

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS
Bâtiment Athéna – Technopole d'ARCHAMPS – 74 160 ARCHAMPS

L'an deux mil vingt-cinq, le trente juin à dix-huit heures,
le **Bureau communautaire**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux
de la Communauté de Communes du Genevois à Archamps, sous la Présidence de Monsieur
Florent BENOIT, Président.

Nombre de membres :
en exercice : 23
présents : 19
procurations : 2
votants : 21

Date de convocation :
24 juin 2025

PRESENTS : S. BEN OTHMANE, M. GENOUD, N. LAKS, P-J. CRASTES,
A. CUZIN, P. CHASSOT, E. ROSAY, M. GRATS, M. MERMIN, C. VINCENT,
L. DUPAIN, J. BOUCHET, M. DE SMEDT, J-C. GUILLON, B. FOL, A. MAGNIN,
J. LAVOREL, F. de VIRY, F. BENOIT

REPRESENTES : A. RIESEN par S. BEN OTHMANE, V. LECAUCHOIS par
J-C. GUILLON

ABSENTS : J-L. PECORINI, L. CHEVALIER

Secrétaire de séance : Madame Carole VINCENT

Délibération n° b_20250630_amgt_031

Avis de la Communauté de Communes du Genevois
sur la modification de droit commun n° 1 du Plan local d'urbanisme de Présilly

Le Bureau,

Vu l'exposé de Monsieur Mermin, 1er Vice-Président,

Par courrier réceptionné le 21 mai 2025, la Commune de Présilly a notifié à la Communauté de
Communes du Genevois son projet de modification de droit commun n° 1 de son Plan Local
d'Urbanisme (PLU).

Différents services de la Communauté de Communes ont été sollicités afin de fonder le présent avis :
Services Planification, Habitat, Transition Ecologique, Mobilité, Economie, Recyclage et Valorisation
des Déchets, Régie des Eaux.

Après examen de ce projet de modification, il est proposé au Bureau communautaire d'émettre l'avis
suivant sur ce dernier :

Remarques générales

Le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de la Commune de Présilly a été engagé par
arrêté municipal n° 2025-30 du 23 avril 2025. Il s'agit d'une modification de droit commun telle que
définie par les articles L153-41 à 44 du code de l'urbanisme.

Les modifications envisagées du PLU ont pour objet :

1. La mise en cohérence du règlement écrit et graphique du PLU avec la stratégie de
densification retenue.

2. L'instauration d'une servitude de mixité sociale.
3. La création d'emplacements réservés pour réaliser des aménagements cyclables le long de la RD18.
4. Le complément de l'inventaire des bâtiments isolés en zones A et N et de l'inventaire des bâtiments traditionnels remarquables.
5. La mise à jour des périmètres des captages d'eau potable.
6. Les corrections d'erreurs matérielles.

Corrections permettant d'améliorer le projet, dont la Communauté de Communes confirme l'intérêt et apporte des conseils

La Communauté de Communes rend un avis favorable aux corrections suivantes et **confirme l'intérêt de ces évolutions** :

1. Stratégie de densification et adaptation du règlement

Correction 2 : Définition de la stratégie destinée à obtenir une densification de qualité. Approche basée sur une analyse typo-morphologique des différents tissus urbains.

Correction 3 : Mise en cohérence du zonage avec la stratégie de densification retenue.

Contexte

La Commune a mené une analyse typo-morphologique des tissus urbains. Sur les différentes catégories définies dans cette analyse, des objectifs et une stratégie d'encadrement de la densification ont été retenus.

Afin de traduire opérationnellement cette étude de densification, la zone **Ub** est divisée en 2 sous-secteurs sur lesquels les objectifs d'aménagement sont différents :

- Les tissus urbains des maisons discontinues à densifier et des immeubles collectifs existants sont classés en zone **Ub1**.
- Les tissus urbains des maisons discontinues à conserver sont classés en zone **Ub2**.

