce qui concerne la réalisation de petits collectifs dans cette zone.
 - o 3.3 / Le passage de la zone Nr1 en N au niveau de la route de l'église
- **Point n°4 : Intégrer le Périmètre de Prise en Considération de Projet (PPCP)** au règlement graphique
- **Point n°5 : Ajout d'un emplacement réservé sur la voie de Chevrier** pour la création d'un trottoir

Au niveau du règlement écrit

- **Point n°6 : Réglementer le pourcentage minimum de logements au sein d'une zone (L151-14 du Code de l'Urbanisme) en zone UA**
- **Point n°7 : Mixité sociale : abaisser le seuil pour la mixité sociale en zone UA et UC**
- **Point n°8 : Stationnement : augmenter le nombre de places de stationnement obligatoires dans les zones UA et UC.**
- **Point n°9 : Adapter la réglementation sur le stationnement vis-à-vis des problématiques d'instruction**
- **Point n°10 : Espace perméable et pleine terre : intégrer la notion de coefficient de pleine terre en zone UA et UC**
- **Point n°11 : Clôture : Uniformiser les règles en zone UA, UC, UE, AUc, AUc et A**
- **Point n°12 : Panneaux photovoltaïques : Préciser l'interdiction en façades en zone UA, UC, AUb, AUc**
- **Point n°13 : Piscine : intégrer une règle concernant la distance minimale à respecter entre les piscines et les limites séparatives ainsi que les murs de soubassement dans les zones urbaines**
- **Point n°14 : Zone UE : autoriser les logements dans les destinations et sous destinations**
- **Point n°15 : Serres : préciser la notion de serres au sein de la zone A**
- **Point n°16 : Zone Agricole : Préciser la réglementation sur les autorisations des systèmes d'assainissement individuels**
- **Point n°17 : Protection des boisements rivulaires : Préciser la distance liée à la préservation des boisements rivulaires en zone N**
- **Point n°18 : Lexique : intégration du lexique au sein du règlement et ajout de notions importantes**
- **Point n°19 : Ajout d'une règle imposant la réalisation de Conteneurs semi-enterrés**
- **Point n°20 : Création d'une OAP thématique « Gestion de la Pente »**
- **Point n°21 : Création d'une OAP thématique « Divisions parcellaires »**

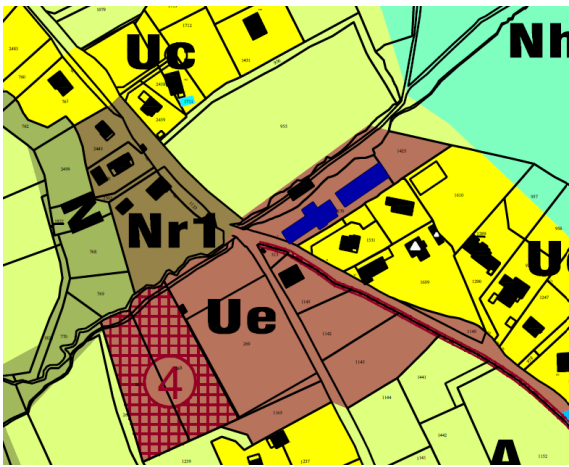
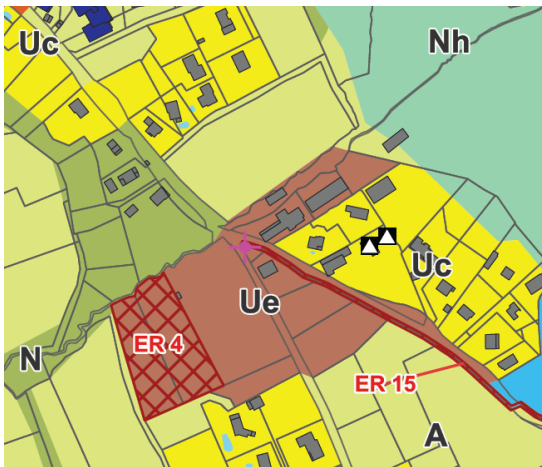
2.1. Modification des pièces du PLU

2.1.1. Règlement graphique

Point n°1 : Suppression de l'identification d'un bâtiment agricole : 9 route des fins

Il est proposé de supprimer l'identification en bâtiment agricole pour les constructions situées au 9 route des fins sur les parcelles OC-0270 et OC-1425.

En effet, les bâtiments n'accueillent plus d'exploitation et n'ont plus de vocation agricole, cette suppression permettra de régulariser une situation existante. Par ailleurs, la zone située à l'arrière correspond à l'emplacement prévu pour le futur projet du centre technique municipal.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

Point n°2 : Ajouts de bâtiments autorisés à changer de destination

La commune souhaite inscrire de nouveaux bâtiments autorisés à changer de destination dans son règlement graphique. Ceci vise à encourager la réhabilitation des bâtiments existants, afin de prévenir leur dégradation et leur démolition en raison de leur ancienneté, tout en rappelant qu'ils ont perdu leur vocation agricole. Les bâtiments ajoutés dans la présente procédure sont des bâtiments en bon état, dont la localisation vis-à-vis de l'enveloppe urbaine et la présence des principaux réseaux rend pertinente la transformation.

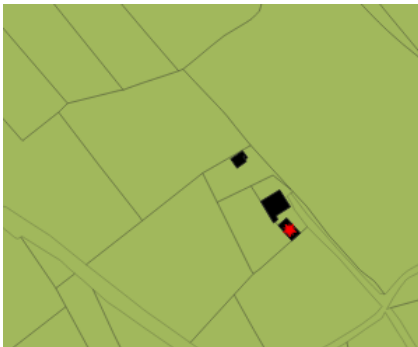
En effet, les trois bâtiments concernés se localisent soit à proximité de l'enveloppe urbaine pour certains, soit à proximité directe d'autres bâtiments habités. L'urbanisation du territoire par le changement de destination permet de limiter la consommation foncière de la commune qui est soumise à une forte pression foncière du fait de sa localisation à proximité de Genève.

Cette démarche contribue donc à limiter l'étalement urbain en valorisant les constructions existantes, réduisant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles. Par ailleurs, elle encourage la réhabilitation et la reconversion des bâtiments souvent typiques de l'identité communale. Par l'inscription de ces changements de destination, la commune souhaite se donner les moyens de promouvoir une urbanisation raisonnée, tout en soutenant les initiatives locales.

2.1. 918, Route d'Épineuse, parcelle OC-561



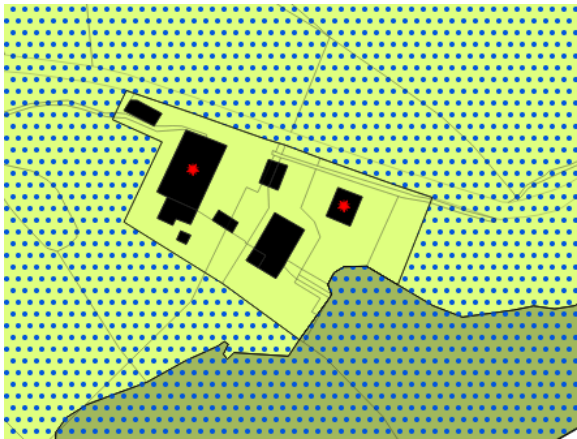
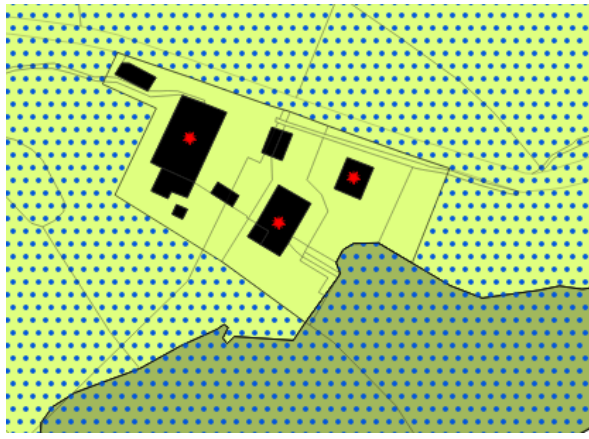
Le bâtiment se situe en zone N du PLU, il est proposé d'identifier la grange située au 918, route d'Épineuse sur la parcelle OC-561 comme autorisée à changer de destination.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

2.2. 1558, Route de Lasnelaz, parcelle OB-1725



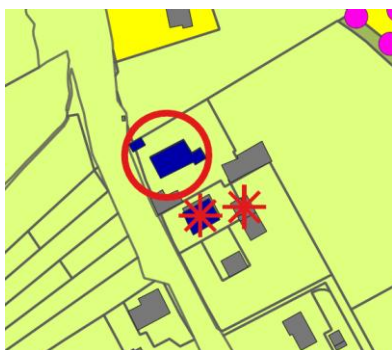
Le bâtiment se situe en zone A du PLU, il est proposé d'identifier le bâtiment situé au 1558 route de Lasnelaz sur la parcelle OB-1725 comme autorisé à changer de destination.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

2.3. 2203, route de la Roche sur Foron, parcelles OB 1900, OB-1898



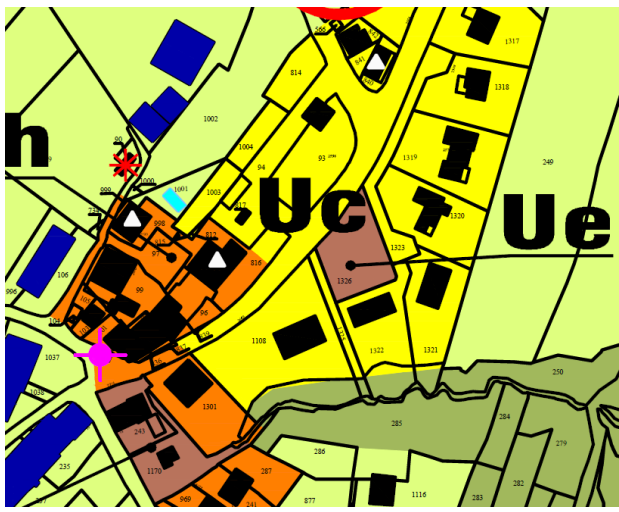
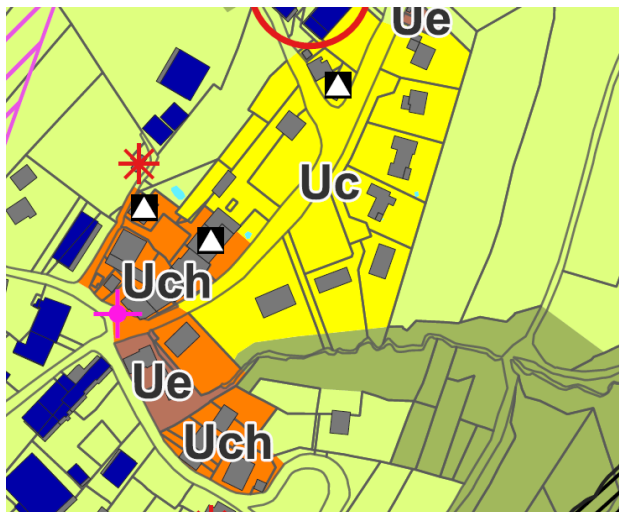
Le bâtiment se situe en zone A du PLU, il est proposé d'identifier le bâtiment situé au 2203 route de la Roche sur Foron, sur la parcelle OB-1900 et OB-1898 comme autorisé à changer de destination.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

Point n°3 : Modification de zonage

3.1. Passage de la zone UE en UC – route de la Chapelle Rambaud

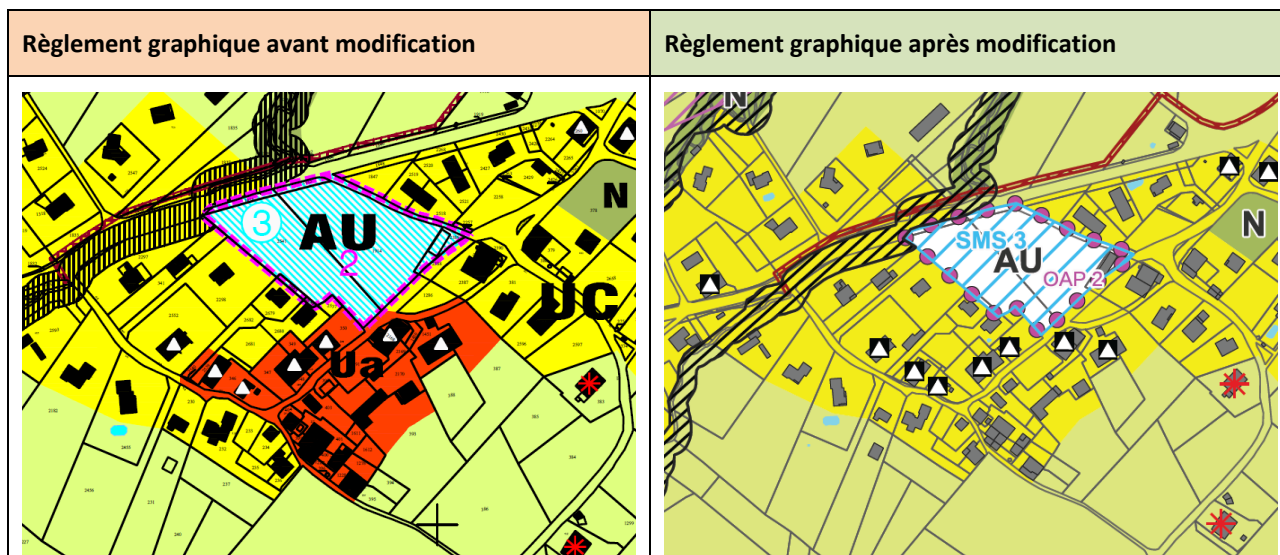
Pour des raisons de cohérence d'ensemble, il est proposé d'étendre le classement de la zone UC à la parcelle OD-1326 pour une superficie de 861m². Ce tènement, actuellement classé en zone UE, ne semble plus justifié, car aucun projet d'équipement public viable n'est prévu pour ce secteur. En effet, cette parcelle est trop éloignée de l'école élémentaire des Roguets et son accès est difficilement sécurisable pour les enfants.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

3.2. Passage de la zone UA en zone UC – Route de Jussy

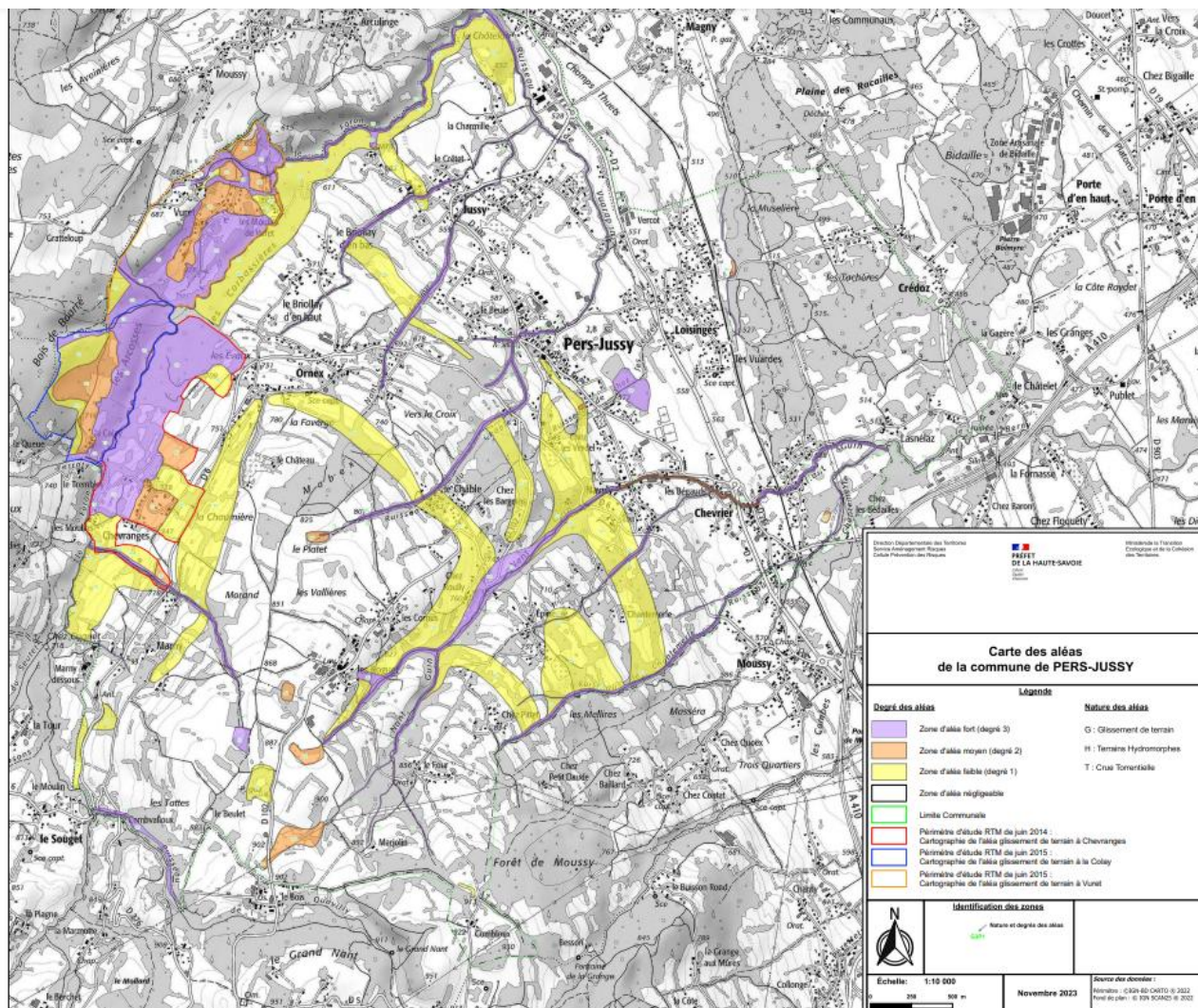
Il est proposé de procéder à une évolution du zonage du PLU sur le secteur de la route de Jussy en transformant la zone UA en zone UC, pour un total de 1,12 Ha.

Pour garantir la cohérence urbaine, le gabarit des constructions existantes dans le secteur et ses environs ne permet pas d'atteindre la hauteur prévue en zone UA. De plus, les infrastructures en place, notamment les voiries, les accès et les réseaux, ne sont pas dimensionnés pour accueillir une densification accrue par l'implantation de petits collectifs.



