

Service Aménagement et Risques
Pôle aménagement

Annecy, le **23 JUIL. 2025**

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 Présilly

Objet : Modification n° 1 du PLU de la commune de Présilly

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Présilly a été notifié et réceptionné à la préfecture le 22/05/2025, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

La commune de Présilly dispose d'un PLU approuvé le 14/06/2018. Le territoire est couvert par le SCoT de la communauté de communes du Genevois approuvé le 16/12/2013.

La modification n°1 du PLU de Présilly a pour objet de :

- mettre en cohérence le zonage avec la stratégie de densification retenue :
 - la zone Ub (tissu urbain des maisons discontinues) est subdivisée en 2 sous-secteurs :
 - une zone Ub1 (9,4 ha) pour les tissus urbains des maisons discontinues à densifier et des immeubles collectifs existants ;
 - une zone Ub2 (16,3 ha) pour les tissus urbains des maisons discontinues à conserver ;
 - certaines parcelles du chef-lieu, actuellement classées en zone Ua, sont reclassées en zones Ub1 ou Ub2 ;
- ajouter une servitude de mixité sociale sur les parcelles B157 et B158 au Chable ;
- ajouter les emplacements réservés n°26, 27 et 28 pour réaliser des aménagements cyclables le long de la RD18 ;
- ajouter 4 bâtiments isolés en zone A et N pour lesquels un changement de destination est autorisé ;
- ajouter un bâtiment traditionnel remarquable ;
- mettre à jour les périmètres des captages d'eau potable ;
- modifier le règlement écrit notamment pour : (« notamment » = ajout des mentions Ub1 et Ub2 p.21 ; ajustements du zonage et du règlement écrit du PLU dans l'objectif de mieux

encadrer les modalités de densification en l'adaptant aux différentes typologies de tissus urbains et aux différents secteurs géographiques

- compléter les dispositions générales par un rappel des dispositions qui s'appliquent aux différentes typologies d'habitat léger ;
- pour les zones U :
 - modifier les règles relatives à la production de logements sociaux ;
 - ajouter une recommandation sur le respect des habitations des principes d'une architecture bioclimatique ;
 - préciser les règles applicables aux clôtures ;
 - modifier les règles relatives au stationnement ;
- pour les zones Ub1 et Ub2 :
 - définir le coefficient d'emprise au sol : respectivement 0,3 à 0,2, et 0,2 à 0,1 selon la superficie du tènement ;
 - définir la hauteur maximale des constructions : respectivement 10,5 m et 9 m (au lieu de 12 m en zone Ua) ;
 - définir le coefficient de pleine terre : respectivement 0,35 et 0,5 ;
 - préciser que dans le secteur Ub1, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée ;
- pour la zone Ux : préciser que seules les ICPE soumises à autorisation sont interdites, les ICPE soumises à déclaration ou enregistrement sont autorisées ;
- pour les zones 2AU : augmenter la superficie des extensions modérées (passe de 50 à 60 m² de surface de plancher) et permettre les annexes dans la limite d'une emprise au sol cumulée de 50 m² et des piscines ;
- pour les zones A et N : modifier les règles relatives aux clôtures ;

La modification n°1 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'instauration d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme pour la réalisation d'un programme de 8 à 10 logements sociaux, ceci afin de se rapprocher des objectifs de production de logements sociaux définis pour la commune dans le PLH de la communauté de communes du Genevois.

Le règlement écrit étend également la servitude de mixité existante sur les zones Ua et Ub aux zones Ub1 et Ub2, avec un seuil abaissé de 800 m² à 600 m², conformément aux orientations du PLH du genevois. A ce titre, il est à noter que le pourcentage de 20 % de logements sociaux affecté aux opérations de 600 m² de surface de plancher ou de 10 logements est inférieur à l'objectif fixé dans le PLH, lequel prescrit 25 % de logements sociaux dans la production totale.

Bien qu'une opération sociale soit prévue avec la mise en place de la servitude prévue à l'article L.151-15 du C.U, il apparaît indispensable de relever le taux dans les zones Ua et Ub a minima à 25 % au lieu de 20 %. En effet, comme rappelé dans le PLH, un pourcentage supérieur à celui visé par le PLH devrait être imposé dans les PLU pour compenser la production échappant à la règle (petites opérations ou secteurs non concernés dans le diffus).

S'agissant de mixité sociale, 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'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.

Par ailleurs, une modification est ajoutée dans le règlement de la zone A, précisant que les possibilités d'extension s'appliquent pour chaque logement lorsqu'une construction en comporte plusieurs. En l'état, cette règle n'est pas conforme à la doctrine de la CDPENAF de la Haute-Savoie. Aussi, il y a lieu soit de retirer cette mention, soit de la conserver en ajoutant à celle-ci que les possibilités d'extension pour chaque logement ne doivent pas dépasser en cumulé 60 m² de SDP et 20 % de l'emprise au sol totale du bâtiment.

Enfin, plusieurs bâtiments situés en zone agricole sont repérés au règlement graphique pour être autorisés à changer de destination. Il est à déplorer l'absence de justifications et d'informations pour une partie d'entre eux.

En tout état de cause, ces informations seront nécessaires lorsque l'avis de la CDPENAF sera requis au stade de l'autorisation administrative pour permettre ce changement de destination, afin de vérifier notamment que le possible changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, n'entrave pas le développement ou le maintien des exploitations agricoles à proximité selon la règle de réciprocité (art. L. 111-3 du code rural).

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

En synthèse, j'émet un avis favorable au dossier de modification n°1 du PLU de Présilly 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, et celles relatives aux extensions en zone A.

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
l'adjointe au chef du service aménagement et
risques

A stylized digital signature in black ink, followed by the text "Signature numérique" and a small circular icon containing a stylized 'E'.

Copie : Préfecture - BAFU