Plusieurs règles évoluent alors afin de permettre cette densification telles que :

- L'évolution des hauteurs à 10,5 m en secteur Ub1 au lieu de 9 m initialement en zones Ub1, et de 6 mètres à 7 m en cas de toiture-terrasse.
- L'augmentation des surfaces de plancher des annexes de 50 à 60 m² en zone AU2.

Avis

Le service planification relève l'intérêt de cette étude de densification et notamment la volonté de la Commune de « densifier les tissus urbains afin de préserver les espaces agricoles et forestiers ». Cette disposition est en cohérence avec la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui vise à lutter contre l'artificialisation des sols.

Ces évolutions apparaissent comme une plus-value pour le document d'urbanisme qui précise et affine la stratégie de développement du territoire communal et de sa densification maîtrisée.

2. Modification des règles relatives aux ICPE interdits en zone Ux

Contexte

Article U1 du règlement écrit : Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation sont actuellement référencées, dans le PLU en vigueur, comme « occupations et utilisations du sol interdites » en secteur Ux. La présente modification du PLU propose de supprimer la mention « déclaration » et ne conserver que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation dans les occupations et utilisations du sol interdites.

Avis

Le service économie rend un avis favorable à cette modification qui permet d'apporter de la souplesse et ainsi de diversifier les activités économiques autorisées en zone Ux.

3. Création d'un emplacement réservé le long de la RD18 pour réaliser des aménagements cyclables

Contexte

La collectivité envisage de réaliser des aménagements cyclables le long de la RD18. A cet effet des emplacements réservés numérotés 26 à 28 sont créés entre la mairie de Beaumont et le hameau de Beauregard.

Avis

Le service mobilité de la Communauté de Communes reconnaît l'effort de la Commune qui souhaite mettre en œuvre des aménagements dédiés aux cycles et confirme que la création de ces emplacements réservés sont en cohérence avec le Schéma cyclable de la Communauté de Communes qui identifie ce tronçon comme un itinéraire cyclable de niveau intercommunal.

Corrections pour lesquelles la Communauté de Communes apporte des conseils et/ou recommandations à la Commune et demande des précisions

4. Instauration d'une servitude de mixité sociale

Contexte

La Commune prévoit que « Dans la perspective d'atteindre les objectifs de logements sociaux fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) n° 3, un périmètre de servitude de mixité sociale (article L151-15 du code de l'urbanisme) est appliqué sur les parcelles B157 et B158 au Chable. Une opération de logements locatifs sociaux est déjà implantée sur la parcelle B157. La parcelle B158 est occupée par l'ancienne école. La commune envisage une opération de démolition/reconstruction dans l'objectif de réaliser une opération de 8 à 10 logements locatifs sociaux. »

Avis

Le Service Habitat souligne l'effort que la Commune de Présilly a entrepris par la création d'un secteur de mixité sociale visant à permettre la production de logements sociaux sur la Commune. La Communauté de Communes confirme l'intérêt porté par la Commune afin de mettre en compatibilité le PLU avec le n° 3, toutefois, cette mention n'étant pas explicitement énoncée dans l'arrêté de prescription de la modification, il est conseillé de l'ôter de la notice.

Le secteur de mixité sociale que souhaite créer la Commune sur les parcelles B157 et B158 au Chable a pour objet la création d'une opération 100 % sociale. Afin de traduire règlementairement cette volonté de la Commune au sein du PLU, la Communauté de Communes conseille de créer un nouveau zonage ou un sous-secteur. Par exemple, la création d'un nouveau zonage « UB3 », qui prévoit des prescriptions favorisant la production de logements sociaux dans les articles du règlement écrit et notamment dans l'article **UB3-1 – Occupations et utilisations du sol admises** pourrait alors être prévu que « Sur les parcelles cadastrées B157 et B158 dans le secteur du Chable, sous maîtrise publique communale, les constructions à usage d'habitation sont autorisées exclusivement lorsqu'elles correspondent à des logements relevant des catégories suivantes :

- Logements locatifs sociaux pérennes.
- Logements en Bail Réel Solidaire (BRS).
- Logements locatifs intermédiaires (LLI).