3.3. Le passage de la zone Nr1 en N au niveau de la route de l'église

Les parcelles n°0A-2443, 0A-2501, 0A-2502, 0A-767, 0A-1133 se situant sur la route de l'Eglise sont identifiées en secteur d'Aléas Fort Nr1 du PLU. La carte des aléas fournis par la préfecture à été mise à jour en novembre 2023. Depuis cette mise à jour, le secteur n'est plus identifié comme une zone d'aléa. Ainsi et par concordance avec les documents préfectoraux, il est proposé de faire passer la zone de Nr1 à N. Ce choix se justifie également par l'absence de mouvement de terrain dans le secteur. La surface totale de la zone concernée est de 0,654 Ha.

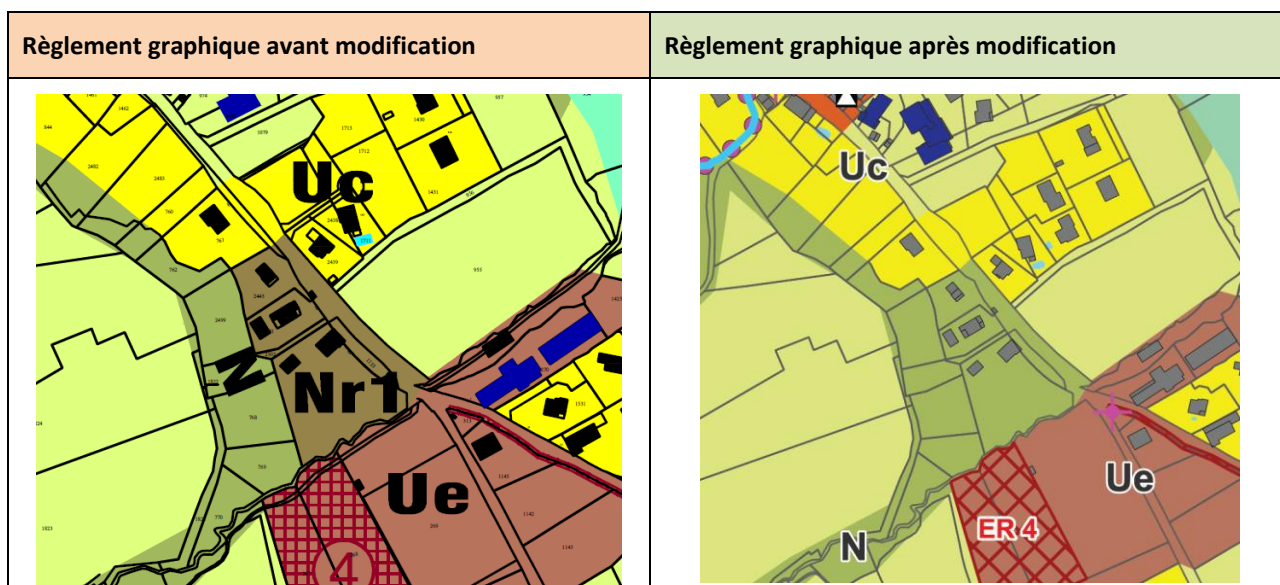


Extrait de la carte d'aléas
Pers-Jussy –

Modifiée en novembre
2023



de

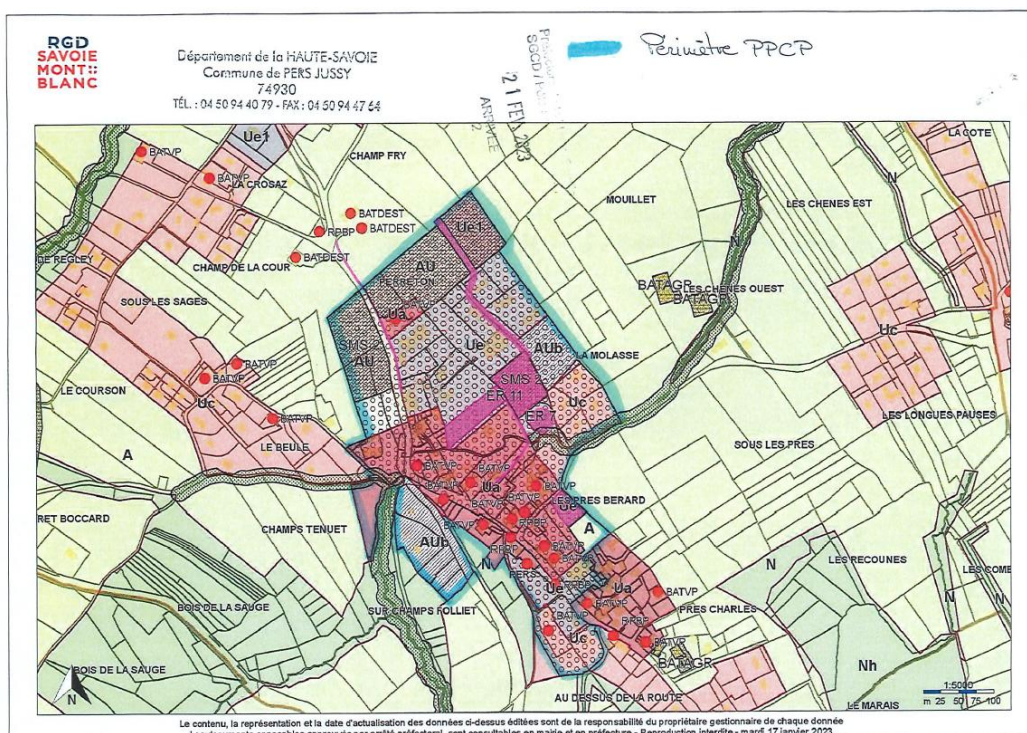


Point n°4 : Ajout du PPCP au règlement graphique

La municipalité a constaté un nombre croissant d'opérations de constructions immobilières sur la commune. Cette dynamique constructive n'est pas sans conséquence sur le développement urbain du territoire notamment en ce qui concerne le flux de voitures sur les voiries de certains secteurs, la saturation des parkings publics, les capacités des équipements publics existants ainsi que le cadre de vie de la commune.

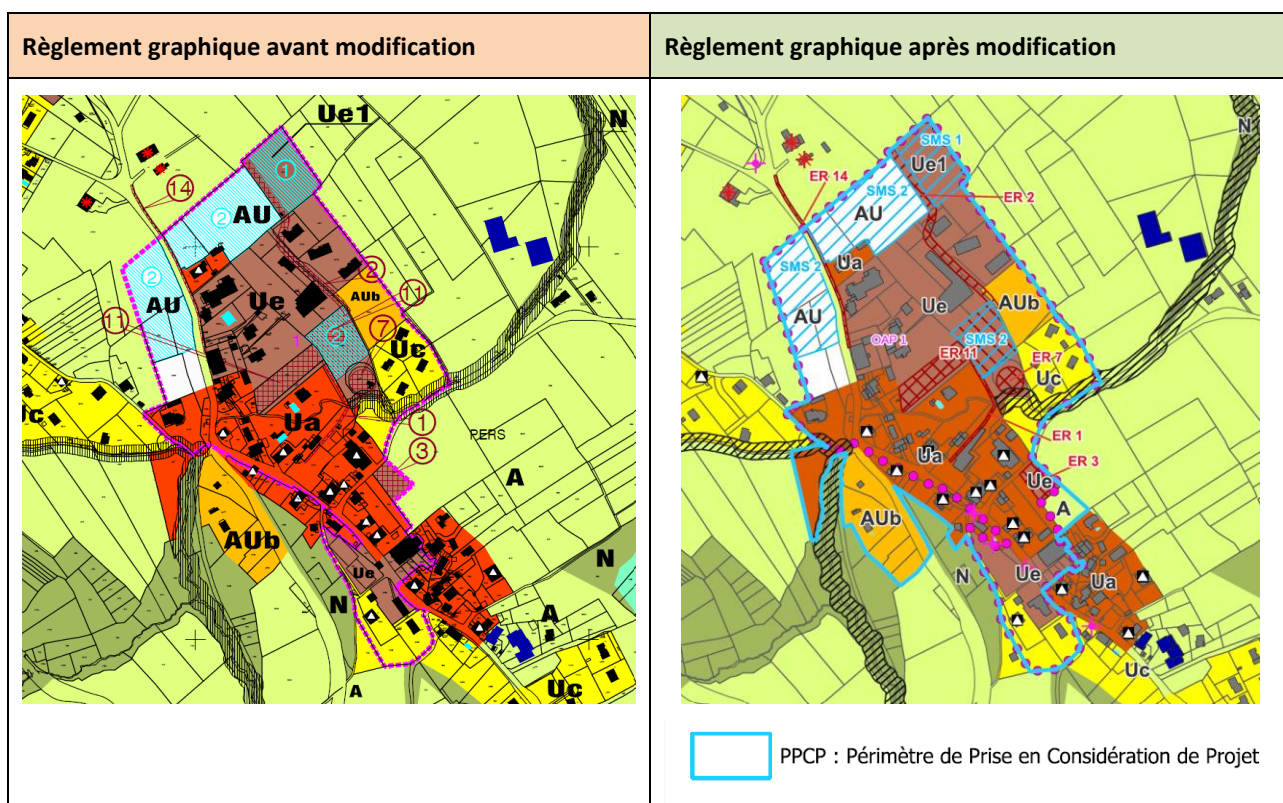
La commune a souhaité maîtriser le développement des équipements routiers, les connexions de voies piétons/cycles, l'intégration paysagère et mener une réflexion sur le découpage de l'OAP et ses obligations.

Compte tenu de ce contexte de pression urbaine et afin de permettre la mise en œuvre la plus qualitative de ce renouvellement du Centre-bourg, la commune a mis en place, conformément à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, un périmètre de prise en considération de projet (PPCP) par délibération en date du 21 février 2023.



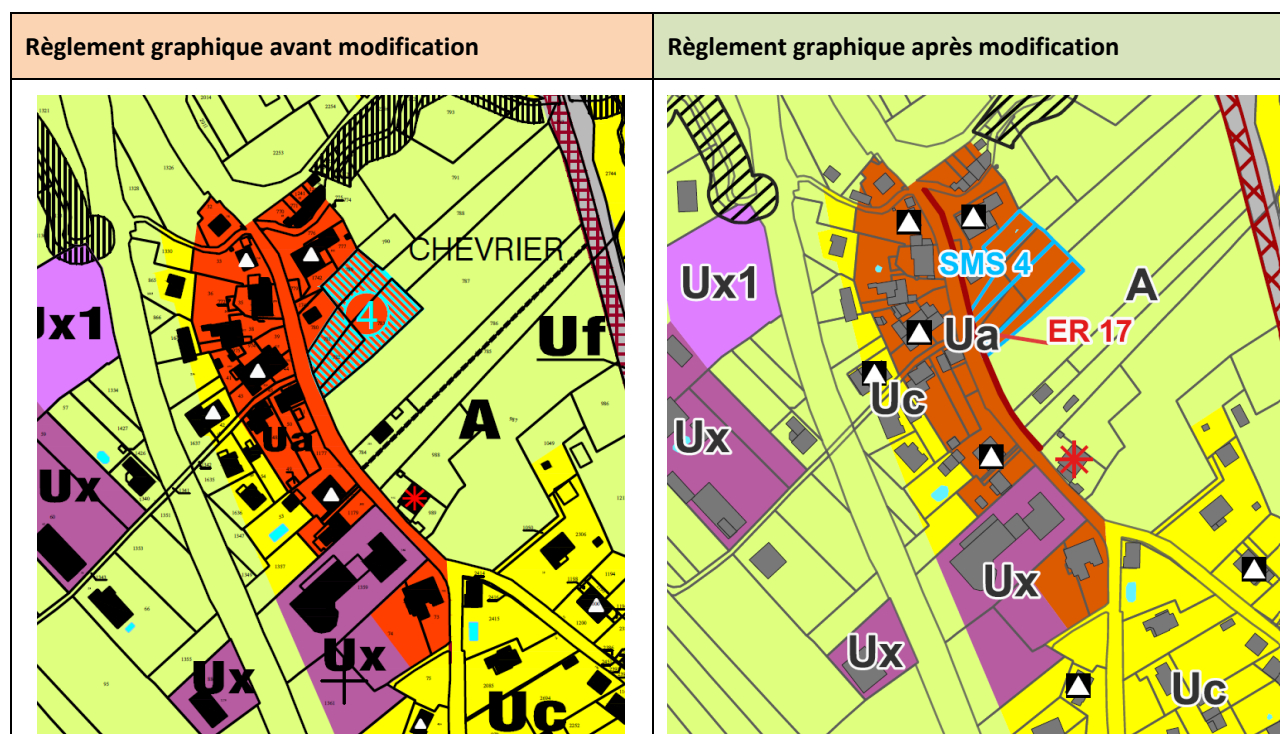
PPCP initial, datant du 21 février 2023

Le périmètre de PPCP a été ajouté au règlement graphique du PLU. La délibération du PPCP est présente en annexe sur le Géoportail de l'Urbanisme.



Point n°5 : Ajout d'un emplacement réservé sur la voie de Chevrier

La commune souhaite mettre un emplacement réservé le long de la Voie de Chevrier afin de créer un trottoir pour accompagner la future construction de la zone identifiée comme secteur de mixité sociale ainsi que pour améliorer les connections piétonnes au sein de la commune. L'emplacement réservé mesure 150 m de long sur une largeur de 1m50. La liste des emplacements réservés inscrite au plan de zonage est également mis à jour avec l'ER 17.



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N° de référence au plan	Destination	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Projet de liaison Modes doux Secteur CCA	501 m²	Commune
2	Desserte de l'extension du centre-bourg	2 291 m²	Commune
3	Aménagement d'une aire de stationnements	1 307 m²	Commune
4	Extension du cimetière	5 526 m²	Commune
5	Aménagement d'une aire de stockage des bois à la Charmille	3 456 m²	Commune
6	Aménagement d'une aire de stockage des bois à Omex	1 195 m²	Commune
7	Emprise du réservoir d'eau potable du centre-bourg	908 m²	Syndicat des Eaux des Rocailles
8	Aménagement d'une aire de stockage des bois à Chevranges - La Collay	185 m²	Commune
9	Agrandissement du réservoir d'eau potable du Châble	1 378 m²	Syndicat des Eaux des Rocailles
10	Equipement socio-culturel	1 831 m²	Commune de Cornier
11	Extension du groupe scolaire et aire de stationnement	6642 m²	Commune
12	Projet de liaison Modes doux Secteur Jussy	2417 m²	Commune
13	Projet de liaison Modes doux Secteur Les Charmilles	3484 m²	Commune
14	Projet de liaison Modes doux Secteur Perretton	706 m²	Commune
15	Projet de liaison Modes doux Secteur Fruitière-Stade	1197 m²	Commune
16	Doublement de la voie ferrée	23087 m²	SNCF
17	Aménagement d'un trottoir	250m²	Commune

Ces différentes modifications du plan de zonage amène à une nouvelle répartition des zones du PLU. Elles se répartissent de la manière suivante :

Zone PLU avant Modification n°2	Surface en ha	Zone PLU après modification	Surface en ha	Différence
Ua	8.49	Ua	7.37	-1,12 ha
Uc	143.57	Uc	144.78	+1,21 ha
Uch	1.22	Uch	1.22	
Ue	8.30	Ue	8.21	-0,09 ha
Ue1	1.04	Ue1	1.04	
Ux	9.93	Ux	9.93	
Ux1	0.81	Ux1	0.81	
Ux2	1.53	Ux2	1.53	
Uf	4.05	Uf	4.05	
Total des zones U	178.94	Total des zones U	178.94	
AU	5.48	AU	5.48	
AUb	1.53	AUb	1.53	
AUc	0.75	AUc	0.75	
Total des zones AU	7.76	Total des zones AU	7.76	
Total des zones U + AU	186.70	Total des zones U + AU	187.49	
A	1001.71	A	1001.71	
Total des zones A	1001.71	Total des zones A	1001.71	
N	497.13	N	497.78	+0,65 ha
Nh	32.12	Nh	32.12	
Ns1	3.81	Ns1	3.81	
Nr1	19.69	Nr1	19.04	-0,65 ha
Nr2	19.69	Nr2	19.69	
Nr3	2.34	Nr3	2.34	
Ndp	2.34	Ndp	2.34	
Ngv	0.52	Ngv	0.52	
Ns	0.05	Ns	0.05	
Total des zones N	679.59	Total des zones N	679.59	
Total des zones A et N	1681.30	Total des zones A et N	1681.30	
Total des zones du PLU	1868	Total des zones du PLU	1868	

2.1.2. Règlement écrit

Point n°6 : Réglementer le pourcentage minimum de la taille des logements au sein de la zone UA

Au titre de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.* »

Afin d'encourager l'installation des familles sur le territoire et de limiter les projets à vocation purement investisseur favorisant les petits logements destinés à la location, il est proposé d'introduire une règle imposant la création des logements à partir du T3 pour tout programme collectif dépassant 1000m² de surface de plancher.

Règlement écrit avant modification – Zone UA

Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3-1 Mixité fonctionnelle

Le changement de destination de locaux commerciaux et d'activités de services ou bureaux existants, situés en rez-de-chaussée et donnant sur les voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation générale, en habitation, est interdit à la date d'approbation de la présente révision générale du PLU.

Règlement écrit après modification – Zone UA

Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3-1 Mixité fonctionnelle

Le changement de destination de locaux commerciaux et d'activités de services ou bureaux existants, situés en rez-de-chaussée et donnant sur les voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation générale, en habitation, est interdit à la date d'approbation de la présente révision générale du PLU.

En application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme : les opérations dont la surface de plancher d'habitation est supérieure à 1000m² devront respecter un taux minimal de 75% de logements de T3 ou plus.

Point n°7 : Mixité sociale et taux de LLS : abaisser le seuil pour la mixité sociale

Actuellement le règlement écrit, impose de la mixité sociale pour les opérations supérieures à 8 logements et/ou sur des tènements supérieurs à 3000m², il est proposé d'abaisser le seuil à 4 logements en zone UA et 5 logements en zone UC.

En effet, la commune n'est pas encore concernée par la Loi SRU et 3DS qui imposent aux communes de plus de 3500 habitants (3170 habitants à Pers-Jussy, en 2021 selon l'INSEE). Seulement d'après le PLH d'Arve & Salève entre 2023 et 2029, fixe des orientations et axes opérationnels, la commune est en « veille » et serait considérée comme commune entrante et donc soumise à la loi à partir de 3 500 habitants. La commune devra donc veiller à atteindre 25% de logements sociaux. Actuellement le taux de logements sociaux est de 3,7%. Il est donc important de favoriser la création de logements sociaux au sein des logements collectifs.

1.3 La loi SRU-3DS et ses impacts sur la période du PLH 2023-2028 : Reignier-Esery et Pers-Jussy

Extrait du PLH d'Arve et Salève 2023-2029

Reignier-Esery : Soumis à l'Art 55, carencé (volet qualitatif), et a signé un Contrat de Mixité Sociale pour la période 2018 – 2022.

Pers-Jussy est « en veille » (pop municipale 2019 : 3 108) et serait considérée comme commune « entrante » et donc soumise à la loi à partir de 3 500 habitants.

