

Service Aménagement et Risques
Pôle aménagement

Annecy, le **10 MARS 2026**

Affaire suivie par Frédéric Auget

Le directeur départemental des territoires

Tél. : 04 50 33 78 98

à

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

Madame la 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 17/02/2026, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Parmi les modifications opérées, 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. D'autres dispositions comme l'instauration d'un coefficient de pleine terre sont à relever, ces dernières participent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU. Toutefois, il serait opportun de l'étendre aux zones Ue et Au.

Le règlement écrit mentionne 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.

Enfin, cinq bâtiments situés en zone agricole sont repérés au règlement graphique pour être autorisés à changer de destination. A ce titre, il convient de préciser que l'identification dans le PLU doit être accompagnée d'une fiche individuelle de renseignement en annexe du règlement, dont le modèle est joint en annexe de la doctrine de la CDPENAF validée le 15/09/2025 (c.f fiche annexée au présent avis).

En conséquence, j'émet un avis favorable au dossier de modification n°2 du PLU de Pers-Jussy, assorti d'une réserve concernant l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, et vous invite à prendre en compte les remarques exprimées ci-avant, détaillées en annexe.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour la préfète et par délégation,
La sous-préfète de Saint-Julien-en-Genevois,



Avis de l'État sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pers-Jussy

Annexe

La commune de Pers-Jussy dispose d'un PLU approuvé le 11/07/2013. Le territoire est couvert par le SCoT de la communauté de communes du Genevois approuvé le 16/12/2013.

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 en ajoutant des précisions ou clarifications nécessaires. Elles prennent également en compte les prescriptions issues de l'évaluation environnementale, notamment en ce qui concerne la prise en compte de potentielles remontées de nappe en cas de projet de stationnements souterrains.

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 se contenter de renvoyer sur cette question à la réglementation prévue au titre du code de la construction et de l'habitation.

Dans le règlement écrit, il y a 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.

Le règlement instaure un coefficient de pleine terre sur les zones Ua et Uc. La démarche est à saluer. Toutefois, il serait opportun de l'étendre aux zones Ue et Au du PLU.

Par ailleurs, cinq bâtiments situés en zone agricole sont repérés au règlement graphique pour être autorisés à changer de destination au lieu de trois précédemment. S'agissant de l'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination, il convient de préciser que l'identification dans le PLU doit être accompagnée d'une fiche individuelle de renseignement en annexe du règlement, dont le modèle est joint en annexe de la doctrine de la CDPENAF validée le 15/09/2025 (c.f fiche annexée au présent avis).

Enfin, il y a lieu de rappeler que le changement de destination au stade de l'autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de la CDPENAF.

OAP :

Une OPA 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.

Cet avis et son annexe sont à verser à l'enquête publique. En votre 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.

Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination (point validé lors de la CDPENAF du 15/09/2025)

Le changement de destination désigne l'opération par laquelle un bâtiment passe d'une catégorie de destination à une autre.

Ces catégories sont listées à l'article R151-27 du code de l'urbanisme :

- exploitation agricole et forestière
 - habitation
 - commerce et activités de service
 - équipements d'intérêt collectif et services publics
 - autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
- Ce changement de destination est soumis à autorisation d'urbanisme.

En zone agricole et naturelle, le changement de destination est réglementé par l'article L151- 11 du code de l'urbanisme :

il est autorisé uniquement s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent être identifiés par le règlement du PLU(i).

Lorsque le bâtiment est identifié dans le PLU(i), son changement de destination, lors du permis de construire ou de la déclaration préalable, est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF s'il est situé en zone A ou de la CDNPS s'il est situé en zone N.

Pour homogénéiser les modalités d'identification de ces bâtiments, repérés sur le règlement graphique, **une fiche individuelle de renseignements** précisera, en annexe du règlement du PLU(i), l'ensemble de ces critères :

- Description du bâtiment recensé
- Adresse et taille du bâtiment
- Localisation du bâtiment
- Type de bâtiment
- Usage actuel
- Équipements et réseaux
- Pratiques agricoles limitrophes
- Destination future du bâtiment

Cette fiche doit comprendre également une photographie du bâtiment : la photographie doit permettre d'identifier clairement le bâtiment concerné et d'apprécier son insertion dans l'environnement immédiat.

Le modèle de fiche figure en annexe de la présente doctrine.

ANNEXE

Fiche de désignation des bâtiments, en zone agricole ou zone naturelle, pouvant changer de destination dans les PLU(i)

Critères à renseigner avant analyse et identification dans les PLU-i (changement de destination ensuite soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS)

Commune :

Adresse :

Section et numéro de parcelle :

Taille du bâtiment :

Longueur : m, largeur :m, surface : m²

Superficie de l'assiette foncière du bâtiment : m²

Localisation du bâtiment :

- ☐ au sein d'une exploitation agricole
- ☐ à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole
- ☐ au sein d'un hameau ou dans un ensemble bâti
- ☐ bâtiment isolé

Type de bâtiment :

- ☐ bâtiment agricole incluant déjà une habitation à l'intérieur
- ☐ bâtiment présentant un caractère architectural
- ☐ bâtiment de type industriel
- ☐ ruine
- ☐ autre :

☐ Bâtiment construit après 1943,
dans ce cas indiquer la destination autorisée :

Usage actuel :

- ☐ agricole
- ☐ habitation
- ☐ artisanat
- ☐ industrie
- ☐ autre :

Équipements et réseaux :

Existence d'accès agricole commun ? ☐ oui ☐ non

Accès carrossable : ☐ existant ☐ à renforcer ☐ à créer

Stationnement : ☐ existant ☐ à renforcer ☐ à créer

Défense incendie : ☐ existant ☐ à renforcer ☐ à créer

Eau potable : ☐ raccordé ☐ à renforcer ☐ raccordement à créer

Réseau assainissement : ☐ raccordé ☐ à renforcer ☐ raccordement à créer ☐ assainissement individuel à créer

Réseaux secs : ☐ raccordé ☐ à renforcer ☐ raccordement à créer

Pratiques agricoles limitrophes :

- ☐ installations de traite mobile

Localisation sur extrait cartographique

Photographies du bâtiment

- ☐ épandage matières organiques
- ☐ traitement par produits phytopharmaceutiques
- ☐ point d'accès à l'eau utilisé par une exploitation agricole
- ☐ pâturage, parcours animaux, parcs animaux (ex. volailles porcs, ...)

A quelle destination / sous-destination le bâtiment est-il voué ?

- ☐ Exploitation agricole et forestière :
 - ☐ Exploitation agricole
 - ☐ Exploitation forestière
- ☐ Habitation :
 - ☐ Logement
 - ☐ Hébergement
- ☐ Commerce et activités de service :
 - ☐ Artisanat et commerce de détail
 - ☐ Restauration
 - ☐ Commerce de gros
 - ☐ Activités de service avec accueil d'une clientèle
 - ☐ Cinéma
 - ☐ Hôtels
 - ☐ Autres hébergements touristiques
- ☐ Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - ☐ Établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale,
 - ☐ Salles d'arts et de spectacle
 - ☐ Équipements sportifs
 - ☐ Lieux de cultes
 - ☐ Autres équipements recevant du public
- ☐ Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire :
 - ☐ Industrie
- ☐ Entrepôt
 - ☐ Bureau
 - ☐ Centre de congrès et d'exposition
 - ☐ Cuisine dédiée à la vente en ligne