(par exemple – à définir par la Commune)

Cette prescription est justifiée par les objectifs de mixité sociale et la volonté de production de logements à prix maîtrisés tels :

- Qu'énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) - Orientation n° 1, avec l'objectif n° 6 – « Proposer une offre de logements adaptés aux besoins », et explicité comme suit : « Développer une offre de logements locatifs et de

logements sociaux, conforme aux directives du PLH, particulièrement sur le Chef-lieu et le Grand-Chable ».

- Et détaillés dans le rapport de présentation. ».

Le rapport de présentation du PLU doit utilement être complété afin de justifier la création de ce nouveau zonage spécifique. La Communauté de Communes propose à la Commune une possibilité de rédaction :

« 1) Contexte local et diagnostic

Le diagnostic territorial a mis en évidence :

- Une pression foncière élevée, conduisant à un déséquilibre entre logements en accession libre et logements à prix maîtrisés.
- Une raréfaction du foncier maîtrisé par la collectivité, réduisant les leviers de production de logements à vocation sociale.

La zone UB3, et notamment les parcelles B157 et B158 dans le secteur du Chable, constitue un des rares fonciers disponibles en maîtrise publique. Elle représente une opportunité stratégique pour répondre aux objectifs d'intérêt général.

2) Objectif d'intérêt général poursuivi

La prescription réglementaire imposant exclusivement des logements locatifs sociaux pérennes, en BRS ou en LLI sur ces parcelles est justifiée par les objectifs suivants :

- Rééquilibrer l'offre de logement à l'échelle communale, en concentrant la production sociale sur le foncier maîtrisé par la Commune.
- Favoriser une mixité sociale maîtrisée, en s'appuyant sur une diversité de statuts d'occupation (location sociale, accession sociale, LLI) tout en maintenant une cohérence de niveau de revenu.
- Répondre à la demande locale identifiée dans le PLH en vigueur, en ciblant les publics modestes et intermédiaires.

En réservant la constructibilité des parcelles communales de la zone UB3 à des logements locatifs sociaux, BRS et LLI (*par exemple – à définir par la Commune*) la Commune met en œuvre un outil de politique publique ciblé et proportionné, permettant d'atteindre ses objectifs sociaux et territoriaux.

Effectivement, l'article L151-15 du code de l'urbanisme permet de fixer, dans le règlement du PLU, des règles relatives à la répartition des catégories de logements, à condition qu'elles répondent à un objectif de mixité sociale.

Les remarques ci-après correspondent à la correction n° 5 de la notice de présentation de la modification : « Ajustement du règlement écrit sur certains aspects, notamment avec la stratégie de densification retenue »

5. Modification des prescriptions relatives aux logements sociaux dans le règlement écrit des zones Ua et Ub1 et Ub2

Contexte

La Commune a souhaité modifier le seuil de déclenchement de production de logements sociaux dans les opérations de construction de logements neufs situés en secteurs Ua et Ub1 et 2 comme suit :

- Passage de 800 m² de surface de plancher à 600 m².
- Passage du nombre de 12 logements à 10 logements.

Avis

En zones Ua, Ub1 et Ub2 des prescriptions relatives à la production de logements sociaux sont prévues et encadrées dans le règlement du PLU.

Proposition de la Communauté de Communes

- 1) Afin de garantir la sécurité juridique du PLU, il est recommandé de créer des « servitudes de mixité sociale », telles que définies au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, afin d'encadrer la production de logements sociaux.

La création de servitudes de mixité sociale est en cohérence avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la Commune de Présilly - Orientation n° 1, avec l'objectif n° 6 – et qui cible notamment le Chef-Lieu comme secteur favorable à la mixité sociale. Ce secteur étant principalement classé en zones Ua et Ub, la création d'une servitude de mixité sociale sur ces secteurs est alors en cohérence avec l'objectif précité du PADD.

- 2) Pour rappel, les objectifs territorialisés du PLH n° 3 prévoient que 25 % de la production globale de logements soit dédiée au logement social comprenant 40 % de baux réels solidaires et 60% de logements locatifs sociaux pérennes. À cela s'ajoute une exigence de 10 % de la production globale dédiée aux logements locatifs intermédiaires.