La loi SRU a évolué dans le cadre de la loi 3DS, et des nouveaux modes de calcul sont à intégrer dans le PLH :

	Article 55 – loi SRU (2000)	Article 55 adapté dans la loi 3DS (2022)
Objectif de 25% de LLS pour les communes de + de 3 500 habitants	D'ici 2025	Objectif pérenne
Taux de rattrapage triennal du déficit	2017-2019 : 33% 2020-2022 : 50% 2023-2025 : 100%	Taux de droit commun : 33% Si écart entre 2 et 4 pts de l'objectif : 50% Si écart < 2 pts : 100 %
Communes entrantes	5 périodes triennales 20% - 25% - 33% - 50% - 100%	1 ^{er} triennal : 15% (10% triennal partiel) 2 ^e triennal : 25% 3 ^e triennal : 33% (passage en droit commun)

À noter que la zone UA est concernée par le Secteur de Mixité Social n°4 (Secteur Chevrier) qui impose la réalisation de 30% de surface de planché destiné aux logements locatifs sociaux pour toute opération, sans condition de surface. L'ajustement de la règle en zone UA et l'abaissement du nombre de logements ne remet pas en cause le Secteur de Mixité Social n°4 établi. La modification en zone UA vient même se rapprocher de l'ambition du SMS.

Règlement écrit avant modification – Zone UA
Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité <u>Article 3</u> Mixité fonctionnelle et sociale <u>3.2 Mixité sociale</u> Dans les tènements de plus de 3000 m ² , il est imposé une obligation de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux. La même règle s'applique pour les opérations supérieures à 8 logements.
Règlement écrit après modification – Zone UA
Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité <u>Article 3</u> Mixité fonctionnelle et sociale

3.2 Mixité sociale

~~Dans les tènements de plus de 3000 m², il est imposé une obligation de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux. La même règle s'applique pour les opérations supérieures à 8 logements.~~

Dans les opérations de 4 logements ou plus, il est imposé de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux.

Règlement écrit avant modification – Zone UC

Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3.2 Mixité sociale

Dans les tènements de plus de 3000 m², il est imposé une obligation de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux. La même règle s'applique pour les opérations supérieures à 8 logements.

Règlement écrit avant modification – Zone UC

Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3.2 Mixité sociale

~~Dans les tènements de plus de 3000 m², il est imposé une obligation de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux. La même règle s'applique pour les opérations supérieures à 8 logements.~~

Dans les opérations de 5 logements ou plus, il est imposé de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux.

Point n°8 – Evolution des règles relatives au stationnement

La commune souhaite introduire deux modifications dans les règles de stationnement en zone UA et UC :

- Introduire une règle de stationnement en sous-sol
- Réglementer les stationnements visiteurs

La commune souhaite privilégier le stationnement en sous-sol afin de limiter l'emprise au sol des infrastructures liées aux véhicules. Cette mesure permet de libérer les espaces extérieurs pour des usages plus qualitatifs, tels que des espaces verts, des aires de jeux ou des aménagements paysagers. En zone UA, où la densité est élevée, cette approche contribue à une meilleure gestion foncière et à une valorisation des espaces publics. Cette gestion du stationnement permet d'éviter la saturation des espaces publics et garantir un équilibre entre les fonctions résidentielles, et récréatives.

Egalement, la commune souhaite inscrire une réglementation spécifique pour les stationnements visiteurs afin de limiter le report des véhicules sur les espaces de stationnement publics.

Règlement écrit avant modification – Zone UA

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 7**Stationnements**

Les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et des voies privées, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement :
2 places de stationnement par logement créé dont la moitié couverte
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- Pour les constructions relatives aux autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- Pour les constructions à usage hôtelier et/ou de restauration :
une place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage de commerce et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- Pour l'équipement d'intérêt collectif et les services publics :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Règlement écrit après modification – Zone UA**Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 7**Stationnements**

Les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et des voies privées, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement :
2 places de stationnement par logement créé dont la moitié couverte
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation collective : 75 % minimum des places doivent être réalisées en sous-sol. Il sera prévu 1 place visiteurs pour 2 logements.
- Pour les constructions relatives aux autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- Pour les constructions à usage hôtelier et/ou de restauration :
une place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage de commerce et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- Pour l'équipement d'intérêt collectif et les services publics :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Règlement écrit avant modification – Zone UC

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 7**Stationnements**

Les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et des voies privées, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage de logements :
2 places de stationnement par logement créé et 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- pour les lotissements et constructions groupées
0,5 place banalisée par lot dans les lotissements de plus de quatre lots, en plus des besoins propres à chaque construction.

Règlement écrit après modification – Zone UC

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 7**Stationnements**

Les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et des voies privées, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage de logements :
2 places de stationnement par logement créé et 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- pour les lotissements et constructions groupées
~~0,5~~ 1 place banalisée par lot dans les lotissements de plus de quatre lots, en plus des besoins propres à chaque construction.

Point n°9 : Adapter la réglementation sur le stationnement vis-à-vis des problématiques d'instruction

L'expérience d'instruction du règlement écrit du PLU permet de faire remonter des problématiques et des incompréhensions vis-à-vis de certaines règles édictées. La commune souhaite notamment supprimer la règle édictée qui encadre le nombre de stationnement dans le cas de transformation, aménagement, extension de construction ou changement de destination.

La règle instaurée porte à confusion et ne permet pas une compréhension claire. Ainsi, le choix est fait de supprimer entièrement les paragraphes qui s'y réfèrent puisque les règles qui encadrent le nombre de places de stationnement à prévoir en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont également applicables aux transformations, aménagements, extensions de construction ou changements de destination.

Règlement écrit avant modification – Zone UA, UC , AUb , AUc

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 7

Stationnements

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Règlement écrit avant modification – Zone UA, UC , AUb , AUc

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 7

Stationnements

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

~~Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.~~

~~Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.~~

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Point n°10 : Ajouter un coefficient de pleine terre en zone UA et UC

La commune souhaite compléter son approche des « surfaces non imperméabilisées » par une approche plus poussée sur les espaces de pleine terre. En effet, la notion d'espace « non imperméabilisé » ne permet pas d'assurer un traitement qualitatif des espaces non construits puisque des revêtement type gravier, stabilisé ou encore pavés joint gazon sont des surfaces non imperméables.

La commune souhaite alors compléter son approche par l'ajout d'un coefficient de pleine terre afin de :

- Favoriser la perméabilité des sols
- Favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales à la parcelle
- Conserver l'intérêt écologique des sols et leurs rôles pour la biodiversité
- Améliorer la qualité du cadre de vie et le confort thermique sur les opérations par l'augmentation de la végétation

L'instauration d'un coefficient de pleine terre est une mesure essentielle pour préserver et renforcer la qualité environnementale des espaces urbanisés. Ce dispositif impose un pourcentage minimal de surfaces de pleine terre sur les parcelles.

En outre, le coefficient de pleine terre participe à la préservation de la biodiversité en maintenant des habitats naturels pour la faune et la flore locales. Cette approche s'inscrit dans une logique d'aménagement durable, garantissant une meilleure résilience des territoires face aux enjeux climatiques tout en conciliant urbanisation et respect des écosystèmes.

Règlement écrit avant modification – Zone UA

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les abords de la construction seront de préférence ouverts et traités dans un caractère naturel (herbe et plantations, revêtements perméables comme graves ou stabilisé).

Pour chaque projet et sur chaque assiette de l'opération au minimum 30% des surfaces non bâties doivent impérativement rester des surfaces non imperméabilisées.

Règlement écrit avant modification – Zone UA

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les abords de la construction seront de préférence ouverts et traités dans un caractère naturel (herbe et plantations, revêtements perméables comme graves ou stabilisé).

~~Pour chaque projet et sur chaque assiette de l'opération au minimum 30% des surfaces non bâties doivent impérativement rester des surfaces non imperméabilisées.~~

Au total 30% de la surface du terrain sera non imperméabilisées dont une superficie de pleine terre de minimum 15%.

Règlement écrit avant modification – Zone UC

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Pour chaque projet et sur chaque assiette de l'opération au minimum 30% des surfaces non bâties doivent impérativement rester des surfaces non imperméabilisées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales

En tout état de cause il conviendra de respecter la liste des essences précisée en annexe du présent règlement.

Règlement écrit après modification – Zone UC

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

~~Pour chaque projet et sur chaque assiette de l'opération au minimum 30% des surfaces non bâties doivent impérativement rester des surfaces non imperméabilisées.~~

Au total 30% de la surface du terrain sera non imperméabilisées donc une superficie de pleine terre de minimum 15%.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales

En tout état de cause il conviendra de respecter la liste des essences précisée en annexe du présent règlement.

Point n°11 : Uniformiser les règles sur les clôtures en zone UA, UC, AUb, AUc, A et UE

L'objectif de cette modification est d'uniformiser les règles sur les clôtures. Actuellement chaque zone possède sa hauteur de clôture propre. La modification vient notamment modifier la hauteur des clôtures à 1m60 en zone agricole et 1m80 maximum en zones urbaines et 0,60 m pour les murs bahuts.

La commune vient également apporter des ajustements à son règlement écrit sur les règles de clôtures suite à des retours d'expérience d'instruction d'autorisation d'urbanisme et afin de rendre le règlement plus précis et complet.

Règlement écrit avant modification – UA / UC / AUb / AUc

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

[.....]

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,50 mètres et à 1,80 mètres en limites séparatives. Néanmoins, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être ramenée jusqu'à 0,60 m dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

5-4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

Règlement écrit après modification – UA / UC / AUb / AUc

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

[.....]

~~La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,50 mètres et à 1,80 mètres en limites séparatives.~~

La hauteur des clôtures sur rue et en limites séparative est limitée à 1,80 mètres, les murs se limiteront à 0,60 m. Néanmoins, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être ramenée jusqu'à 0,60 m dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

5-5 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de ~~0,40 m~~ 0.60 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites. Les panneaux pleins sont autorisés mais pas les murs pleins.

Pour leur implantation, un recul pourra être imposé au titre de la sécurité.

Pour la zone A, la règle a été uniformisée en reprenant la règle édictée en zone naturelle (N) et afin de corriger une erreur matérielle qui autorisaient deux hauteurs dans la même zone 1,60m et 1,20m.

Règlement écrit avant modification – Zone A

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5 - 4 Clôtures

D'une hauteur maximale de 1,20 m, elles devront être d'aspect sobre et de type agricole.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

Règlement écrit après modification – Zone A

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5 - 4 Clôtures

D'une hauteur maximale de ~~1,20 m~~ 1.60m, elles devront être d'aspect sobre et de type agricole.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

Pour la zone UE, la commune ne souhaite pas réglementer les clôtures et souhaite reprendre l'article de la zone UX. En effet, la zone UE a une vocation d'équipement public et d'intérêt général avec des besoins particuliers et plus de sécurité. La nouvelle écriture permet ainsi de contrôler les clôtures par une déclaration auprès de la commune qui se prononcera sur les choix des matériaux utilisés et sur les hauteurs maximums autorisés.

Règlement écrit avant modification – UE – page 32

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

[.....]

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,50 mètres et à 1,80 mètres en limites séparatives. Néanmoins, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être ramenée jusqu'à 0,60 m dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

[.....]

5-4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

Règlement écrit après modification – UE – page 32

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

[.....]

~~La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,50 mètres et à 1,80 mètres en limites séparatives. Néanmoins, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures~~

~~pourra être ramenée jusqu'à 0,60 m dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.~~

~~Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toute réalisation de clôture devra faire l'objet, au préalable à toute exécution, d'une déclaration auprès de la commune qui se prononcera sur le choix des matériaux utilisés et sur les hauteurs maximums autorisées.~~

~~[.....]~~

5-4 Clôtures

~~Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.~~

~~Les clôtures barbelées sont interdites.~~

Point n°12 : Interdiction des panneaux photovoltaïques en façades en zone UA, UC, AUb, AUc

L'interdiction des panneaux photovoltaïques en façades dans les zones UA, UC, AUb et AUc vise à préserver l'harmonie architecturale et paysagère tout en facilitant l'instruction des permis de construire. Cette mesure n'empêche pas le développement des énergies renouvelables mais oriente leur installation vers des solutions plus discrètes et techniquement adaptées, telles que les toitures.

Règlement écrit avant modification – Zone UA

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2 Façades

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, panneaux solaires, photovoltaïque, géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règlement écrit après modification – Zone UA

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**5.2 Façades**

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, ~~panneaux solaires, photovoltaïque~~, géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façades.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règlement écrit avant modification – Zone UC**Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Article 5****Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****5.2 Façades**

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, panneaux solaires, photovoltaïque, géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règlement écrit après modification – Zone UC**Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Article 5****Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****5.2 Façades**

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, ~~panneaux solaires, photovoltaïque~~, géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façades.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règlement écrit avant modification – Zone AUb

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2 Façades

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, panneaux solaires, photovoltaïque, géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règlement écrit après modification – Zone AUb

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2 Façades

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, ~~panneaux~~

~~solaires, photovoltaïque~~, géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façades.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règlement écrit avant modification – Zone AUc

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2 Façades

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, panneaux solaires, photovoltaïque, géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règlement écrit après modification – Zone AUc

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2 Façades

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, ~~panneaux solaires, photovoltaïque~~, géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façades.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Point n°13 : Ajout d'une règle pour l'implantation des piscines

L'ajout d'une règle concernant l'implantation des piscines vise à assurer l'intégration paysagère de ces constructions et également d'anticiper tout problèmes lié à la proximité avec les voies publiques ou limites parcellaire. Le recul de 3 mètres permet de préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage et d'éviter une proximité trop grande.

De plus, la commune souhaite indiquer que les murs de soubassement doivent être évités lors de la réalisation de piscine. Cela vise à limiter les ruptures visuelles trop importantes et également à limiter l'impact sur les niveaux naturels des terrains.

Règlement écrit avant modification – UA

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés dans l'alignement des bâtiments existants ou à 3 m minimum des voies.

4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

(...)

Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles sont autorisées. Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'à 0,80 m des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 12 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques.

Règlement écrit avant modification – UA

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés dans l'alignement des bâtiments existants ou à 3 m minimum des voies.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des voies, lors de leur réalisation les murs de soubassement seront à éviter.

4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

(...)

Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles sont autorisées.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'à 0,80 m des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 12 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites parcellaires, lors de leur réalisation les murs de soubassement seront à éviter.

Règlement écrit avant modification – UC

Section 2 /

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions, annexes non habitables comprises, doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques. Ce retrait est porté à 8 m par rapport aux voies et emprises publiques départementales, sauf en agglomération. En bordure du chemin départemental N°2 et hors agglomération, ce recul est porté à 25 m de l'axe de la voie.

[...]

4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Règlement écrit après modification – UC

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions, annexes non habitables comprises, doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques. Ce retrait est porté à 8 m par rapport aux voies et emprises publiques départementales, sauf en agglomération. En bordure du chemin départemental N°2 et hors agglomération, ce recul est porté à 25 m de l'axe de la voie.

Les piscines seront implantées à 5 mètres minimum des voies, lors de leur réalisation les murs de soubassement seront à éviter.

[...]

4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites parcellaires, lors de leur réalisation les murs de soubassement seront à éviter.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Point n°14 : Autoriser le logement en zone UE

La commune souhaite autoriser la construction de logements en zone UE afin de se laisser la possibilité de répondre aux besoins des administrés et de mettre en place des projets, pouvant inclure du logement, notamment sur des parcelles communales.

Les zones UE sont nombreuses sur le territoire et principalement implantée en limite de zone UA et UC. Bien que la zone UE ne soit pas principalement destinées à accueillir du logement, la commune souhaite laisser cette possibilité afin d'étudier les projets qui répondraient aux besoins du territoire à proximité des commerces et services de la commune.

Règlement écrit avant modification – Zone UE

Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1

Destinations et sous destinations autorisées

Sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

L'habitation dont :

- l'hébergement

L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public

Le commerce et activités de service dont :

- le cinéma

Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire dont :

- le centre de congrès et d'exposition

Article 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1-1 : Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

L'habitation dont :

- le logement

Règlement écrit après modification – Zone UE

Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1

Destinations et sous destinations autorisées

Sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

L'habitation dont :

- **le logement**
- l'hébergement

L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public

Le commerce et activités de service dont :

- le cinéma

Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire dont :

- le centre de congrès et d'exposition

Article 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 : Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

~~L'habitation dont :~~

~~le logement~~

Point n°15 : Autorisations sous conditions au sein des zones A : uniformiser l'autorisation des serres

L'objectif de cette modification est de simplifier les notions de « serres de stockage » et « serres de productions » actuellement présentes dans le règlement écrit en zone A.

Règlement écrit avant modification – Zone A

Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.2 L'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes :

(...)

Les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes : ils devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels.

Les serres et tunnels de production sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Règlement écrit après modification – Zone A

Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 2**Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités****2.3 L'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes :**

[...]

Les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes : ils devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels.

~~Les serres et tunnels de production sous réserve d'une bonne intégration dans le site.~~

Les serres et tunnel de stockage liées à une activité agricole devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels

Point n°16 : En zone Agricole, autorisation des systèmes d'assainissement individuels en cas d'impossibilité technique

À travers ce point de modification, la commune souhaite régler un problème d'instruction des autorisations d'urbanisme. L'objectif est d'autoriser, en zone A, la mise en place de système d'assainissement individuel sans condition de raccordement ultérieur au réseau collectif pour les parcelles qui feraient l'objet d'un double classement au plan de zonage (habitation principale classée en zone U et annexes et/ou extensions en zone A).

A ce jour, le règlement de la zone A n'autorise les systèmes d'assainissement individuels que si ce dernier est conçu « de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé. ». Néanmoins pour les parcelles dont les jardins seraient classés en A et l'habitation principale en U, le système d'assainissement collectif n'a pas vocation à être étendu puisque déjà existant.

Règlement écrit avant modification – Zone A**Section 3 / Equipement et réseaux**Article 9**9 Desserte par les réseaux**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En zones d'assainissement non collectif ou d'assainissement collectif futur (dans l'attente de la création du réseau public de collecte) un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation et réglementation en vigueur doit être mis en œuvre. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

En tout état de cause, ce dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Le déversement d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Règlement écrit après modification – Zone A

Section 3 / Equipement et réseaux

Article 9

10 Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En zones d'assainissement non collectif ou d'assainissement collectif futur (dans l'attente de la création du réseau public de collecte) un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation et réglementation en vigueur doit être mis en œuvre. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

En tout état de cause, ce dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Le déversement d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'implantation d'un système d'assainissement individuel est autorisée pour les tènements limitrophes à une zone urbaine et faisant partie d'une même unité foncière. En tout état de cause, ce dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Point n°17 : Préciser la distance liée à la préservation des boisements rivulaires en zone N

La commune souhaite préciser la distance d'inconstructibilité liée à la préservation des boisements rivulaires en zone naturelle. La distance de 10 mètres est justifiée par plusieurs raisons :

- Une bande boisée d'environ 10 mètres est généralement suffisante pour jouer un rôle écologique important.
- Cette largeur permet également de former un espace tampon suffisant en cas de crues, de limiter l'érosion afin de permettre une stabilisation des berges ainsi que de maintenir un corridor écologique fonctionnel suffisant.

