

Service Aménagement et Risques
Pôle aménagement

Annecy, le

Affaire suivie par Frédéric Auget

Le directeur départemental des territoires

Tél. : 04 50 33 78 98

à

Mél. : frederic.auget@haute-savoie.gouv.fr

Monsieur le Maire de Pers-Jussy

Objet : Modification n° 2 du PLU de la commune de Pers-Jussy

Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Pers-Jussy a été notifié et réceptionné à la préfecture le 06/05/2025, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

La commune de Pers-Jussy dispose d'un PLU approuvé le 31/10/2017 qui a fait l'objet d'une modification le 06/02/2020 et de deux modifications simplifiées. Le territoire est couvert par le SCoT de la communauté de communes Arve et Salève approuvé le 17/06/2009 (actuellement en cours de révision/élaboration avec le ScoT Cœur de Faucigny)

La modification n°2 du PLU de Pers-Jussy a pour objet de :

- Au niveau du règlement graphique :
 - Suppression de l'identification « bâtiment agricole » pour le bâtiment de la fruitière, route des fins ;
 - Ajouts de bâtiments autorisés à changer de destination ;
 - Modification du zonage ;
 - Intégrer le Périmètre de Prise en Considération de Projet (PPCP) au règlement graphique ;
 - Ajout d'un emplacement réservé sur la voie de Chevrier pour la création d'un trottoir
- Au niveau du règlement écrit :
 - Réglementer le pourcentage minimum de logements au sein d'une zone (L.151-14 du Code de l'Urbanisme) en zone UA ;
 - Mixité sociale : abaisser le seuil pour la mixité sociale en zone UA et UC ;
 - Stationnement : augmenter le nombre de places de stationnement obligatoires dans les zones UA et UC ;

- Adapter la réglementation sur le stationnement vis-à-vis des problématiques d’instruction ;
- Espace perméable et pleine terre : intégrer la notion de coefficient de pleine terre en zone UA et UC ;
- Uniformiser les règles concernant les clôtures en zone UA, UC, UE, AUc, AUc et A ;
- Panneaux photovoltaïques : Préciser l’interdiction en façades en zone UA, UC, AUB, AUc ;
- 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 ;
- Zone UE : autoriser les logements dans les destinations et sous destinations ;
- Serres : préciser la notion de serres au sein de la zone A ;
- Zone Agricole : Préciser la réglementation sur les autorisations des systèmes d’assainissement individuels ;
- Protection des boisements rivulaires : préciser la distance liée à la préservation des boisements rivulaires en zone N ;
- Intégration du lexique au sein du règlement et ajout de notions importantes ;
- Ajout d’une règle imposant la réalisation de Conteneurs semi-enterrés ;
- OAP :
 - Création d’une OAP thématique « Gestion de la Pente » et d’une OAP thématique « Divisions parcellaires ».

La modification n°2 appelle les observations suivantes :

Règlement :

Les modifications sur la partie réglementaire tiennent compte du retour d’expérience depuis l’approbation du PLU et ont pour objet de faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme sur divers points.

Parmi ceux-ci, il est à saluer l’abaissement différencié du seuil de la servitude de mixité sociale à partir de 4 logements dans les programmes en zone Ua, et 5 logements en zone Uc. Cette modification est pertinente eu égard à la situation de la commune qui pourrait intégrer à terme le dispositif de l’article 55 de la loi SRU.

A ce titre, il pourrait être utile de préciser dans le glossaire du règlement écrit qu’est considéré comme un programme de logements au sens de l’application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l’article L.151-15 du Code de l’urbanisme, tout mouvement ou enchaînement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, construction, division foncière ou succession de divisions foncières (primaires et autres) qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l’entrée en vigueur de la modification n°1, de créer des logements à l’échelle de l’unité foncière existante.

Il serait également opportun d’exprimer cette servitude en pourcentage de la surface de plancher et en nombre de logements (arrondi à l’entier supérieur).

Il est en outre demandé d’ajouter dans le glossaire la définition suivante du logement locatif social afin que les logements locatifs sociaux réalisés au titre des obligations de mixité sociale soient pérennes.

Appellation	Produits logement correspondant
Logement locatif social pérenne	Logement conventionné au titre de l’APL sur une durée d’au moins 30 ans (pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs

	sociaux).
--	-----------

Les règles de stationnement automobile faisant l'objet de modifications, il serait opportun d'intégrer dans le règlement le stationnement des vélos, en se référant à l'arrêté du 30 juin 2022 pris pour application du décret du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. L'arrêté précise les obligations en matière de stationnement vélo avec les surfaces minimales requises selon les types de constructions et leur destination (un emplacement de 1,5 m² par logement jusqu'à 2 pièces, 2 emplacements à partir de 3 pièces). Aussi le PLU pourrait renvoyer sur cette question à la réglementation prévue au titre du code de la construction et de l'habitation.

Il y a également lieu de relever l'interdiction des panneaux photovoltaïques en façade. Cette disposition interpelle au regard de l'application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme qui prévoit notamment que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLU ne peuvent faire obstacle à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable.

Sur ce point, le PLU aurait pu encadrer la pose en façade avec des prescriptions permettant d'assurer la bonne insertion architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnemental tout en rappelant que la collectivité a la possibilité de s'opposer à la pose de ces dispositifs lorsque sont en cause des préoccupations patrimoniales spécifiques tirées des considérations paysagères alentours ou bien des caractéristiques particulières du bâtiment (article L.111-17 du C.U). Sont ainsi visées ici les situations de proximité avec des monuments historiques, d'un site patrimonial remarquable, d'un parc national, d'un site inscrit ou classé ou la pose de tels dispositifs sur des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou encore lorsque le PLU institue une protection spécifique au titre des articles L. 151-18 et L.151-19 du même code.

Enfin, trois bâtiments situés en zone agricole sont repérés au règlement graphique pour être autorisés à changer de destination. Pour rappel, l'avis de la CDPENAF sera requis au stade de l'autorisation administrative pour permettre ce changement.

OAP

Une OAP thématique consacrée aux divisions parcellaires est ajoutée au PLU. Ces orientations sont pertinentes pour mieux encadrer les divisions et la construction en dent creuse, et ainsi mieux organiser la densification au sein du tissu urbain.

Les autres évolutions liées à cette modification n'appellent pas d'observations de notre part.

En synthèse, j'émetts un avis favorable au dossier de modification n°2 du PLU de Pers-Jussy et je vous invite à prendre en compte les remarques formulées ci-avant notamment en ce qui concerne les règles relatives à la mixité sociale, compte tenu des enjeux en la matière sur la commune.

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

Enfin, je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, votre collectivité devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Pour toute procédure d'évolution de PLU approuvée après le 1^{er} janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une formalité obligatoire pour qu'elle devienne opposable.

Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il corresponde bien au document opposable papier, et qu'il comporte, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le directeur départemental des territoires
le chef du service aménagement et risques

Signé par Elois DIVOL le 25/06/2025 à ANNECY CEDEX 9

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Divol', with a stylized flourish at the end.

Copie : Préfecture - BAFU