En cohérence avec cette orientation, le service Habitat encourage la Commune à relever son objectif actuel de 20 % de logements sociaux pour l'aligner à minima sur ce seuil de 25 %.

- 3) Le Service Habitat encourage la Commune à abaisser le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale « égale à 600 m² ou d'un nombre de 10 logements ».

Il est conseillé de reprendre une rédaction similaire à celle prévue dans le PLU de Chevrier par exemple : « *Tout programme de plus de 7 logements ou 500 m² de surface de plancher comprendra au moins 25 % de logements sociaux dont au minimum 15 % de logement locatifs sociaux. Le solde sera affecté à l'accession sociale pérenne pouvant prendre la forme de BRS. Est considéré comme un programme de logements toute opération conduisant à créer au moins 1 logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de 5 ans.* »

- 4) Intégrer après les termes « logements locatifs sociaux » celui de « pérennes ». En effet, dans un courrier du 05 mars 2024, la préfecture de la Haute-Savoie a recommandé d'insérer cette modification dans les PLU. La définition proposée d'un logement locatif pérenne est la suivante : « un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux. ». Pour intégrer cet ajout, une modification simplifiée est suffisante.

Mise en œuvre de la proposition

Ces servitudes de mixité sociales devront alors apparaître dans le règlement graphique du PLU, et peuvent être appelées dans le rapport de présentation du PLU afin de motiver la justification de leur création et d'assurer la sécurité juridique et la cohérence globale du document d'urbanisme.

6. Intégration de l'article L151-28 du code de l'urbanisme dans le règlement écrit du PLU

Contexte

La Commune de Présilly a inséré les dispositions relatives à la majoration des droits à construire prévues à l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

Avis

Si la volonté de la Commune de Présilly est de limiter cette majoration aux seules opérations intégralement composées de logements sociaux dans les zones Ua et Ub 1 et Ub2, le PLU doit :

Dans le règlement écrit

- Faire usage de la possibilité offerte par l'article L151-28 du code de l'urbanisme.
- Introduire une condition stricte dans la rédaction, en précisant que la majoration ne s'applique que si l'opération comprend exclusivement des logements sociaux.

Le règlement du PLU peut ainsi être complété afin de spécifier que « En zones Ua, Ub 1 et Ub2 les règles prévues à l'article L151-28 du code de l'urbanisme peuvent être dérogées et uniquement dans le cas où l'opération est composée à 100 % de logements locatifs sociaux pérennes. ».

- Cette disposition doit être justifiée **dans le rapport de présentation** du PLU pour démontrer son utilité au regard des objectifs de mixité sociale et de production de logements sociaux.

Voici un exemple de formulation possible : « La commune a fait le choix, pour des raisons d'équilibre et de cohérence urbanistique, de réserver l'application des dérogations prévues à l'article L151-28 du code de l'urbanisme uniquement aux opérations composées à 100 % de logements sociaux en zones Ua et Ub1 et Ub2. Cette prescription vise à favoriser la faisabilité des opérations sociales sur des fonciers contraints, d'éviter les effets d'aubaine sur des opérations mixtes à dominante libre et de veiller à maintenir les objectifs de qualité urbaine et d'insertion

architecturale dans les autres types de projets. »

7. Encadrement de la taille minimale des logements

Contexte

La Commune de Présilly a inséré des dispositions relatives à la taille des logements de type 2 (T2).

Avis

Le Service Habitat rappelle que l'article L151-14 du code de l'urbanisme permet effectivement d'intégrer des prescriptions particulières relatives à la taille des logements. La Communauté de Communes rappelle qu'il est également possible d'encadrer les autres typologies de logements (par exemple T3 et T4) et de prévoir une surface de plancher minimale qui fixe le déclenchement des prescriptions relatives à la taille des logements.