Il est déjà précisé au sein de la zone N que « *Dans les secteurs de boisements rivulaires de la zone N repérés au document graphique, seuls les travaux sylvicoles liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et de leurs berges sont autorisés. A l'issue des travaux, les boisements devront être reconstitués à partir d'essences indigènes, afin de maintenir les continuités boisées le long des cours d'eau.* ».

Cet ajout permet de préciser la règle par l'ajout d'une distance.

Règlement écrit avant modification – Zone N
<u>En zone N des boisements rivulaires repérés au document graphique :</u> Dans les secteurs de boisements rivulaires de la zone N repérés au document graphique, seuls les travaux sylvicoles liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et de leurs berges sont autorisés. A l'issue des travaux, les boisements devront être reconstitués à partir d'essences indigènes, afin de maintenir les continuités boisées le long des cours d'eau.
Règlement écrit après modification – Zone N
<u>En zone N des boisements rivulaires repérés au document graphique :</u> Dans les secteurs de boisements rivulaires de la zone N repérés au document graphique, seuls les travaux sylvicoles liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et de leurs berges sont autorisés. A l'issue des travaux, les boisements devront être reconstitués à partir d'essences indigènes, afin de maintenir les continuités boisées le long des cours d'eau. Une bande de protection d'une largeur minimale de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est instaurée.

Point n°18 : Ajout du lexique en fin de règlement et ajout de définitions

Afin de faciliter la compréhension du règlement écrit, la commune souhaite ajouter le lexique directement à la fin du règlement. Egalement, en lien avec les points de modification présenté précédemment, la commune souhaite compléter le lexique pour une meilleure compréhension de l'ensemble des termes utilisés.

Règlement écrit avant modification
Lexique existant du PLU en vigueur
Règlement écrit après modification
32/ Pleine terre Pleine terre un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si : • Son revêtement est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales. • Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre 33/ Affouillement/exhaussement Modification du niveau du sol naturel par creusement (affouillement) ou remblaiement (exhaussement). 34/ Abri léger Construction démontable ou transportable, sans fondations, destinée à un usage temporaire ou saisonnier. Caractéristiques principales :

- Structure légère et facilement démontable
- Surface de plancher généralement inférieure à 35 m²
- Peut inclure des équipements intérieurs ou extérieurs
- Peut être autonome vis-à-vis des réseaux publics

35/ Espace perméable

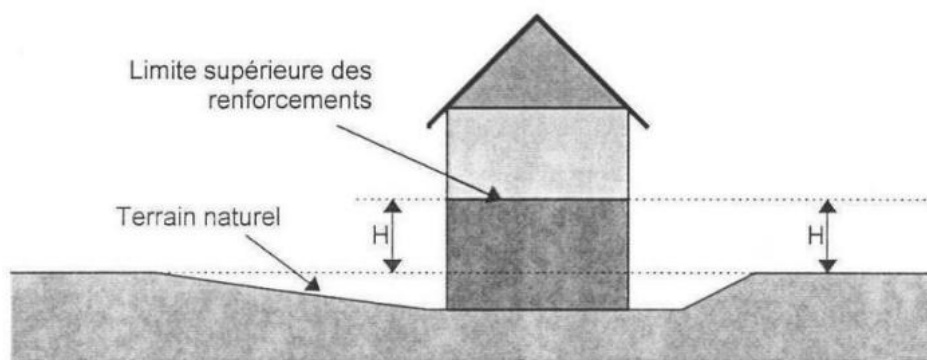
Les matériaux perméables ont la capacité d'infiltrer l'eau en surface. Ils peuvent aussi la stocker dans leur structure avant de la redistribuer progressivement vers la nappe ou vers des exutoires dédiés. Toutefois, pour pouvoir être employés, la hauteur de la nappe aux plus hautes eaux ne doit pas dépasser la couche de fondation.

36/ Habitat individuel

Un logement individuel est un logement dans une maison individuelle. Une maison individuelle peut comporter deux logements individuels s'ils ont été construits par le même maître d'ouvrage d'après le code de la construction et de l'habitation.

37/ Terrain naturel/ Terrain fini

La notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » (ou « surélévation ») est utilisée pour les écoulements des fluides.



- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant.
- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis les sommets des remblais.

Remblai : masse de matière rapportée pour élever un terrain, combler un creux ou combler les vides.

Déblai : action de balayer, d'enlever les décombres pour niveler ou abaisser le sol

38/ Serre

Une serre est considérée comme une annexe, une serre de jardin est une construction, et la réglementation pour l'installation d'une serre de jardin est identique à celle de toute construction, au même titre qu'une piscine ou un garage

Point n°19 : Ajout d'une règle imposant la réalisation de Conteneurs semi-enterrés

La commune souhaite que la gestion des déchets soient prise en considération lors des projets de logements. Certains conflits d'usages peuvent émerger du fait d'un mauvais encadrement de la gestion des déchets. C'est pourquoi il est souhaité d'imposer la réalisation de conteneurs semi-enterrés pour les opérations de plus de 8 logements.

Règlement écrit avant modification – Zone UA

Collecte des déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations de la collecte et de l'élimination des déchets ménagers ou assimilés.

Règlement écrit après modification – Zone UA

Collecte des déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations de la collecte et de l'élimination des déchets ménagers ou assimilés.

Des conteneurs semi-enterrés devront être installés pour toute opération de logements collectifs de 8 logements ou plus.

2.1.3 Orientation d'aménagement et de Programmation

Point n°20 : Création d'une OAP thématique « Gestion de la pente »

L'OAP « Gestion de la pente » permet d'ajouter des recommandations pour l'aménagement et l'implantation du bâti dans un contexte de pente. Elle permet de traiter la question de la gestion de la pente de manière transversale sur l'ensemble du territoire communal, assurant ainsi une cohérence d'ensemble dans le traitement des pentes.

Par la création d'une OAP thématique, les projets doivent être compatibles avec les OAP, offrant plus de souplesse qu'une règle stricte au sein du règlement écrit qui exige une conformité.

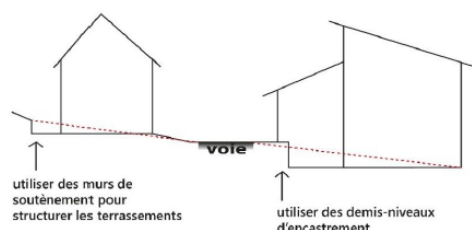
OAP avant modification	
Aucune OAP Thématique Densification	
OAP après modification	
OAP N°7 OAP THEMATIQUE SUR LA GESTION DE LA PENTE CONTEXTE Pers-Jussy est une commune située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes, au sein de la Communauté de Communes d'Arve & Salève. Son territoire présente une topographie variée, avec des altitudes allant de 480 mètres à 931 mètres. La commune est rattachée au sillon molassique situé entre la région des chaînons jurassiens (Mont Salève et montagne de Balme) et la zone subalpine qui constituent le massif des Bornes et la chaîne des Aravis. Les principales formations géologiques sont constituées de molasses à faciès marmo-gréseuses d'âge Miocène, recouvertes par les dépôts quaternaires morainiques du glacier de l'Arve. De par sa géomorphologie, la commune est exposée à plusieurs risques naturels tels que les inondations, les séismes ou encore les mouvements de terrain. Les fortes pluies engendrent des ruissèlements et des inondations importantes dans la commune ce qui fragilise considérablement les constructions situées en pente. A travers ces contraintes topographiques ainsi qu'aux risques naturels, la gestion de la pente dans la commune représente un véritable enjeu notamment pour les nouvelles constructions. Il s'agit à la fois de pouvoir construire de manière sécurisée et adaptée à la pente, tout en conservant une qualité architecturale et paysagère. OBJECTIFS DE L'OAP Intégrer les constructions dans la pente tout en respectant 3 grands principes : • Principe 1 : Implantation du bâti au relief • Principe 2 : Conservation d'une harmonie paysagère • Principe 3 : Maintien d'une végétalisation et d'une perméabilité	altereo eau et territoires durables  Source : Google  Source : Site de la Mairie de Pers-Jussy
Commune de PERS-JUSSY - Orientations d'Aménagement et de Programmation Mars 2019 23	

RECOMMANDATIONS

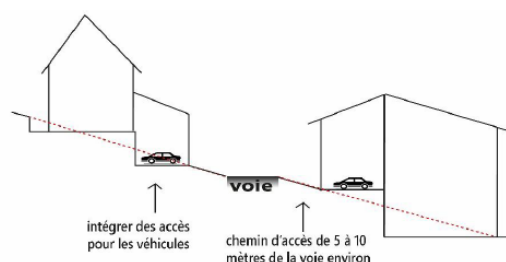
Principe 1 – Implantation du bâti au relief

- Les constructions doivent épouser la topographie en évitant les terrassements excessifs, les remblais, ou les effets de butte ;
- Les encastrement (sous-sol enterré) ou niveaux décalés (paliers) sont des solutions à privilégier pour limiter l'impact visuel et optimiser l'efficacité thermique ;
- Privilégier les solutions évitant les transformations irréversibles du relief naturel, comme les décaissements massifs ;
- L'accès des véhicules doit être conçu proche de la voie (5 à 10 mètres environ) pour minimiser l'emprise au sol et préserver la topographie naturelle existante ;
- Utiliser le relief pour économiser l'énergie dans un principe de conception bioclimatique ;
- Veillez à l'implantation du bâti face aux autres constructions pour limiter le vis-à-vis et conserver une servitude de vue.

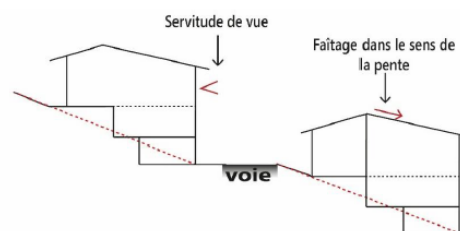
Scénario 1 – Pente faible (5 à 10%)



Scénario 2 – Pente moyenne (10 à 15%)



Scénario 3 – Pente forte (15% et +)



RECOMMANDATIONS

Principe 2 – Conservation d'une harmonie paysagère

- La maison peut accompagner la pente sans en modifier le profil ;
- La maison peut s'adosser ou s'encastrer dans la pente pour se fondre dans le coteau ;
- Utiliser le relief naturel pour bénéficier de l'inertie thermique du sol contre lequel le bâti s'appuie ;
- Maintenir ou restaurer la végétation existante pour stabiliser les sols et intégrer les constructions dans leur environnement ;
- Adapter l'architecture en relation avec la pente topographique pour obtenir une harmonie paysagère (le sens du faitage doit de préférence suivre le sens de la pente).

CONSTRUIRE DANS LA PENTE : UNE VARIÉTÉ DE SOLUTIONS



Source image : SCOT Rives du Rhône

RECOMMANDATIONS

Principe 3 – Maintien d'une végétalisation et d'une perméabilité

La perméabilité des sols représente un réel enjeu de stabilité et de durabilité des terrains. Rendre plus perméable les sols c'est permettre l'infiltration de l'eau, réduisant ainsi le ruissellement, les glissements de terrain et préservant les nappes phréatiques. Ce qui favorise une certaine sécurité des constructions, particulièrement dans un contexte de pente.

Les recommandations sont donc les suivantes :

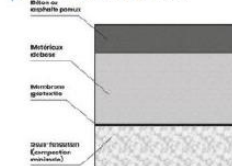
- Lutter contre l'artificialisation en ayant recours à des revêtements et des matériaux perméables (gravier, espaces enherbés, espaces verts) qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales, réduisent le ruissellement et préservent les nappes phréatiques. Cela permet de conserver une vitalité écosystémique et une stabilité des sols. La perméabilité des sols permet également de **réduire les risques de glissements de terrains**, en complément de l'édification des murs de soutènement (voir principe 1 de l'OAP gestion de la pente).
- En cas d'édification de clôture, il convient d'éviter les murs bahut ainsi que les murs pleins. Il est préférable d'avoir recours à des clôtures perméables (**grillage, mur en gabion...**)

LE GRAVIER CONCASSÉ STABILISÉ



Source des images : Plantes & Cités, "Revêtements perméables des aménagements urbains : Typologie et Caractéristiques techniques".

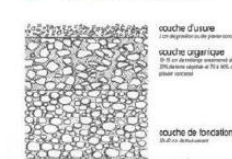
LE BÉTON POREUX



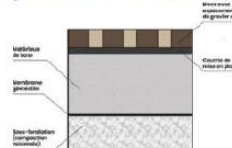
LES DALLES ALVÉOLÉES



LE GRAVIER GAZON



LES PAVÉS BÉTONS AVEC JOINTS PERMÉABLES



Point n°21 : Création d'une OAP thématique « Divisions parcellaires »

La commune souhaite améliorer les dispositions à propos de l'encadrement des divisions parcellaires. Elle permet de définir des orientations et des principes d'aménagements sans fixer des règles strictes. Cela laisse une marge de manœuvre aux porteurs de projets.

Les différentes thématiques abordées sont la gestion des accès en cas de division parcellaire et en cas de dents creuses, l'implantation des constructions, la composition urbaine et paysagère, la préservation de l'intimité entre voisins et les enjeux architecturaux.

OAP avant modification
Aucune OAP Thématique Gestion de la Pente
OAP après modification

OAP N°6
OAP THEMATIQUE SUR LES DIVISIONS PARCELLAIRES

CONTEXTE

La commune de Pers-Jussy, située en Haute-Savoie, est rattachée au Programme Local de l'Habitat 2023-2029 de la CC Arve et Salève ainsi qu'au SCoT Cœur du Faucigny. Les directives visent à encadrer le morcellement des terrains, pour garantir un développement urbain structuré et cohérent, qui respecte par ailleurs une sobriété foncière.

Connaissant une pression foncière importante de fait de sa proximité avec l'agglomération genevoise, la commune de Pers-Jussy connaît un essor démographique conséquent. Il convient alors de ne pas encadrer uniquement le développement urbain via les secteurs d'extension mais également d'encadrer la densification du tissu urbain existant. C'est pourquoi les questions des dents creuses, des divisions parcellaires et des servitudes de passage sont à mettre en évidence pour définir les prochaines OAP au sein du Plan Local d'Urbanisme de Pers-Jussy.

L'objet de cette OAP thématique « Divisions parcellaires » est de donner une base de cadrage pour assurer une densification raisonnée et cohérente du tissu urbain.



Source : Mairie de Pers-Jussy

Commune de PERS-JUSSY - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Mars 2019

15

RECOMMANDATIONS

Les possibilités de développement au sein des zones déjà urbanisées sont nombreuses et variées. Ces opportunités se présentent principalement sous deux formes :

1. Les « dents creuses »

Ce sont des parcelles entièrement non bâties situées au cœur des zones déjà urbanisées, telles que :

- Des terrains vierges au sein des hameaux
- Des espaces non construits dans le village
- De petites parcelles enclavées entre des bâtiments existants

Ces espaces, aussi appelés « dents creuses », sont généralement constructibles et offrent un potentiel de densification sans étalement urbain.

2. Les divisions parcellaires

Il s'agit des possibilités de redécoupage de parcelles existantes dans les zones constructibles, notamment :

- Les grands terrains pouvant être divisés
- Les fonds de jardins suffisamment grands
- Les parcelles avec un potentiel de densification

Cette orientation d'aménagement et de programmation **s'applique sur les secteurs U et AU** (à urbaniser) quel soit la destination des bâtiments projetés et quelle que soit la nature de l'existant. L'objectif de ces secteurs est la densification du tissu existant.

Afin de favoriser une densification acceptable, il est nécessaire d'analyser différents paramètres avant tout projet de construction :

- L'orientation des bâtis
- La pente du terrain
- L'accès au terrain
- Les vues possibles
- L'implantation et la nature des constructions existantes sur le terrain mais aussi en périphérie
- Le stationnement
- Les espaces verts et interfaces

Exemple de dents creuses



Exemple de découpages parcellaires



Source image : Altereo

Commune de PERS-JUSSY - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Mars 2019

16

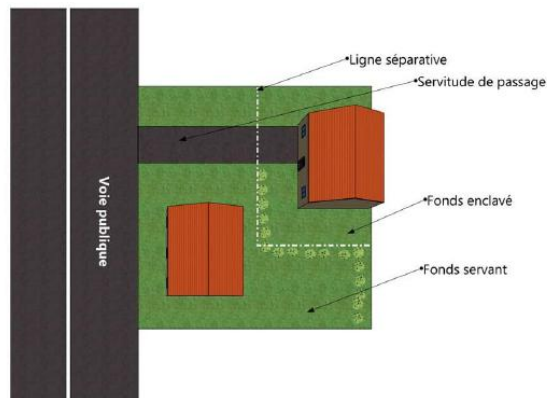
RECOMMANDATIONS

Les servitudes de passage

Afin d'assurer la desserte des parcelles situées en retrait, la mise en place d'une servitude de passage devra être étudiée pour relier les nouvelles constructions à la voie publique.

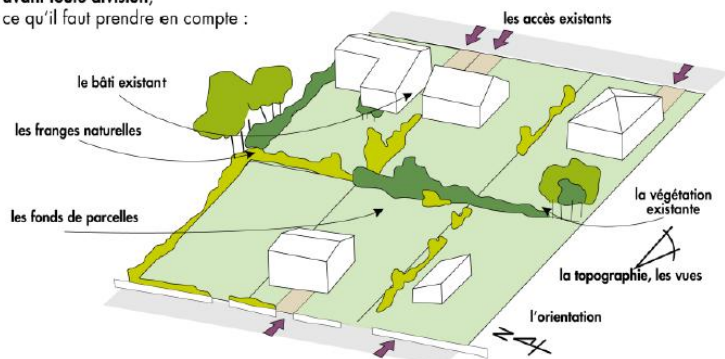
Les parcelles servantes doivent ainsi intégrer un espace d'une largeur de 4 à 6 mètres environ en prévision d'une division parcellaire et servitude future. Cette servitude intègre également le passage des réseaux et devra être aménagée de manière à garantir un accès sécurisé aux différents usagers ainsi qu'un certain respect du voisinage.

A noter : Selon l'article 682 du code civil, le propriétaire d'un fonds enclavé qui n'a pas d'issue sur la voie publique ou pas d'issue suffisante par rapport à son activité, peut demander à un droit de passage chez son voisin.

