

**Approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU de Présilly \_ Annexe1 \_ Prise en compte  
des avis des Personnes Publiques Associée**

<b>AVIS DE L'ETAT</b>	
<b>Observation</b>	<b>Réponse de la commune</b>
<p>Il est à noter que le pourcentage de 20 % de logements sociaux affecté aux opérations de 600 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>Il apparaît indispensable de relever le taux dans les zones Ua et Ub a minima à 25 % au lieu de 20 %</p>	Cette observation sera prise en compte.
<p>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.</p> <p>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.</p>	Cette observation sera prise en compte.
Il serait opportun d'intégrer dans le règlement le stationnement des vélos	Cette observation sera prise en compte.
<p>Le règlement de la zone A, précise que les possibilités d'extension s'appliquent pour chaque logement lorsqu'une construction en comporte plusieurs.</p> <p>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 m<sup>2</sup> de SDP et 20 % de l'emprise au sol totale du bâtiment.</p>	Les prescriptions de la doctrine CDPENAF seront reprises.
<p>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.</p> <p>Il convient de vérifier 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).</p>	<p>Cette observation sera prise en compte.</p> <p>La commune fera les photos</p>
<b>AVIS POLE METROPOLITAIN GENEVOIS FRANCAIS</b>	
<b>Observation</b>	<b>Réponse de la commune</b>
Le Pôle métropolitain encourage ainsi la commune de Présilly à démontrer quel serait la densité nouvellement projetée et admise sur le secteur Ub1 afin de s'assurer qu'elle soit en cohérence avec celle prévue au SCoT.	La démonstration sera établie à partir du tableau que nous avons élaboré dans la phase des études préliminaires à la modification.
Il est conseillé à la Commune de formuler les recommandations les principes architecturaux bioclimatiques des constructions sous la forme d'une OAP thématique de type "Bioclimatisme".	Les recommandations architecturales resteront dans le règlement car il n'y a pas assez de matière pour élaborer une OAP
Le Pôle métropolitain conseille à la Commune de conserver les éléments initialement prévus au règlement et qui permettraient de justifier et clarifier leur mise en œuvre, et notamment la distance des sections à laquelle la clôture doit être rompue pour laisser passer la faune.	La modification de la règle sur les clôtures sera conservée au regard de la volonté la commune de simplifier la règle actuelle qui est difficile à mettre en œuvre.

Il est conseillé à la Commune d'ajouter au lexique du PLU la définition des espaces de pleine terre (profondeur de la terre naturelle, couvert végétal, etc.)	Cette observation sera prise en compte.
<p>Concernant les nouveaux changements de destination, le Pôle métropolitain du Genevois français invite la commune à rédiger des fiches d'identité pour chaque nouveau bâtiment identifié en changement de destination tel que réalisé pour le bâtiment situé au Petit Châble. Ces fiches permettraient notamment de décrire pour chaque bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination les modalités d'alimentation en eau potable et la gestion de l'assainissement.</p> <p>Concernant les possibilités d'extension des bâtiments existants en zones agricoles et naturelles, le Pôle métropolitain invite la commune à limiter le nombre d'extension à une seule occurrence à partir de l'approbation du PLU modifié. Cette règle permettrait d'éviter la succession de demande d'extension au gré des changements de propriété. Par ailleurs, le Pôle métropolitain conseille à la Commune de prescrire des règles relatives à la gestion des extensions (alignement des façades, forme, etc.) afin d'assurer et de préserver une certaine cohérence architecturale du bâti et de maîtriser sa mutation.</p>	Cette observation sera prise en compte.
<b>AVIS DE LA CCG</b>	
<b>Observation</b>	<b>Réponse de la commune</b>
La Communauté de Communes confirme l'intérêt porté par la Commune afin de mettre en compatibilité le PLH 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.	Cette disposition est bien présente dans le 2° arrêté de prescription de la modification.
<p>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.</p> <p>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.</p>	Cette observation ne sera pas prise en compte car la création d'un sous-secteur sur une seule parcelle n'est pas pertinente et complexifie le PLU.
<p>En zones Ua, Ub1 et Ub2 des prescriptions relatives à la production de logements sociaux sont prévues et encadrées dans le règlement du PLU.</p> <p>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.</p> <p>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 %.</p> <p>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 ».</p> <p>Intégrer après les termes « logements locatifs sociaux » celui de « pérennes ».</p>	<p>On vérifiera l'opportunité de la mise en place de la servitude.</p> <p>Cette observation sera prise en compte.</p>
<p>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.</p> <p>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 être intégrée dans le règlement écrit.</p>	Cette observation sera prise en compte.
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.	Cette observation ne sera pas prise en compte car la règle proposée dans la modification fait suite à une réflexion de la part des élus.
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. De définir la notion de « tènement foncier ».	Cette observation sera prise en compte.
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 réglementées par un CES.	Cette observation sera prise en compte.
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.	Les recommandations architecturales resteront dans le règlement car il n'y a pas assez de matière pour élaborer une OAP
Modification des articles U11, N11, A11 : aspect extérieur - 11.4 Clôtures Le service planification suggèrent à la Commune de justifier cette simplification des règles qui pouvaient par ailleurs apporter des éléments réglementaires intéressants tels que ...	Cette observation sera prise en compte.
Modification des règles de stationnement (nombre de places visiteurs et obligation de places couvertes) La Communauté de Communes suggère à la Commune de justifier cette simplification des règles afin d'explicitier la volonté poursuivie par ces modifications.	Cette observation sera prise en compte.
Ajout d'un coefficient de pleine terre en zones Ub1 et Ub2  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.). 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. ».	Cette observation sera prise en compte.
Modification des règles d'extension des habitations en zone agricole (A) et naturelle (N)  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. »	Voir remarque de l'Etat
Ajout de bâtiments à l'inventaires des bâtiments isolés en zone A et N pour lesquels le changement de destination est autorisé  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.	La parcelle ZE80 dispose d'une source privée  La parcelle ZL35 dispose d'une source privée

L'article dédiée au glossaire dans la version actuelle du PLU est numéroté « 3 » alors qu'il s'agit de l'article « 6 ».	Cette observation sera prise en compte.
<b>AVIS DU DEPARTEMENT</b>	
<b>Observation</b>	<b>Réponse de la commune</b>
ER 26 à 28 relatifs à des aménagements cyclables  Il est impératif de prévoir une largeur suffisante afin de permettre la réalisation d'aménagements confortables et sécurisés pour les usagers de la voie verte, avec une largeur minimale de 3 mètres.	Cette observation sera prise en compte.
<b>AVIS DE NATRAN</b>	
<b>Observation</b>	<b>Réponse de la commune</b>
<p><b>Rapport de Présentation :</b> La présence des ouvrages NATRAN doit être signalée, avec le rappel de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : SUP d'implantation I3 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1. Vous retrouverez ces éléments dans la fiche de présentation, dans les fiches d'information sur les servitudes d'implantation (I3) et les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1). De plus, les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés.</p> <p><b>PADD :</b> Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression.</p> <p><b>Règlement :</b> La présence de l'ouvrage NATRAN doit être signalée dans les dispositions générales ou dans chaque zone concernée (notamment en zone A et N) en précisant : Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi).  Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité. L'obligation d'informer de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017). La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).</p>	<p>Cette observation ne sera pas prise en compte car on ne peut pas modifier le PADD dans une procédure de modification.</p> <p>Cette observation sera prise en compte.</p>