Pour exemple la Commune de Neydens a encadré la taille minimale des logements comme suit :
 « En application de l'article L 151-14 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble des zones urbaines, les opérations dont la surface de plancher d'habitation est de 1000 m² et plus, devront respecter les pourcentages de tailles de logements suivants : 40 % de T3 (d'une surface minimale de 65 m²) et 30 % de T4 (d'une surface minimale de 80 m²) ou plus, selon une marge d'application de plus ou moins 5 % dans le nombre de logement découlant. »

8. Modification des règles d'emprise au sol

Contexte

La Commune a procédé à plusieurs modifications du règlement écrit afin de souligner la stratégie de densification, qui sera notamment permise si des divisions parcellaires se réalisent. Par conséquent de nouvelles dispositions sont ajoutées au règlement :

- a) En secteur Ub1 (densification du secteur pavillonnaire) « l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée ».
- b) La nouvelle réglementation du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) en zones Ub1 et Ub2 en fonction de la taille des tènements fonciers.

Avis

Le service planification conseille à la Commune :

- De modifier la rédaction de la règle afin de substituer le terme de « propriété » à une notion plus précise en termes d'urbanisme telle que l'unité foncière par exemple. Effectivement l'unité foncière est généralement définie comme « un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ». Cette définition est admise par la jurisprudence, notamment par le Conseil d'État, pour apprécier la possibilité de construire sur plusieurs parcelles contiguës (CE, 28 mai 1971, Sieur Briard, n° 79236), l'application des règles du PLU (emprise au sol, gabarit, accès...), ou encore la division foncière ou les lotissements.
- De définir la notion de « tènement foncier ». Il est nécessaire de préciser si cette notion correspond :
 - Soit, à une **unité foncière** constituée de plusieurs parcelles
 - Alors le CES s'applique à l'ensemble de l'unité foncières (sur le périmètre du secteur avant division).
 - Soit à une **seule parcelle**
 - Alors le CES s'applique à chaque parcelle (sur le périmètre de chaque parcelle après divisions).

Par exemple, le PLU de Chevrier, dans les dispositions générales du règlement définit la notion de divisions parcellaires : « L'ensemble des règles du PLU (en particulier les règles de volumétries et d'implantation des constructions) est applicable à chaque lot issu d'une division parcellaire. »

L'application métrique du CES n'aura pas les mêmes effets en termes de densité s'il s'applique avant (à l'ensemble des parcelles de l'unité foncière) ou après division parcellaire (par parcelle). D'autre part, si la notion de « tènement foncier » fait référence à une unité de parcelles (plusieurs

lots contigus) et que le CES s'applique sur la surface totale constituée par tous ces lots, le risque est que lors d'une division parcellaire, le premier lot utilise l'intégralité, ou la quasi-intégralité, du CES disponible. A l'inverse si le CES est défini à la parcelle, ce risque est écarté.

Enfin, le règlement de la zone Ub1 prévoit :

- 0,3 pour les parcelles de moins de 500 m².
- 0,25 pour les parcelles comprises entre 501 et 2 000 m².
- 0,20 pour les parcelles de plus de **2001 m²**.

La Communauté de Communes suggère à la Commune de modifier le seuil de la dernière prescription « de plus de 2001 m² » par « de plus de **2 000 m²** », car à la lecture de la règle telle qu'exposée les parcelles de 2001 m² ne sont pas règlementées par un CES.

9. Modification des règles d'implantation des constructions – rédaction

Contexte

Article U7 : La Commune prévoit une distance d'implantation des constructions aux limites séparatives « dans les secteurs Ua et Ux et périmètres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : à 3 m et dans les secteurs Ub (1 et 2) à 4 mètres »

Avis

Une clarification de la rédaction de la règle pourrait être envisagée comme suit :

- « Une distance de 3 mètres dans les secteurs Ua et Ux ainsi que dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Une distance de 4 m dans les secteurs Ub (1 et 2). »

10. Ajout de recommandations sur les principes architecturaux bioclimatiques des constructions

Contexte

Article U11 : *aspect extérieur – 11 : Généralités* : La Commune ajoute des recommandations relatives à des principes architecturaux bioclimatiques (exposition à la lumière, au bruit, au vent, etc.) et des aménités aux logements (caves, débarras).