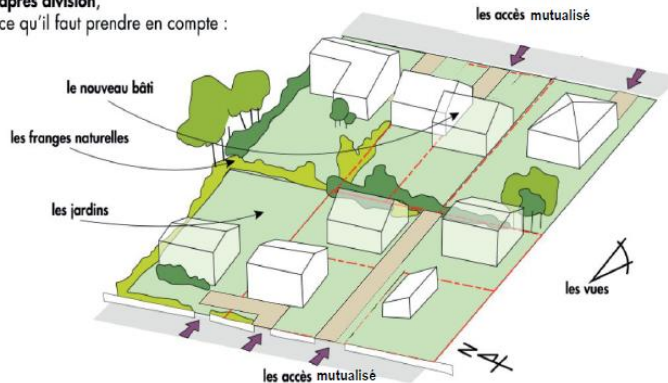


Source image : www.veetruv.fr/

avant toute division,
ce qu'il faut prendre en compte :



après division,
ce qu'il faut prendre en compte :



Source image : commune de Vailhauques, Krépis Urbanisme & territoire, Jérôme

RECOMMANDATIONS

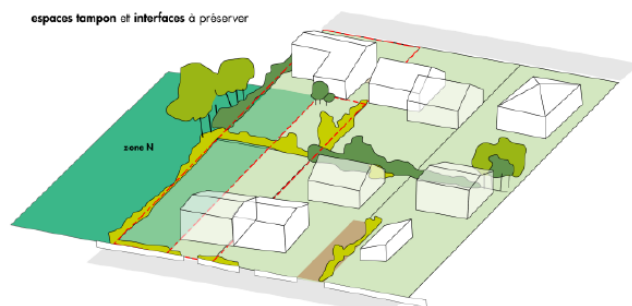
L'implantation des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit permettre de dégager un maximum d'espaces réellement utilisables (en jardin, pour une construction future, etc..)

- **Eviter la perte d'espace** sur les plus petites parcelles
- **Mutualiser le stationnement** entre voisins

Composition paysagère et urbaine

- **Les constructions devront s'intégrer à la pente** (voir OAP thématique gestion de la pente)
- **Permettre la création d'espaces libres en pleine terre**
- **Préserver les cœurs d'îlots végétalisés, et les continuités écologiques** ; les divisions ne doivent pas supprimer des éléments naturels existants (grands arbres, haies, etc.).



Source image : commune de Vailhauques, Krépis Urbanisme & territoire, Jérôme Berquet

Commune de PERS-JUSSY - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Mars 2019

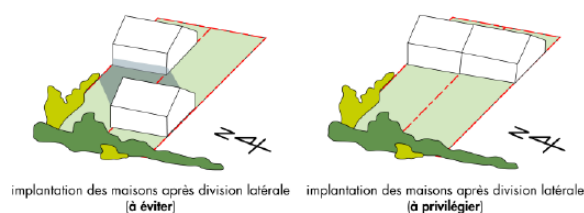
19

RECOMMANDATIONS

Enjeux architecturaux

Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent. Leur architecture devra être particulièrement soignée si ces éléments donnent sur la rue.

Les bâtiments projetés seront majoritairement ouverts vers le sud de façon à favoriser le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres). Ils seront placés sur les parties nord des tenements afin de dégager des espaces verts au sud. Cela peut nécessiter de dissocier les garages et stationnements des constructions principales. Pour les habitations, des protections pourront éviter les surchauffes d'été sont à prévoir.



Source image : commune de Vailhauques, Krépis Urbanisme & territoire, Jérôme Berquet

Commune de PERS-JUSSY - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Mars 2019

20

RECOMMANDATIONS

Préserver l'intimité entre voisins

La division/construction implique une certaine densification du bâti et l'arrivée de nouveaux habitants. Il est donc primordial de veiller à ce que les nouvelles habitations s'insèrent en douceur dans les quartiers existants. Pour cela, les divisions doivent préserver l'intimité de chacun en préservant les vues et en ménageant suffisamment d'espaces libres (interfaces et lisières végétales) entre les habitations.

- **Limiter les vis-à-vis** ; les divisions doivent permettre une implantation « raisonnée » des nouvelles habitations suivant plusieurs objectifs : une distance suffisante entre les constructions (quand elles ne sont pas mitoyennes), des façades avec ouvertures principales qui ne sont pas face à face, une implantation privilégiant les ouvertures principales sur rues ou sur cours communes.
- Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à **optimiser l'ensoleillement et les vues** pour l'ensemble des constructions (projetée et existantes).
- De même, il sera nécessaire de démontrer que le projet prévoit **l'existence de lieux extérieurs aux constructions**, favorisant ainsi l'intimité. Pour ce faire, il pourra être utilisé des effets de cour, la mitoyenneté des constructions, la création de bosquets de séparation...
- **Mutualiser les haies et les clôtures mitoyennes** : cela permet de conforter le dimensionnement de l'interface et d'avoir un traitement homogène et qualitatif.

RECOMMANDATIONS

Gestion des accès

Tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu. Des servitudes de passages devront être envisagé en cas de besoin

- **Les accès seront minimisés en surfaces, en longueurs, en largeur et en imperméabilisation des sols**. Cela signifie que les stationnements seront au plus près des voies de desserte même si, par exemple, il a été fait le choix d'une construction en haut d'un terrain desservi par le bas.
- **Les accès seront regroupés**, y compris avec l'existant quand il y a un découpage parcellaire

En cas de division parcellaire :

- Soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division ;
- Soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division en remplacement de l'accès préexistant ;

En cas de dents creuses :

Tout accès nouveau à un terrain initialement non bâti sera obligatoirement prévu :

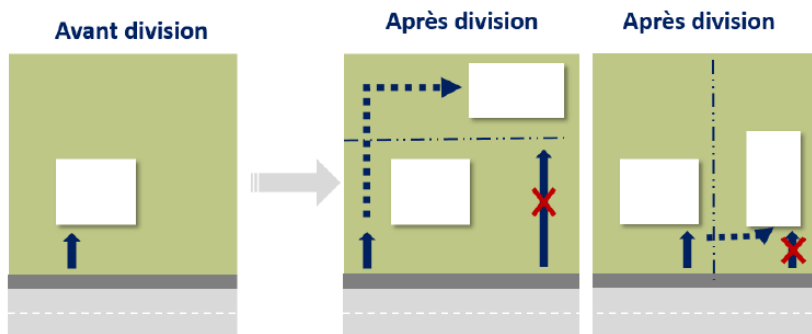
- Lorsqu'un accès est déjà existant sur un terrain voisin en limite :
 - Soit en mutualisation avec un accès déjà existant en limite lorsque cela est possible.
 - Soit en contigu avec ce dernier.
- A une distance d'environ 15 m d'un accès déjà existant dans les autres cas, sauf impossibilité technique.

RECOMMANDATIONS

Gestion des accès

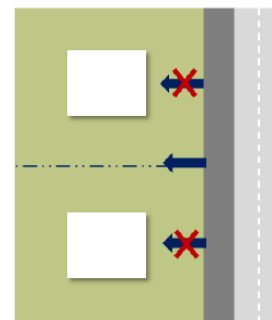
Principe d'accès privilégié dans le cas d'un projet de construction issu d'une division parcellaire :

« excepté dans le cas où un nouvel accès sur la voie publique permet d'améliorer les conditions de sécurité, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu depuis l'accès existant préalablement à ladite division »



Source : OAP thématique – PLU de Combloux (visuels retravaillés)

Principe d'accès privilégié dans le cas d'un projet de construction au sein d'une dent creuse

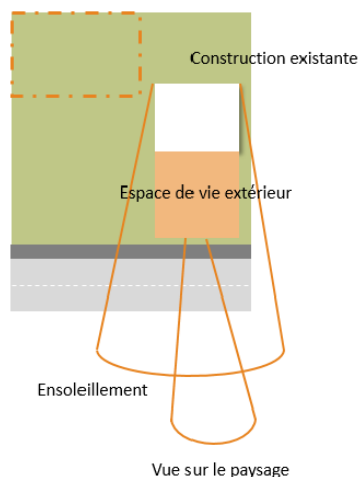


Accès regroupés

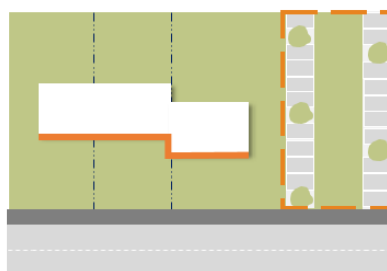
RECOMMANDATIONS

Recherche des espaces potentiels de construction

Espace à privilégier pour une nouvelle construction



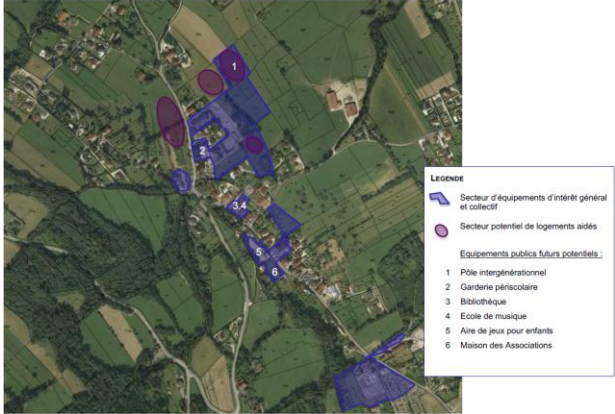
Fronts urbains non linéaires et mutualisation du stationnement



Source image : Altereo

3. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°2 AVEC LE PLU ET LE SCOT

3.1. Compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION N°2
Orientation 1 : Développer une politique d'aménagement durable de la commune	
1.1 Un encadrement du développement du centre-bourg La diversification de l'habitat est désormais nécessaire à PERS-JUSSY afin de permettre à l'ensemble de la population de se loger. Le recentrage de l'urbanisation sur le centre bourg est également souhaitable pour répondre aux objectifs de développement durable du territoire avec : • Un habitat plus dense et donc moins consommateur d'espaces • Un rapprochement des logements avec les services à la population et les équipements d'intérêt général et collectif • et de fait, la limitation des déplacements motorisés au sein de la commune. Les secteurs d'implantations : 	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy permettra de recentrer la densification du centre-bourg, en enlevant par exemple la zone UA et en la transformant en zone UC puisque les réseaux et la voirie ne sont pas adaptés au site. De plus, le reclassement en UC permettra de finir la densification de ce tissu.
1.2 Un positionnement de Pers-Jussy au sein de son territoire intercommunal • Pers-Jussy est considéré comme un pôle secondaire au travers notamment de services qui dépassent l'échelle de la commune : transport en commun, l'école de musique, la bibliothèque	Cette modification favorisera le développement de logements sociaux grâce à l'abaissement du seuil minimal d'imposition de logements sociaux. En effet, les opérations de plus de 8 logements devaient contenir au moins 30% de logements sociaux, grâce à la modification, ce taux s'appliquera dès une opération de 4 logements. De plus, cela vient conforter la politique communale sur le logement social qui a d'ores et déjà instauré des Secteur de Mixité Social qui imposent 30% et 100% de logements sociaux en fonction des secteurs.

Orientation 2 : Programmer des équipements qui correspondent aux besoins de la collectivité	
Pers-Jussy a connu une forte évolution démographique ces vingt dernières années et reste une commune sous forte pression foncière. Le développement démographique doit s'accompagner d'un développement des équipements.	La modification du PLU de Pers-Jussy vise à modifier le zonage sur une parcelle classée en UE, qui ne comporte pas d'équipements vers une zone UC. La modification vise à recentrer les zones d'équipements et les privilégier au centre-bourg.
Orientation n°3 : Proposer une urbanisation qui mette en valeur le territoire communal	
Le développement proposé au sein du PLU devra donc maintenir le cadre et la qualité de vie des habitants actuels et futurs Il s'agira de ne pas gaspiller le foncier, de proposer un intégration paysagères des extensions d'urbanisation de taille importante et de protéger les éléments de patrimoine paysagé	La modification du PLU de Pers-Jussy vise à mieux encadrer les densifications par l'élaboration de règles par la création de l'OAP thématique Division Parcellaire ainsi que par la création de l'OAP thématique Gestion de la pente. Ces deux OAP permettent une meilleure intégration paysagère des constructions.
Orientation n°4 : Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers et préserver les continuités écologiques	
Préserver l'armature écologique du grand territoire : - En assurant la protection des espaces classés en ZNIEFF - En limitant l'urbanisation de Loisinges et Chevrier Le plateau des Bornes participe à la biodiversité locale par son maillage agricole et forestier et assure une fonctionnalité biologique au sein du grand territoire. Sa préservation sera assurée : - En fixant les limites des espaces urbanisés dans ces secteurs pour préserver les milieux - En protégeant les continuités écologiques fonctionnelles	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy vise à imposer un coefficient de pleine terre et permettra ainsi de favoriser une trame verte urbaine et ainsi protéger les continuités écologiques fonctionnelles. Il visera également à restreindre les extensions en zone A et N et ainsi préserver le maillage agricole.
Orientation n°5 : Réduire les sources de pollution et maîtriser les besoins énergétiques	
• Maîtriser les sources de pollution des cours d'eau • Limiter les sources de nuisances et de pollution • Maîtriser les consommations énergétiques et réduire les pollutions atmosphériques liées aux déplacements	Par cette modification, la commune souhaite préciser la distance d'inconstructibilité liée à la préservation des boisements rivulaires en zone naturelle. Une distance de 10 mètres est instaurée, ce point de modification vient donc renforcer la protection des cours d'eau.
Orientation °6 : Assurer une protection de la population contre les risques naturels et technologiques	
Prendre en compte les risques naturels en identifiant les secteurs à risques et en encadrant l'urbanisation dans ces secteurs Prendre en compte les risques technologiques en identifiant également des secteurs à risque au travers de la définition des périmètres de protection et de la traduction réglementaire des contraintes s'appliquant dans ces périmètres.	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy visera à mettre à jour le zonage en fonction de la cartes des aléas mise à jour en 2023 et ainsi permettre la réductions des secteurs à risques (passage d'un zonage Nr à un zone N). Le but de cette modification est d'être au plus juste vis-à-vis des risques existants réellement sur la commune.

La modification n°2 du PLU de Pers-jussy est donc compatible avec les orientations du PADD.

3.2. Compatibilité avec le SCOT d'Arve & Salève

Le SCOT est chargé d'intégrer les documents de planification de rangs supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET). Ainsi, la présente procédure de modification doit justifier de sa compatibilité avec ce dernier.

Seules les orientations et les objectifs ayant un lien direct ou indirect avec la procédure de modification n°2 sont présentés ci-dessous.

LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT (DOO)	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION
Orientation n°1 : Organisation générale de l'espace et de la mobilité	
<u>1a : Privilégier le recentrage de l'urbanisation</u> Face au constat d'étalement urbain, sont prohibés : - La création de tout hameau nouveau à vocation d'habitat qui s'inscrit à l'écart de l'enveloppe urbaine - Toute extension de l'urbanisation à partir d'une construction isolée - Les formes linéaires d'extension de l'urbanisation le long des voies de circulation sont également à proscrire - Le développement de l'urbanisation privilégiera des formes « en épaisseur » ou en profondeur par rapport aux axes routiers, ainsi que le renouvellement urbain des centres anciens.	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy permettra de modifier certaines zones et privilégier des typologies d'habitat en lien avec les capacités d'accueil et les équipements (passage de la zone UE en UC et d'UA vers UC). Ainsi il favorisera la densification du bourg principal. La commune souhaite également intégrer une OAP thématique « Divisions parcellaires » afin de mieux gérer la densification du tissu urbain de la commune, tout en assurant des principes favorisant la qualité du cadre de vie des habitants.
<u>1b : Promouvoir la diversité et la mixité des fonctions</u> Il s'agit de poursuivre ou développer au sein des pôles identifiés : - L'offre en logements, en diversifiant les modes d'habitat et en rééquilibrant la typologie des logements - L'armature des espaces publics, en travaillant sur un rapport plus qualitatif entre espace public/espace privé - L'offre de services de proximité, ainsi que des équipements publics - L'activité économique (spécialisée ou de proximité) en cohérence avec le profil attendu des communes	Cette modification favorisera le développement de logements sociaux grâce à l'abaissement du seuil minimal d'imposition de logements sociaux. En effet, les opérations de plus de 8 logements devaient contenir au moins 30% de logements sociaux, grâce à la modification, ce taux s'appliquera dès une opération de 4 logements. De plus, cela vient conforter la politique communale sur le logement social qui a d'ores et déjà instauré des Secteur de Mixité Social qui imposent 30% et 100% de logements sociaux en fonction des secteurs. Il visera également à encadrer les typologies de logements en veillant à mettre un seuil minimal de T3/T4/T5 et plus.
<u>1c : Maitriser et encadrer l'implantation des activités économiques</u> Par extension, il faut entendre l'extension spatiale des zones, dont la destination économique a déjà été reconnue, inscrite et validée : - De zones classées U ou AU non encore urbanisées à la date d'arrêt du SCOT (...)	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy ne concerne pas cette orientation

Aucune extension spatiale n'est prévue pour les autres zones existantes, telles que : la zone commerciale de Pers-Jussy (« Les Contamines » : 8,65 Ha) ; toutefois, l'extension de cette zone est envisageable sur le territoire de la commune de Reignier-Esery.	
<u>1d : Assurer la cohérence avec le Schéma Commercial</u> - Développer le maillage commercial du territoire, c'est à dire : rapprocher les lieux de consommation des lieux de résidence tout en respectant les fonctions commerciales de chaque pôle - Renforcer les centralités, c'est à dire : concentrer le développement commercial au sein ou au plus près des centres-villes, pour conforter ces fonctions centrales, indispensables à l'équilibre du territoire. Parmi les différents pôles composant l'armature commerciale du Genevois Haut Savoyard, les pôles secondaires de Reignier et Pers-Jussy sont cités comme devant faire l'objet d'un renforcement de l'offre non alimentaire banale. - Une évolution qualitative des pôles commerciaux et de leur environnement urbain - Un renforcement orienté des pôles générateurs d'attractivité que sont les pôles majeurs - Une offre adaptée aux fonctions de chaque bassin	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy ne concerne pas cette orientation
<u>1e : Prévoir l'implantation des grands équipements</u> Le SCoT prévoit l'implantation de certains équipements : - L'extension de la station d'épuration de Bellecombe - Une aire d'accueil des gens du voyage Le SCoT admet la possibilité d'implantation d'autres équipements publics ou collectifs.	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy ne concerne pas cette orientation
<u>1f : Assurer la cohérence entre l'organisation spatiale et les déplacements.</u> Le SCoT défend un concept de déplacements à l'échelle de l'armature urbaine et rurale d'Arve & Salève mais devant s'inscrire en cohérence avec le Projet d'Agglomération Franco-Valdo-Genevois. - Améliorer la sécurité des déplacements - Diminuer les nuisances pour les riverains en améliorant l'utilisation des réseaux structurants et en modérant parallèlement les réseaux locaux - Desservir les nouveaux secteurs d'urbanisation, en particulier lorsque les nouvelles voiries concernées Le développement des transports collectifs et de la multimodalité :	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy vise à mettre en place un emplacement réservé sur la voie de Chevrier afin de créer un trottoir qui permettra d'accompagner le développement urbain prévu notamment via le Secteur de mixité sociale n°4.

- Valoriser les réseaux ferroviaires de voyageurs - Concevoir le système de transports collectifs autour de la voie ferrée Annemasse/Annecy/St-Gervais Un développement limité, dans les secteurs non desservis par les Transports collectifs Le développement des mobilités « douces »	
Orientation n°2 : Développement économique à l'échelle du territoire	
<u>2a : Sécuriser l'activité agricole</u> Le SCoT pose le principal général d'une protection des outils de production de l'activité agricole, comme condition minimale à sa pérennité économique. - Préserver les espaces homogènes structurés Protéger les sites d'implantation des exploitations Protéger les fonctionnements agricoles (autour des fermes) Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Favoriser la diversification de l'activité agricole	La modification du PLU de Pers-Jussy permettra de faire évoluer les bâtiments agricoles et leurs possibles changements de destination. La modification vise également à sécuriser l'activité agricole en encadrant plus précisément les extensions des habitations.
<u>2b : Promouvoir les activités au cœur des lieux de vie</u> Favoriser les commerces et services de proximité - Maintien des pôles commerciaux de proximité - Installation de bureaux, services et activités artisanales ayant une vocation de prestation de services de proximité. Favoriser les activités du tertiaire supérieur et du télétravail	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy ne concerne pas cette orientation
<u>2c : Promouvoir un tourisme dynamisé, structuré et intégré</u> Il s'agit à la fois de structurer et dynamiser l'offre touristique tout en l'appuyant sur les valeurs propres du territoire d'Arve & Salève (histoire, agriculture et environnement). Développer et diversifier une offre de qualité : le SCoT admet la possibilité d'un développement de l'hébergement et de la restauration sur l'ensemble du territoire. Favoriser le tourisme « vert », en relation et en compatibilité avec l'activité agricole Organiser le développement des sports et loisirs de plein air, au sein des espaces naturels et ruraux Protéger et valoriser le patrimoine construit Développer le réseau des sentiers de promenade	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy ne concerne pas cette orientation

Orientation n°3 : Protection des espaces et des sites naturels ou urbains	
<u>3a : Préserver et valoriser les sites et les paysages</u> Les sites naturels et les fonctionnalités écologiques : mettre en œuvre les dispositions visant à la protection et à une gestion respectueuse de ces espaces. Prendre en compte les éléments naturels de proximité dans l'aménagement (boisements, cours d'eau et autres milieux humides). Préserver et mettre en valeur les paysages naturels et construits.	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy vise à imposer un coefficient de pleine terre et permettra ainsi de favoriser une trame verte urbaine et ainsi protéger les continuités écologiques fonctionnelles. Par cette modification, la commune souhaite préciser la distance d'inconstructibilité liée à la préservation des boisements rivulaires en zone naturelle. Une distance de 10 mètres est instaurée, ce point de modification vient donc renforcer la protection des cours d'eau.
<u>3b : Gérer durablement les ressources naturelles</u> • Encadrer le devenir des sites d'exploitation du sol • Promouvoir la qualité environnementale de l'urbanisme • Préserver et valoriser la ressource en eau	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy vise à imposer un coefficient de pleine terre et permettra ainsi de favoriser une trame verte urbaine et ainsi protéger les continuités écologiques fonctionnelles. Par cette modification, la commune souhaite préciser la distance d'inconstructibilité liée à la préservation des boisements rivulaires en zone naturelle. Une distance de 10 mètres est instaurée, ce point de modification vient donc renforcer la protection des cours d'eau. L'OAP thématique Gestion de la pente introduite par la présente modification vise également à promouvoir la qualité environnementale de l'urbanisme. Cette OAP introduit des principes d'urbanisation qui se veulent cohérent et qui vise à préserver l'identité de la commune, par une implantation réfléchie dans un contexte de pente. Ces orientations permettent également d'assurer la prise en compte des questions de glissement de terrains et d'infiltration des eaux pluviales qui sont des questions centrales dans un contexte de pente.
Orientation n°4 : Grands équilibres à garantir	
<u>4a : Prendre en compte les risques et les nuisances de toutes natures</u>	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy visera à mettre à jour le zonage en fonction de la carte des aléas mise à jour en 2023 et ainsi permettre la réduction des secteurs à risques (passage d'un zonage Nr à un zone N).
<u>4b : Assurer les équilibres sociaux</u> Pour une offre de logements suffisante en nombre et en diversité Les principaux segments du parc de logements (locatif social, accession sociale, locatif privé) doivent être présents et en quantité et en qualité suffisante pour répondre aux besoins des ménages. - 33 logements aidés sur les 6 premières années d'application du PLH - La part des logements aidés au sein du parc de résidences principales devra tendre vers (..) 5% pour l'ensemble des autres communes	Pers-Jussy grâce à cette modification favorisera le développement de logements sociaux grâce à l'abaissement du seuil minimal d'imposition de logements sociaux. En effet, les opérations de plus de 8 logements devaient contenir au moins 30% de logements sociaux, grâce à la modification, ce taux s'appliquera dès une opération de 4 logements. Cette modification vise également à encadrer les typologies de logements en veillant à mettre un seuil minimal de T3/T4/T5 et plus.

Pour une politique foncière volontariste : - En accompagnant de la croissance démographique envisagée et de la diversification de l'offre de logements : ○ Des équipements et des espaces publics facteurs de lien social et de qualité du cadre de vie ○ Des logements aidés, facteurs de mixité sociale.	
<u>4c : Assurer l'équilibre entre les espaces</u> Protection du réseaux agri-environnemental et du patrimoine écologique à protéger	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy ne concerne pas cette orientation.

La modification n°2 du PLU de Pers-Jussy est donc compatible avec les orientations du SCoT d'Arve & Salève

4. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Evaluation des incidences sur les dynamiques du territoire

La présente modification permet la mise à jour du règlement écrit et du règlement graphique du PLU en vigueur.

MODIFICATION APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

Les modifications apportées au zonage permettront notamment de favoriser la création de logements et de permettre des projets cohérents en lien le contexte urbain :

- Le **point n°1** vise la suppression de l'identification d'un bâtiment agricole pour un projet porté par l'EPFL et la commune. Le bâtiment n'a plus de vocation agricole et est de plus situé dans l'enveloppe urbaine (UE). Cela permettra de favoriser le renouvellement urbain de la commune sur des secteurs déjà construits.
- Le **point n°2** vise à inscrire trois nouveaux bâtiments autorisés à changer de destinations. L'inscription au PLU n'autorise pas, de fait, les bâtiments à changer de destination puisque ce changement devra faire l'objet d'un passage devant la CDPENAF au moment de l'autorisation d'urbanisme. Néanmoins, par ce classement contribue à limiter l'étalement urbain en valorisant les constructions existantes, réduisant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles. Par ailleurs, elle encourage la réhabilitation et la reconversion des bâtiments souvent typiques de l'identité communale. Par l'inscription de ces changements de destination, la commune souhaite se donner les moyens de promouvoir une urbanisation raisonnée, tout en soutenant les initiatives locales.
- Le **point n°3** vise une modification du zonage avec le passage en zone UE en UC (3.1), une modification d'une zone UA en UC (3.2) et une modification d'une zone Nr1 en N (3.3). Ces changements de zonage visent tout d'abord à redonner de la cohérence aux zones urbaines de la commune.
 - En effet, la zone UE déclassée n'était plus pertinente pour développer un projet d'équipement. La commune souhaite recentrer ses zones d'équipements sur les zones existantes afin de les conforter. Cela permet de rebasculer cette parcelle en zone UC, laissant la possibilité au tissu urbain de se densifier avec des règles communes aux habitations alentours.
 - La zone UA déclassée vers une zone UC n'était pas pertinente au vue de la réalité du terrain. Pour garantir la cohérence urbaine, le gabarit des constructions existantes dans le secteur et ses environs ne permet pas d'atteindre la hauteur prévue en zone UA. De plus, les infrastructures en place, notamment les voiries, les accès et les réseaux, ne sont pas dimensionnées pour accueillir une densification accrue par l'implantation de petits collectifs. Le choix a alors été fait de reclasser en UC afin de permettre au tissu urbain de se compléter en cohérence avec les habitations alentours et la capacité des réseaux.
 - Enfin, le classement de la zone Nr1 vers une zone N s'explique par la déclassification des parcelles en tant que zone d'aléa par la Préfecture. La carte des aléas du territoire a été mise à jour par la préfecture en novembre 2023. Depuis cette mise à jour, le secteur n'est plus identifié comme une zone d'aléa. Ainsi et par concordance avec les documents préfectoraux, le secteur est reclassé en zone N classique afin de ne pas contraindre les terrains avec un risque naturel qui n'existe plus.

Les autres points de modifications n'ont pas d'impact majeur sur les dynamiques du territoire :

- **Point n°4** : ajout du Périmètre de Prise en Considération de Projet au règlement graphique PLU. Le PPCP avait d'ores et déjà été intégré aux annexes du PLU par mise à jour. L'enjeu de la modification

est simplement d'inscrire ce périmètre au règlement graphique afin de permettre une bonne connaissance de ce périmètre aux administrés.

- **Point n°5** : ajout d'un emplacement réservé pour la création d'un trottoir sur le secteur de Chevrier. Cet emplacement réservé permet de prévoir les aménagements de voirie sur un secteur ayant vocation à se développer notamment avec le secteur de mixité social n°4 à proximité.

Les principaux points de modification du règlement graphique permettent donc d'ajuster le PLU en avec une **évolution des connaissances sur le territoire** (modification des zones d'aléa Nr1, inscription du PPCP), en lien avec la **réalité des possibilités d'urbanisation et du contexte urbain** (déclassement UA vers UC, UE vers UC). Enfin, ces points de modification visent à permettre un développement urbain mesuré du territoire par l'inscription de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination.

MODIFICATION APPORTÉES AU REGLEMENT ECRIT

Les modifications du règlement écrit ont peu d'impact sur les dynamiques du territoire puisque les modifications interviennent pour :

- Une uniformisation des règles entre les zones pour une meilleure compréhension et une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme (*clôtures, serres agricoles...*) ;
- Une précision des règles existantes (*distance liée à la préservation des boisements rivulaires, interdiction du photovoltaïque en façades, règles de stationnement, règle d'implantation des piscines*) ;
- Un complément d'information (*lexique ajouté à la fin du règlement et complété*).

Les principales modifications du règlement qui ont un impact sur les dynamiques du territoire sont les points n°6 et n°7 de la modification.

- Le **point n°6** vient introduire une règle permettant d'imposer un pourcentage minimal de logement T3 et plus (T4, T5, ...) en zone UA. Cette modification vise à encourager l'installation des familles sur le territoire et à limiter les projets à vocation purement investisseur favorisant les petits logements destinés à la location.
- Le **point n°7** permet d'abaisser le seuil d'obligation de création de logements sociaux afin d'augmenter la production de logement social sur la commune. Avec l'ajustement de la règle, dès la création de 4 logements, l'opération devra contenir un taux de 30% de LLS (contre des opérations de plus de 8 logements actuellement au sein du PLU). Cette règle intervient dans l'objectif de tendre vers l'objectif des 25% de logements sociaux imposés par le PLH.

Ces modifications impactent le nombre de logements prévus dans le PLU en vigueur par exemple en réduisant le nombre de logements au sein des hameaux (modification du zonage de UA en UC) mais en privilégiant la zone UA pour le développement de logements collectifs, notamment sociaux, et en facilitant les changements de destinations.

Cette modification vise à diversifier le profil de la population communale et faciliter l'installation de nouveaux ménages sur la commune.

En conclusion, le projet de modification du PLU aura une incidence positive sur les dynamiques du territoire en favorisant le développement de logements collectifs sociaux au sein des zones UA, en permettant le changement de destination, en modifiant le zonage de zone UE vers une zone UC afin de conforter l'urbanité et la résidentialité de la commune.

La présente modification aura également un impact positif sur l'instruction des autorisations d'urbanisme par une clarification du règlement écrit.

Evaluation des incidences sur le paysage

Il est à noter que les points de modification ne sont pas amenés à remettre en cause ou impacter des prescriptions édictées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU.

Les points de modification suivants n'ont pas vocation à avoir un impact potentiel sur le paysage. Ils amènent à des modifications « invisibles » dans le paysage communal :

- **Point n°1 : Suppression de l'identification « bâtiment agricole »** pour le bâtiment de la fruitière.
- **Point n°4 :** Intégrer le Périmètre de Prise en Considération de Projet (PPCP) au règlement graphique
- **Point n°5 :** Ajout d'un emplacement réservé sur la voie de Chevrier pour la création d'un trottoir
- **Point n°6 :** Réglementer le pourcentage minimum de logements au sein d'une zone (L151-14 du Code de l'Urbanisme) en zone UA
- **Point n°7 :** Mixité sociale : abaisser le seuil pour la mixité sociale en zone UA et UC
- **Point n°9 :** Adapter la réglementation sur le stationnement vis-à-vis des problématiques d'instruction
- **Point n°14 :** Zone UE : autoriser les logements dans les destinations et sous destinations
- **Point n°15 :** Serres : préciser la notion de serres au sein de la zone A
- **Point n°16 :** Zone Agricole : Préciser la réglementation sur les autorisations des systèmes d'assainissement individuels
- **Point n°18 :** Lexique : intégration du lexique au sein du règlement et ajout de notion importantes

Les points suivants sont amenés à avoir une incidence neutre ou positive sur le paysage qu'il convient d'analyser :

- **Point n°2 : Ajouts de bâtiments autorisés à changer de destination.**

La modification inscrit 3 nouveaux bâtiments pouvant changer de destination. Les trois bâtiments concernés se localisent soit à proximité de l'enveloppe urbaine pour certain, soit à proximité directe d'autres bâtiments habités. L'urbanisation du territoire par le changement de destination permet de limiter la consommation foncière de la commune qui est soumise à une forte pression foncière du fait de sa localisation à proximité de Genève.

<i>918, Route d'Epineuse, parcelle 0C-561</i>	<i>1558, Route de Lasnelaz, parcelle 0B-1725</i>	<i>2203, route de la Roche sur Foron, parcelles 0B 1900, 0B- 1898</i>
		



De par leur localisation, les changements de destination n'auraient pas vocation à impacter les paysages et l'activité agricoles alentours. De plus, cette démarche contribue à limiter l'étalement urbain en valorisant les constructions existantes, réduisant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles.

De fait, ces changements de destination ont vocation à préserver la qualité des paysages en limitant le besoin en construction neuves qui prendrait la place sur des terres agricoles et naturelles.

- Point n°3 : Modification du zonage

Ces différentes modifications de zonage n'ont pas vocation à avoir d'impact sur le paysage puisque, pour le passage d'une zone UE vers UC et d'une zone UA vers UC, il s'agit de secteur d'ores et déjà construit.

De plus, pour le passage de la zone UA vers UC, cette modification permet de rationaliser les constructions autorisées sur le secteur. En reclassant en UC, les futures constructions auront des hauteurs cohérentes avec les constructions alentours (9 mètres) alors que si le secteur était resté en UA, des hauteurs plus importantes (jusqu'à 13 mètres) auraient pu être autorisées ce qui aurait dénaturé l'identité du hameau.

Le passage de Nr1 vers N implique que plus de constructions soient autorisés sous condition. Néanmoins, cela concernant uniquement 5 constructions à l'échelle de la commune ce qui est infime. De plus, il s'agit là d'une régularisation vis-à-vis du risque qui n'existe plus sur ce secteur. Ce secteur a donc les mêmes autorisations que toutes les zones N classiques de la commune.

De fait, ce point de modification n'aura pas d'impact sur le paysage voire aura même un impact positif notamment pour le reclassement d'une zone UA vers UC. Cela permettra une meilleure insertion paysage des futures constructions.

- Point n°8 : Stationnement : augmenter le nombre de places de stationnement obligatoires dans les zones UA et UC.

Ce point de modification vise à réduire l'emprise au sol des espaces de stationnement pour les opérations d'habitat collectif en privilégiant des stationnements en sous-sol. Cela permet de réduire l'emprise au sol des espaces de stationnement et de privilégier des espaces qualitatifs en surface.

De fait, ce point de modification aura un impact positif sur le paysage urbain puisque les voitures prendront moins de place sur l'espace extérieur.

- Point n°10 : Espace perméable et pleine terre : intégrer la notion de coefficient de pleine terre en zone UA et UC

Ce point de modification introduit un coefficient de pleine terre dans le règlement écrit.

La commune instaure d'ores et déjà un pourcentage de surfaces non imperméabilisées à respecter dans son règlement écrit en vigueur. Elle souhaite par cette modification aller plus loin. En effet, la notion d'espace « non imperméabilisé » ne permet pas d'assurer un traitement qualitatif des espaces non construits puisque des revêtement type gravier, stabilisé ou encore pavés joint gazon sont des surfaces non imperméables.

La commune souhaite alors compléter son approche par l'ajout d'un coefficient de pleine terre afin de :

- Favoriser la perméabilité des sols

- Favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales à la parcelle
- Conserver l'intérêt écologique des sols et leurs rôles pour la biodiversité
- Améliorer la qualité du cadre de vie et le confort thermique sur les opérations par l'augmentation de la végétation

L'instauration d'un coefficient de pleine terre est une mesure essentielle pour préserver et renforcer la qualité environnementale des espaces urbanisés. Ce dispositif impose un pourcentage minimal de surfaces de pleine terre sur les parcelles. Il permettra de favoriser le patrimoine paysagé en favorisant la création d'une trame verte urbaine et une réelle perméabilité à la parcelle.

De fait, ce point de modification aura un impact positif sur le paysage urbain puisque les espaces non construits devront respecter un pourcentage de pleine terre en zone UA et UC. Cela permettra d'augmenter la part des espaces végétalisés dans le tissu urbain et permettra d'améliorer le cadre de vie et la qualité extérieure des constructions.

- Point n°11 : Clôture : Uniformiser les règles en zone UA, UC, UE, AUc, AUc et A

L'objectif de cette modification est d'uniformiser les règles sur les clôtures. Actuellement chaque zone possède sa hauteur de clôture propre. La modification vient notamment modifier la hauteur des clôtures à 1m60 en zone agricole et 1m80 maximum en zones urbaines et 0,60 m pour les murs bahuts.

La commune vient également apporter des ajustements à son règlement écrit sur les règles de clôtures suite à des retours d'expérience d'instruction d'autorisation d'urbanisme et afin de rendre le règlement plus précis et complet.