Avis

Le service planification salut l'intérêt que la Commune porte à définir des dispositions relatives à qualité des opérations et des logements, toutefois des recommandations ne peuvent pas être mentionnées dans le règlement écrit du PLU.

Si la Commune souhaite préserver ces dispositions sous forme de recommandations, il est alors recommandé de les formuler au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique bioclimatique. Par exemple, le PLU de Grenoble Alpes Métropole prévoit une OAP bioclimatique qui prend en compte l'altitude, l'exposition et l'ensoleillement ou encore le vent et formule des recommandations en matière d'urbanisme et d'architecture des constructions : « garantir une ventilation naturelle entre les constructions », « limiter les masques solaires entre les constructions nouvelles » (distance entre les bâtiments et ombre portée), « Décliner des teintes et des matériaux limitant l'accumulation de chaleur », etc.

Lien internet pour consulter l'OAP :
https://sitdl.lametro.fr/urba_posplu/PLUI_GAM_Projet_Modification3/Pieces%20PLUi%20modifiees/5_OAP_thematiques/OAP_Bioclimatique_Projet_M3.pdf

11. Modification des articles U11, N11, A11 : aspect extérieur – 11.4 Clôtures

Contexte

Articles U11 et N11 : *aspect extérieur – 11.4 Clôtures* : La Commune simplifie les règles appliquées aux clôtures et réhausse la hauteur maximale autorisée de 1,60 m à 2 m.

Article A11 : *aspect extérieur – 11.4 Clôtures* : La Commune simplifie les règles appliquées aux

clôtures autour des habitations et abaisse la hauteur maximale autorisée de 1,60 m à 1,2 m. Elle ajoute une règle relative aux clôtures agricoles en précisant que celles-ci ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme.

Avis

Le service planification suggèrent à la Commune de justifier cette simplification des règles qui pouvaient par ailleurs apporter des éléments réglementaires intéressants tels que :

- L'aspect et la composition des clôtures
- La distance des sections à laquelle la clôture doit être rompue pour laisser passer la faune.
- Le croquis explicatif de l'article U11 et de le reproduire dans le règlement de tous les zonages.

La Communauté de Communes recommande d'apporter des précisions sur la notion de « clôture à usages agricoles » afin de définir leur structure (fil électrique, grillage, etc.) et hauteur notamment, et ainsi de spécifier que leur usage est exclusivement destiné aux usages agricoles. L'objectif étant d'éviter qu'ils soient utilisés à des fins de clôture d'habitation.

12. Modification des règles de stationnement (nombre de places visiteurs et obligation de places couvertes)

Contexte

Article U12 : stationnement : la Commune modifie les règles appliquées au stationnement et notamment :

- Supprime l'obligation d'une place couverte.
- Augmente le nombre de places visiteurs : 1 place pour 2 logements contre 1 place pour 4 logements initialement.

Avis

La Communauté de Communes suggère à la Commune de justifier cette simplification des règles afin d'explicitier la volonté poursuivie par ces modifications.

13. Ajout d'un coefficient de pleine terre en zones Ub1 et Ub2

Contexte

La Commune a intégré de nouvelles règles relatives au coefficient de pleine terre en zone Ub1 : 0,35 minimum et en Ub2 : 0,5 minimum. Il est aussi ajouté que « les cheminements piétons et les aires de stationnement de surface devront être réalisés avec des matériaux perméables.

Avis

Le Service Planification confirme l'intérêt d'inscrire une surface minimale de pleine terre et des surfaces couverts de minéraux perméables puisqu'elles permettent de préserver des surfaces végétalisées perméables facilitant l'infiltration des eaux de pluie. Cet ajout permet d'accompagner la stratégie de densification maîtrisée et vertueuse tout en répondant aux objectifs du ZAN.