De fait, ce point de modification aura un impact positif sur le paysage par une uniformisation des règles de clôtures

- Point n°12 : Panneaux photovoltaïques : Préciser l'interdiction en façades en zone UA, UC, AUb, AUc

L'interdiction des panneaux photovoltaïques en façades dans les zones UA, UC, AUb et AUc vise à préserver l'harmonie architecturale et paysagère tout en facilitant l'instruction des permis de construire. Cette mesure n'empêche pas le développement des énergies renouvelables mais oriente leur installation vers des solutions plus discrètes et techniquement adaptées, telles que les toitures.

De fait, ce point de modification aura un impact positif sur le paysage.

- Point n°13 : Piscine : intégrer une règle concernant la distance minimale à respecter entre les piscines et les limites séparatives ainsi que les murs de soubassement dans les zones urbaines

L'ajout d'une règle concernant l'implantation des piscines vise à assurer l'intégration paysagère de ces constructions et également d'anticiper tout problèmes lié à la proximité avec les voies publiques ou limites parcellaire. Le recul de 3 mètres vis-à-vis des propriétés voisine permet notamment de préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage et d'éviter une proximité trop grande.

De plus, la commune souhaite indiquer que les murs de soubassement doivent être évités lors de la réalisation de piscine. Cela vise à limiter les ruptures visuelles trop importantes et également à limiter l'impact sur les niveaux naturels des terrains.

De fait, ce point de modification aura un impact positif sur le paysage.

- Point n°17 : Protection des boisements rivulaires : Préciser la distance liée à la préservation des boisements rivulaires en zone N

La commune souhaite préciser la distance d'inconstructibilité liée à la préservation des boisements rivulaires en zone naturelle. La distance de 10 mètres est justifiée par plusieurs raisons :

- Une bande boisée d'environ 10 mètres est généralement suffisante pour jouer un rôle écologique important.
- Cette largeur permet également de former un espace tampon suffisant en cas de crues, de limiter l'érosion afin de permettre une stabilisation des berges ainsi que de maintenir un corridor écologique fonctionnel suffisant.

Il est déjà précisé au sein de la zone N que « *Dans les secteurs de boisements rivulaires de la zone N repérés au document graphique, seuls les travaux sylvicoles liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et de leurs berges sont autorisés. A l'issue des travaux, les boisements devront être reconstitués à partir d'essences indigènes, afin de maintenir les continuités boisées le long des cours d'eau.* ».

Cet ajout permet de préciser la règle par l'ajout d'une distance.

De fait, ce point de modification aura un impact positif sur le paysage puisqu'il vient grever d'inconstructibilité une zone de 10 mètres.

- Point n°19 : Ajout d'une règle imposant la réalisation de Conteneurs semi-enterrés en zone UA

La commune souhaite que la gestion des déchets soient prise en considération lors des projets de logements. Certains conflits d'usages peuvent émerger du fait d'un mauvais encadrement de la gestion des déchets. C'est pourquoi il est souhaité d'imposer la réalisation de conteneurs semi-enterrés pour les opérations de plus de 8 logements.

Ce point de modification aura un impact positif sur le paysage urbain puisque les conteneurs à déchets seront mieux insérés dans le projet et dans l'espace urbain de manière générale.

- Point n°20 : Création d'une OAP thématique « Gestion de la Pente »

L'OAP « Gestion de la pente » permet d'ajouter des recommandations pour l'aménagement et l'implantation du bâti dans un contexte de pente. Elle permet de traiter la question de la gestion de la pente de manière transversale sur l'ensemble du territoire communal, assurant ainsi une cohérence d'ensemble dans le traitement des pentes.

Le but de cette OAP thématique est d'assurer l'intégration paysagère des constructions futures qui viendraient s'implanter sur les secteurs de pente de la commune. Cette OAP vise à gérer les questions d'accès, de vue, d'intégration dans la pente pour assurer que l'urbanisation ne dénature pas l'identité commune et sa topographie.

Ce point de modification aura donc un impact positif sur le paysage puisqu'il viendra améliorer l'implantation des constructions dans un contexte de pente en édictant des recommandations adaptées à la commune de Pers-Jussy.

- Point n°21 : Création d'une OAP thématique « Divisions parcellaires »

La commune souhaite améliorer les dispositions à propos de l'encadrement des divisions parcellaires. Les différentes thématiques abordées sont la gestion des accès en cas de division parcellaire et en cas de dents creuses, l'implantation des constructions, la composition urbaine et paysagère, la préservation de l'intimité entre voisins et les enjeux architecturaux.

Cette OAP vise donc à assurer la bonne densification du tissu urbain de la commune. L'objectif étant d'assurer le cadre de vie et paysager tout en accompagnant la densification du tissu urbain.

Ce point de modification aura donc un impact positif sur le paysage puisqu'il viendra améliorer l'implantation des constructions issues d'opération de densification sans compromettre la qualité du cadre de vie.

En conclusion générale concernant les incidences potentielles sur le paysage : la modification n°2 du PLU de Pers-Jussy aura une incidence positive sur le paysage au regard de l'ensemble des éléments et conclusion présentées dans cette partie.

Evaluation des incidences sur le patrimoine bâti, historique et culturel

La prise en compte du patrimoine bâti, historique et culturel est déjà effective dans le PLU en vigueur et n'est pas impactée par la modification du PLU.

- Point n°2 : Ajouts de bâtiments autorisés à changer de destination.

L'inscription de bâtiments pouvant changer de destination permet de s'appuyer sur des constructions existantes. L'objectif étant de réutiliser la « coquille » de la construction existante. De plus, deux de ces trois bâtiments sont typique de l'architecture locale (maison en pierre). Ces changements de destinations permettent de redonner un usage aux constructions historique et de les rénover.

Aucun des autres points de la modification n°2 du PLU de Pers-jussy n'a vocation à avoir un impact sur le patrimoine bâti, historique et culturel de la commune.

En conclusion, le projet de modification du PLU de Pers-Jussy aura un impact positif sur le patrimoine bâti de la commune par la possibilité de changer de destination des bâtiments historiques de la commune et typiques de l'architecture locale.

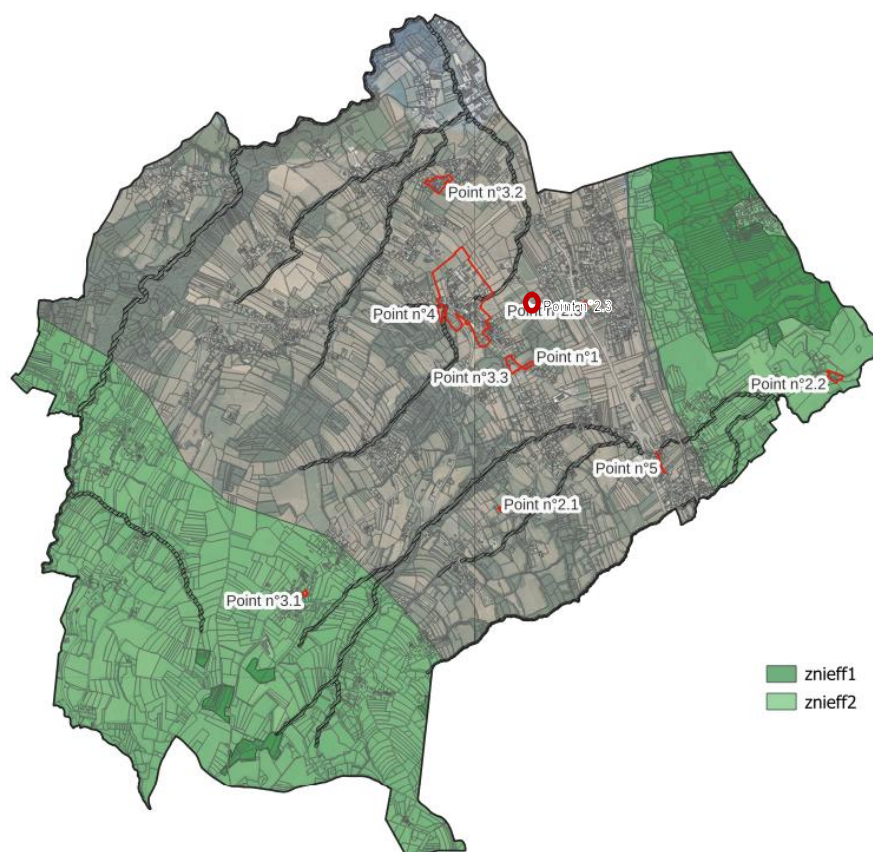
Evaluation des incidences sur le patrimoine naturel et la biodiversité

Les modifications du règlement écrit portent sur des zones déjà urbanisées et n'engendrent pas d'impact spécifique sur l'environnement.

Les points de modification suivants n'ont pas vocation à avoir un impact potentiel sur le patrimoine naturel et la biodiversité. Ils interviennent pour la plupart au sein des enveloppes urbaines et ne remettent pas en cause d'éléments naturels ou ne mette pas à mal la biodiversité :

- **Point n°1 : Suppression de l'identification « bâtiment agricole »** pour le bâtiment de la fruitière, route des fins
- **Point n°3 Modification du zonage :**
- **Point n°4 : Intégrer le Périmètre de Prise en Considération de Projet (PPCP)** au règlement graphique
- **Point n°5 : Ajout d'un emplacement réservé sur la voie de Chevrier** pour la création d'un trottoir
- **Point n°6 : Réglementer le pourcentage minimum de logements au sein d'une zone (L151-14 du Code de l'Urbanisme) en zone UA**
- **Point n°7 : Mixité sociale : abaisser le seuil pour la mixité sociale en zone UA et UC**
- **Point n°8 : Stationnement : augmenter le nombre de places de stationnement obligatoires dans les zones UA et UC.**
- **Point n°9 : Adapter la réglementation sur le stationnement vis-à-vis des problématiques d'instruction**
- **Point n°11 : Clôture : Uniformiser les règles en zone UA, UC, UE, AUc, AUc et A**
- **Point n°12 : Panneaux photovoltaïques : Préciser l'interdiction en façades en zone UA, UC, Aub, AUc**
- **Point n°13 : Piscine : intégrer une règle concernant la distance minimale à respecter entre les piscines et les limites séparatives ainsi que les murs de soubassement dans les zones urbaines**
- **Point n°14 : Zone UE : autoriser les logements dans les destinations et sous destinations**

- **Point n°15 : Serres : préciser la notion de serres au sein de la zone A**
 - **Point n°16 : Zone Agricole : Préciser la réglementation sur les autorisations des systèmes d'assainissement individuels**
 - **Point n°18 : Lexique : intégration du lexique au sein du règlement et ajout de notion importantes**
 - **Point n°19 : Ajout d'une règle imposant la réalisation de Conteneurs semi-enterrés**
 - **Point n°21 : Création d'une OAP thématique « Divisions parcellaires »**
- **ZNIEFF**



À propos des modifications sur le règlement graphique, seuls les **points de modifications n°3.1, n°2.2 et n°17** sont présents au sein des zones des ZNIEFF 2 :

- « Zone Humide du plateau des Bornes » (id : 820031652) pour le point de modification n°3.1
- « Plaine des Rocailles » (id : 82003535) pour le point de modification n°2.2

Le point n°17 est également présent au sein du ZNIEFF de type 1 :

- « Ensemble des zones humides du plateau des Bornes » (id : 820031651)

Le point de modification 2.2 vise à identifier au PLU un bâtiment pouvant changer de destination (1558 Route de Lasnelaz). Le point de modification 3.1 a pour vocation à modifier une zone UE en UC (Route de la Chapelle Rambaud, parcelle D1326). Ces points n'ont pas vocation à impacter la ZNIEFF.

Le point n°17 vient renforcer la protection des boisements rivulaires par l'instauration d'une bande inconstructible de 10 mètres.

Ces projets n'ont pas d'impacts vis-à-vis des ZNIEFF car les secteurs sont déjà urbanisés. Le point n°17 vient même renforcer les protections des boisements rivulaires qui peuvent participer à la biodiversité de la ZNIEFF concernée.

- **Zones Natura 2000 (Directives Oiseaux et Habitats)**

La commune de Pers-Jussy n'est pas concernée par un site Natura 2000.

Les deux sites les plus proches sont :

- « **Le Salève** » - Site NATURA 2000 Directive Habitats à 3,32km de la limite communale Ouest.
- « **Vallée de l'Arve** » - Site NATURA 2000 Directive Oiseaux à 2,7km de la limite communale Est.



(Source : Géoportail)

Les différents points de modification n'ont pas vocation à avoir d'incidences quelconques sur ces espaces Natura 2000.

- **Zones humides**



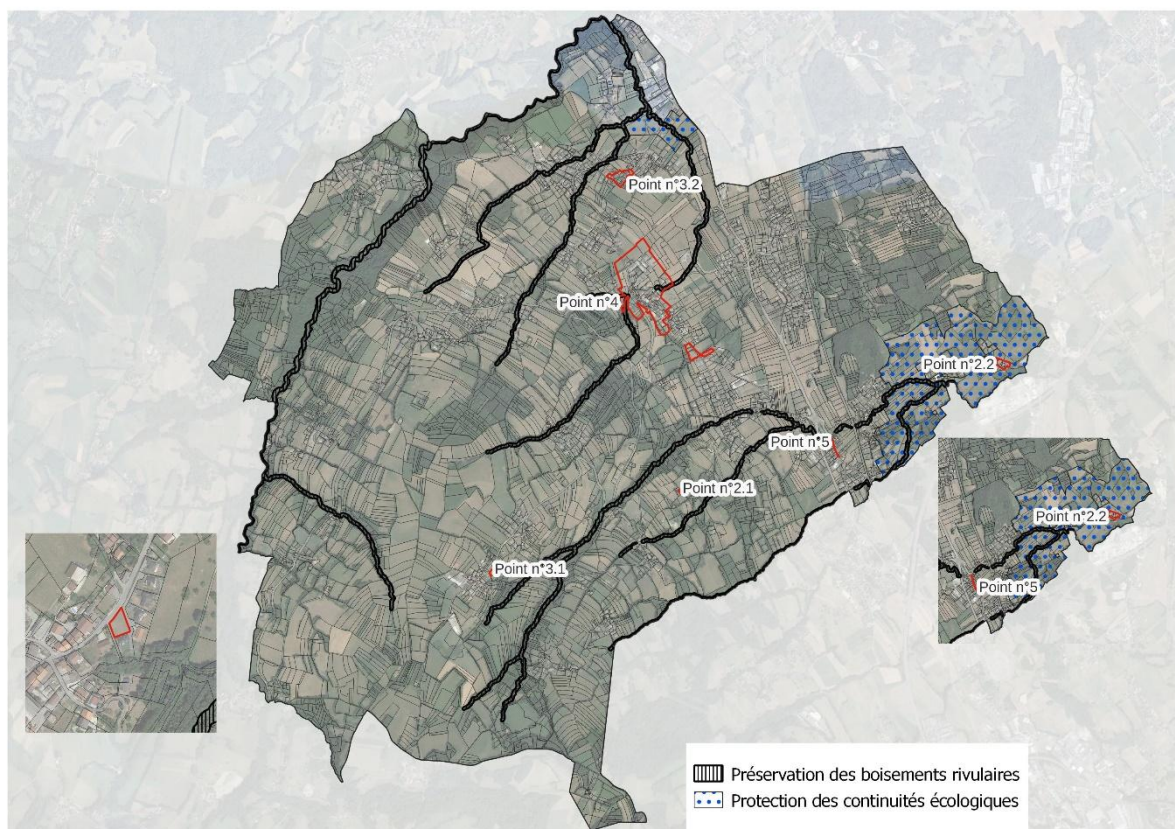
Zones humides au sein de la commune de Pers-Jussy. Source : SIG.reseau-zones-humides.org

Aucun point inscrit dans la modification n'a d'impact sur les zones humides. Le point n°17 vient protéger les boisements rivulaires qui participent aux écosystèmes.

- **Protections paysagères au sein du PLU**

Au sein du zonage, on retrouve deux types de prescriptions particulières au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : la préservation des boisements rivulaires et la protection des continuités et corridors écologiques.

Le point de modification **n°2.2** vise à autoriser un changement de destination (1558 Route de Lasnelaz) et est entouré d'une zone de protection des continuités écologiques. La zone étant déjà urbanisée, elle n'aura pas d'impact supplémentaire vis-à-vis de la prescription établie. De plus, les autres bâtiments alentours sont également autorisés à changer de destination.



Zoom sur le point n°2.2



De plus, la modification du PLU de Pers-Jussy introduit en zone urbaine un coefficient de pleine terre (**point n°10**), en complément de son pourcentage de surface non imperméabilisées d'ores et déjà établi au règlement écrit. En effet, en zone UA et UC la règle était la suivante :

« Pour chaque projet et sur chaque assiette de l'opération au minimum 30% des surfaces non bâties doivent impérativement rester des surfaces non imperméabilisées. »

La modification du PLU vient ajouter la mention suivante : *« Au total 30% de la surface du terrain sera non imperméabilisées dont une superficie de pleine terre de minimum 15%. »*

Ce point de modification aura donc un impact positif sur le patrimoine naturel, la biodiversité en ville et l'environnement.

Enfin, la modification du PLU de Pers-Jussy introduit également une OAP thématique Gestion de la pente (**point n°20**). Cette OAP vise à encadrer la constructibilité dans la pente en introduisant des principes permettant de protéger le dénivelé naturel de la commune.

En conclusion, la modification du PLU de Pers-Jussy aura une incidence nulle voire positive sur le patrimoine naturel et la biodiversité. En effet, la modification introduit un coefficient de pleine terre permettant d'assurer le maintien d'un minimum de pleine terre en zone UA et UC ce qui n'était pas le cas avant. Cela aura donc un impact positif sur la nature en ville.

Les autres modifications situées au sein de prescriptions graphiques ou de zones de protections (ZNIEFF 2 notamment) sont des zones déjà urbanisées qui n'auront pas d'impact sur ces dernières.

Enfin l'OAP thématique « Gestion de la pente » veille à assurer la bonne intégration des constructions au dénivelé naturel de la commune.