Toutefois il est suggéré à la Commune d'ajouter au lexique la définition des espaces de pleine terre (profondeur de la terre naturelle, couvert végétal, etc.). Pour exemple :

- PLU de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois : « *Surface en terre naturelle d'une profondeur minimale de 3 m et dépourvu d'ouvrages ou d'infrastructures en sous-sol, permettant le développement de la flore et de la faune.* »
- PLU de la Commune de Beaumont : « *Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes : son revêtement est perméable ; Sur une profondeur de 6 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ; il doit pouvoir recevoir des plantations.* »

A noter que le coefficient de pleine terre est différent du coefficient d'espace vert, et ces deux notions peuvent être complémentaires.

La Communauté de Communes suggère à la Commune de spécifier que « le pourcentage d'espace vert doit former un seul ensemble continu, non fractionné ni dispersé, afin de garantir la qualité paysagère, écologique et fonctionnelle des espaces verts. ».

14. Modification des règles d'extension des habitations en zone agricole (A) et naturelle (N)

Contexte

La Commune modifie son règlement écrit des zones A et N afin :

- a) D'ajouter à la mention « au sol » dans les utilisations du sol autorisées : « L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 60 m² de surface de plancher et 20 % de l'emprise **au sol** de la construction initiale ».
- b) D'ajouter une nouvelle mention : « Lorsqu'une construction comporte plusieurs logements les possibilités d'extension s'appliquent pour chaque logement. ».

Avis

- Le service planification suggère de reprendre la rédaction de la règle a) de la manière suivante : « L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, **dans la limite de 20 % de la surface de l'emprise au sol de la construction initiale et dans la limite de 60 m² maximum.** »
- Le service planification et transition écologique apportent une vigilance sur la nouvelle règle b). Effectivement en fonction du nombre de logements existants, les extensions créées pourraient faire augmenter le CES de manière significative. Afin d'assurer et de préserver une certaine cohérence architecturale du bâti et de maîtriser sa mutation, il est conseillé de prescrire des règles relatives à la gestion des extensions : alignement des façades, forme, etc.

15. Règlementation relative à la conformité avec la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Contexte

En tous secteurs, toute construction non conforme à la DECI devra se mettre en conformité avec celle-ci en cas d'une nouvelle autorisation d'urbanisme créant de la surface de plancher.

Avis

Le service planification porte à l'attention de la Commune deux informations :

- Les documents cartographiques de la DECI joints en annexe du PLU ne sont pas présentés dans le rapport transmis.
- En cas de modification de la DECI, le PLU devra systématiquement procéder à une procédure de mise à jour des annexes.

16. Ajout de bâtiments à l'inventaires des bâtiments isolés en zone A et N pour lesquels le changement de destination est autorisé

Contexte

La Commune complète l'inventaire des bâtiments isolés en zone A et N pour lesquels le changement de destination est autorisé et ajoute des bâtiments dans les secteurs :

- De « Marmoux » (zone agricole paysagère).
- Du « petit Châble » (zone agricole) – une fiche d'identité du bâtiment est dressée.
- « vers le bois » (zone agricole paysagère).

Avis

La Régie des Eaux informe la Commune que le raccordement au réseau public d'eau potable des deux bâtiments situés respectivement sur les parcelles ZL35 et ZE80 ne pourra pas être assuré au regard de leur éloignement.

La fiche d'identité réalisée pour caractériser la grange du « petit Châble » est intéressante et pourrait être dupliquée pour les deux autres bâtiments identifiés. Cela permettrait ainsi de connaître les caractéristiques des réseaux en place ainsi que l'usage actuel des bâtiments.

Point d'information complémentaire :

- L'article dédiée au glossaire dans la version actuelle du PLU est numéroté « 3 » alors qu'il s'agit de l'article « 6 ».

Conclusion générale de l'avis de la Communauté de Communes sur les modifications

La Communauté de Commune tient tout d'abord à saluer les efforts que la Commune de Présilly a entrepris afin définir une stratégie de développement territoriale, et ce par une densification des zones pavillonnaires à proximité des centralités du village. La création de la zone Ub2 vient ainsi conforter l'objectif n° 2 de l'orientation n° 1 du PADD du PLU qui vise à « Conforter le Chef-lieu dans son rôle de centre village en lui donnant plus d'épaisseur urbaine via une densification maîtrisée, sur le temps long ».