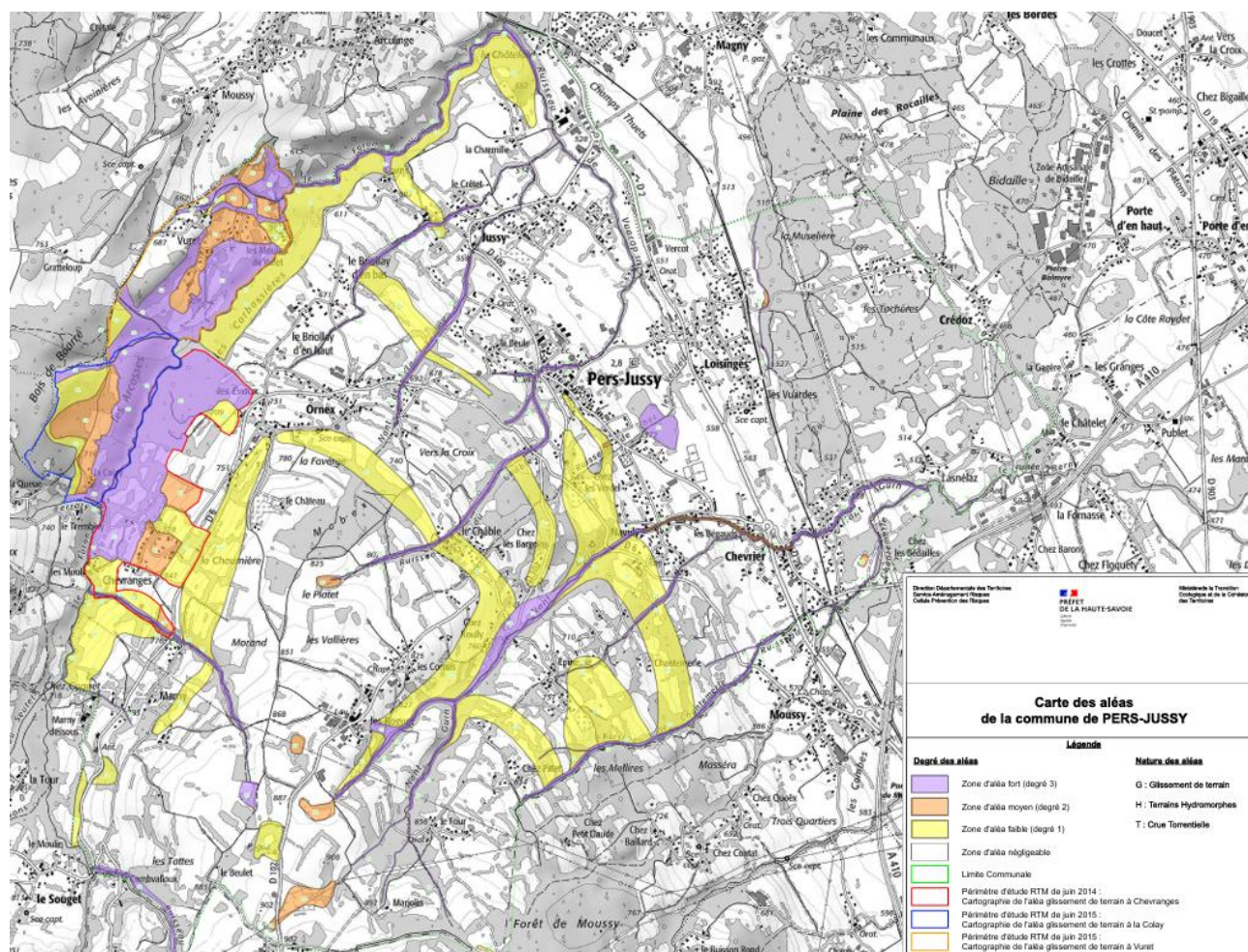
Evaluation des incidences sur les risques

La commune de Pers-Jussy est concernée par des risques naturels (inondation, remontée de nappes, mouvement de terrain, sismique) et technologiques (sites et sols pollués). Les risques qui concernent les secteurs de concernés par la modification n°2 du PLU de Pers-Jussy seront évoqués ci-dessous. Si des points de modification ne sont pas cités, c'est qu'ils n'induisent pas d'impact (positif ou négatif) sur la thématique des risques.

- Plan de prévention des risques d'inondations

La commune est couverte par une carte des aléas mis à jour en novembre 2023. On y retrouve trois degrés d'aléas :

- Zone d'aléa fort, degré 3 (en violet)
- Zone d'aléa moyen, degré 2 (en orange)
- Zone d'aléa faible, degré 1 (en jaune)



Dans le point de modification n°3.3, le zonage est modifié d'une zone Nr1 vers une zone N. En effet, autrefois classée en zone d'aléa, la zone entourée en rouge ci-dessous a été déclassée par la nouvelle carte d'aléas éditée par la Préfecture de la Haute-Savoie. La commune souhaite ainsi la reclasser en zone naturelle classique.

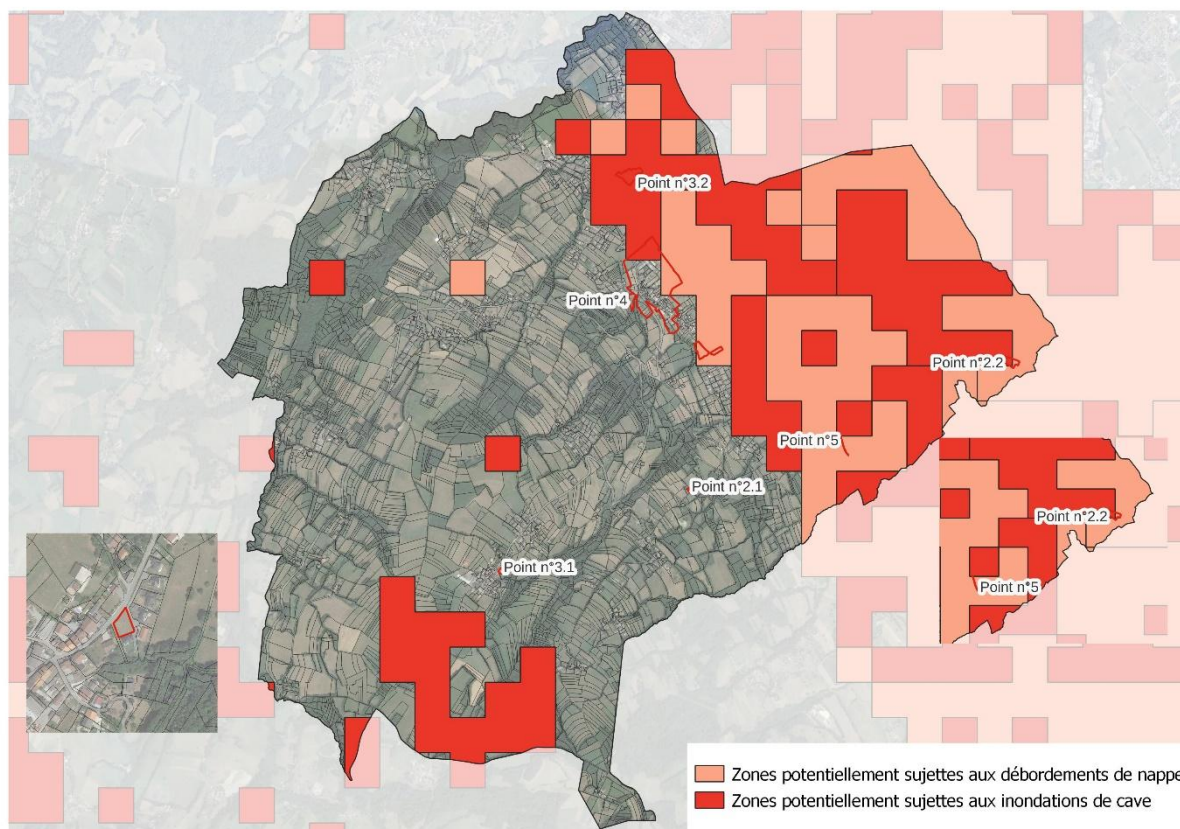


Extrait de la carte d'aléas de Pers-Jussy – Modifiée en novembre 2023

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification

- Remontées de nappes

La commune est concernée par les risques liés aux remontées de nappes.



Le seul point qui pourrait être impacté par les débordements de nappe ou inondations de cave est le **point n°8** relatif au règle de stationnement en zone UA qui demande de privilégier le stationnement en sous-sol pour les opérations de logements collectif. Néanmoins, la possibilité de stationnement en sous-sol se doit d'être étudiée au moment du projet. Ainsi, bien que le règlement de la zone UA privilégie la réalisation de stationnement en sous-sol, les contraintes techniques liées au risque de remontées de nappes sont des contraintes justifiant de ne pas en réaliser le cas échéant.

- Mouvements de terrains

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. L'État recense, et décide, de l'attribution de l'état de Catastrophe Naturelle depuis 1982.

Sur la commune, sont recensés 3 mouvements de terrain :

- Le 02/08/2003
- Le 22/06/2019
- Le 02/05/2018

Le **point n°20** de la présente modification consiste en la création d'une OAP thématique « Gestion de la Pente ». Cette OAP introduit notamment des préconisations afin de réduire les risques de glissement de terrains et de favoriser la perméabilité des sols. Le principe n°3 de cette OAP donne notamment les recommandations suivantes :

« Lutter contre l'artificialisation en ayant recours à des revêtements et des matériaux perméables (gravier, espaces enherbés, espaces verts) qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales, **réduisent le ruissellement** et préservent les nappes phréatiques. Cela permet de conserver une vitalité écosystémique et une stabilité des sols. La perméabilité des sols permet également de **réduire les risques de glissements** de terrains, en complément de l'édification des murs de soutènement (voir principe 1 de l'OAP gestion de la pente). »

- Sites et sols pollués

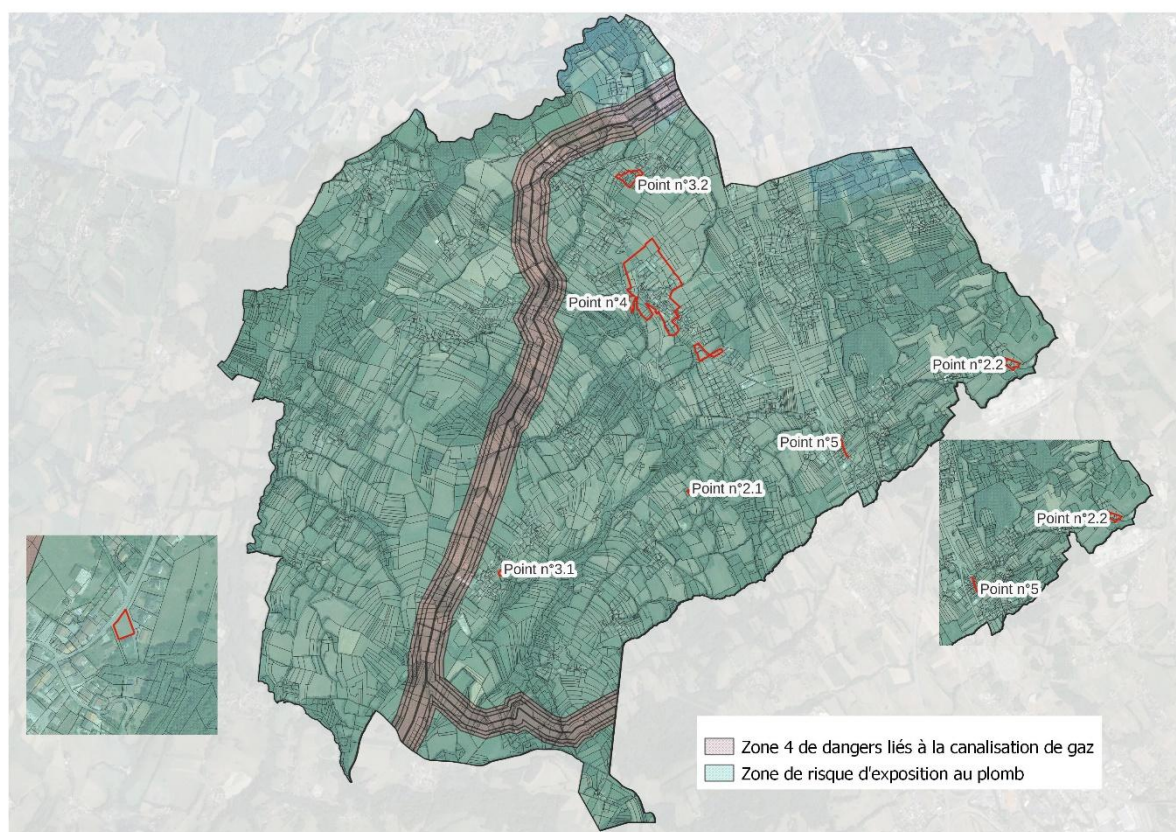
Sur la commune, on retrouve un site pollué correspondant à d'une décharge identifié « SSP000067801 ». On trouve 6 anciens sites industriels ou activités de service :

Identifiant	Nom établissement	État	Activité principale
SSP4080767 🔗	Café pension avec desserte d'essence	Indéterminé	
SSP4080766 🔗	Station service	Indéterminé	
SSP4080765 🔗	Extension d'un atelier de réparation de véhicules et d'entretien	Indéterminé	
SSP4080764 🔗	Entrepreneur de travaux publics avec hangar et atelier pour l'entretien des véhicules	Indéterminé	
SSP4080763 🔗	Entrepôt stockage de cars et réparations	Indéterminé	
SSP4080762 🔗	Fabrication de peintures anti-corrosives	Indéterminé	

Aucun point de la modification n°2 du PLU de Pers-Jussy n'est situé sur un site pollué.

- Risques technologiques – PLU

La commune est concerné par le risque d'exposition au plomb sur l'ensemble du territoire communal. Une zone de danger liée à la canalisation de gaz est également identifiée.



Les points de la modification n°2 du PLU de Pers-Jussy n'ont pas d'impact sur les risques présents sur la commune.

En conclusion, le projet de modification du PLU de Pers-Jussy aura peu d'impact sur les risques naturels et technologiques présents sur le territoire.

Les mesures de protection et de gestion des risques inscrites dans le PLU en vigueur sont maintenues. Les modifications introduites ne sont pas de nature à aggraver les risques et permettent l'application des prescriptions existantes dans le PLU en vigueur.

L'OAP thématique « Gestion de la pente » introduit également des préconisations visant à réduire le risque de glissement de terrain pouvant être induit par l'urbanisation en secteur de pente.

Evaluation des incidences sur les sols et l'eau

Le **point n°2** de la présente modification vient inscrire de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination. Cette démarche contribue à limiter l'étalement urbain en valorisant les constructions existantes, réduisant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles. Ce point de modification vient donc limiter l'urbanisation et protéger les sols.

La modification du PLU de Pers-Jussy introduit en zone urbaine un coefficient de pleine terre (**point n°10**), en complément de son pourcentage de surface non imperméabilisées d'ores et déjà établi au règlement écrit. En effet, en zone UA et UC la règle était la suivante :

« Pour chaque projet et sur chaque assiette de l'opération au minimum 30% des surfaces non bâties doivent impérativement rester des surfaces non imperméabilisées. »

La modification du PLU vient ajouter la mention suivante : *« Au total 30% de la surface du terrain sera non imperméabilisées dont une superficie de pleine terre de minimum 15%. »*

Ce point de modification aura donc un impact positif sur la qualité des sols.

Dans le **point n°17**, la commune souhaite préciser la distance d'inconstructibilité liée à la préservation des boisements rivulaires en zone naturelle. Une distance de 10 mètres est instaurée, ce point de modification vient donc renforcer la protection des cours d'eau.

L'OAP thématique Gestion de la pente (**Point n°20**) introduite par la présente modification vise également à promouvoir la qualité environnementale de l'urbanisme. Cette OAP introduit des principes d'urbanisation qui se veulent cohérent et qui vise à préserver l'identité de la commune, par une implantation réfléchie dans un contexte de pente. Ces orientations permettent également d'assurer la prise en compte des questions de glissement de terrains et d'infiltration des eaux pluviales qui sont des questions centrales dans un contexte de pente.

La modification du PLU de Pers-Jussy aura donc un impact positif sur les sols et n'aura pas d'impact significatif sur la ressource en eau.

Evaluation des incidences sur le climat et la qualité de l'air

Les points de modifications n'ont pas d'impact sur le climat et la qualité de l'air. En effet, cette modification a pour but de réaliser des ajustements pour permettre au projet de PLU existant d'être réalisé, sans augmenter les prévisions prévues dans le PADD.

Les points de modification n'engendrent pas d'augmentation significative du trafic ni n'autorisent d'activités polluantes qui pourraient impacter la qualité de l'air. Les points de modification n'engendrent pas d'augmentation notable des possibilités de constructions ni d'imperméabilisation des espaces qui pourrait avoir un impact sur le climat.

En conclusion, le projet de modification du PLU de Pers-Jussy n'aura pas d'impact sur le climat et la qualité de l'air.

Somme des incidences environnementales et conclusions

Tableau récapitulatif des incidences sur les différentes composantes environnementales

Incidence globale du projet sur l'environnement				
Enjeu	Caractérisation de l'incidence	Mesures de réduction / Mesures appuyant l'impact positif	Cumul avec une autre incidence	Caractère notable ?
Dynamiques du territoire et population	Positive	Diversification des typologies de logements. Développement des logements sociaux sur la commune. Amélioration du cadre de vie par l'instauration d'un coefficient de pleine terre et par la réglementation des espaces de stationnement en sous-sol pour limiter l'emprise de la voiture dans l'espace urbain.	Non	Non
Paysage	Positive	Amélioration de la qualité urbaine des constructions via l'OAP Gestion de la pente et l'OAP Divisions parcellaires. Introduction d'un coefficient de pleine terre. Uniformisation des règles sur les clôtures. Rationalisation des hauteurs autorisées dans les hameaux (UA vers UC). Réduction de la place des voitures en surface pour les opérations de logements collectif. Meilleure intégration des équipements de collectif de déchets. Protection des boisements rivulaires Interdiction des panneaux photovoltaïque en façade.	Non	Non
Patrimoine naturel et biodiversité	Nulle voire positive	Introduction d'un coefficient de pleine terre permettant d'assurer le maintien d'un minimum de pleine terre en zone UA et UC. Création d'une OAP thématique « Gestion de la pente » qui veille à assurer la bonne intégration des constructions au dénivelé naturel de la commune.	Sols et eau	Non

Patrimoine bâti, historique et culturel	Positive	Possibilité de changer de destination des bâtiments historiques de la commune et typiques de l'architecture locale.	Non	Non
Risques	Faible	Modification du zonage, déclassement d'une zone Nr1 vers une zone N suite à la suppression de l'aléa par la Préfecture. L'OAP thématique Gestion de la Pente permet d'édicter des principes visant à limiter les risques de glissements de terrain en secteur de pente.	Population	Non
Sols et eau	Positive (sol) – inexistante (eau)	Réduction de l'impact par l'ajout du coefficient de pleine terre. OAP thématique Gestion de la Pente. Limitation de la consommation d'espaces par l'ajout de bâtiment pouvant changer de destination. Protection des boisements rivulaires.	Biodiversité	Non
Climat et qualité de l'air	Inexistante		Biodiversité	Non

En conclusion, la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Pers-Jussy n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement ni sur un site Natura 2000.