Avec une croissance démographique moyenne projetée de 1 % par an depuis 2021 (selon la méthodologie employée par la Communauté de Communes qui vise à suivre le nombre de permis de construire déposés annuellement), la Commune respecte l'objectif du Projet de Territoire qui fixe une croissance démographique à +2 % par an et permet ainsi de garantir nos capacités d'accueil ainsi envisager de poursuivre un accueil maîtrisé de sa population.

Plusieurs modifications visent à apporter de la souplesse en permettant notamment la mutabilité de certaines bâtisses agricoles, ainsi que l'extension des logements existants en zone A et N. Il est conseillé à la Commune d'étudier les propositions faites par la Communauté de Communes afin d'assurer que ce développement soit en cohérence avec les objectifs du PADD relatif à la préservation de l'identité rurale, la qualité paysagère, ou encore la consommation foncière raisonnée (Orientation n° 1 du PADD).

Le service collecte et valorisation des déchets de la Communauté de Communes affirme que la Commune de Présilly est aujourd'hui quasiment entièrement équipée en points d'apport volontaire sur l'ensemble de son territoire. Cependant, quelques secteurs restent encore à pourvoir. Il est proposé à la Commune de se rapprocher de la Communauté de Communes afin d'affiner les besoins et les emplacements à prévoir en matière de gestion des déchets ménagers que les nouvelles constructions pourraient alors générer.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L5211-10 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L151-14 et 27, L153-36 à 48 ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu les statuts de la Collectivité ;

Vu le projet de territoire 2020-2026 approuvé par délibération n° 20211213_cc_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021, et notamment sa fiche n° 1 mise en place d'une stratégie d'aménagement permettant de mieux organiser et de mieux réguler le développement du territoire ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Présilly du 14 juin 2018 portant approbation du Plan local d'urbanisme de la Commune de Présilly ;

Vu la délibération n° c_20230925_hab_103 du Conseil communautaire du 25 septembre 2023 portant approbation du Programme local de l'habitat n° 03 ;

Vu la délibération n° c_20241014_adm_94 du Conseil communautaire du 14 octobre 2024 modifiée portant élection des membres du Bureau communautaire ;

Vu la délibération n° c_20250414_adm_059 du Conseil communautaire du 14 avril 2025 portant remplacement d'un membre du Bureau communautaire ;

Vu l'arrêté municipal de la Commune de Présilly n° 2025-30 du 23 avril 2025 portant prescription de la procédure de modification de droit commun n° 1 du Plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n° c_20250526_adm_060 du Conseil communautaire du 26 mai 2025 portant délégations de pouvoir du Conseil communautaire au Président et au Bureau communautaire, et notamment émettre tout avis sur des documents d'urbanisme ou de planification, des projets ou des problématiques en lien avec l'aménagement et le développement du territoire communautaire ;

Vu le courrier électronique de la Commune de Présilly, réceptionné le 21 mai 2025, portant notification à la Communauté de Communes du Genevois de son projet de modification de droit commun n° 1 de son Plan local d'urbanisme ;
Vu l'avis de la Commission Aménagement, Habitat, réunie le 23 juin 2025 ;

DELIBERE

Article 1 : émet un avis favorable sur le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de la Commune de Présilly,

Article 2 : invite la Commune de Présilly à prendre en considération les observations formulées par la Communauté de Communes du Genevois.

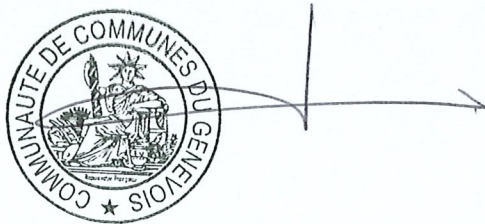
Article 3 : autorise Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOpte A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 21
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

La secrétaire de séance,
Carole VINCENT

Le Président,
Florent BENOIT



Le Président certifie le caractère exécutoire de cette délibération :
Télétransmise en Préfecture le 07/07/2025
Publiée électroniquement le 07/07/2025

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.