Agence Urbanisme Villes et Territoires
1-3 Allée des Ginkgos
69500 Bron - FRANCE

Mairie de PERS-JUSSY

PERS-JUSSY

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PERS-JUSSY

MODIFICATION N°2

NOTICE EXPLICATIVE

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU 5 NOVEMBRE 2026

Approuvé le 28 mars 2019, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pers-Jussy a fait l'objet de plusieurs évolutions successives :

- Modification n°1 approuvée le 06/02/2020
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/06/2019
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 11/03/2020
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 08/07/2021
- ***Modification n°2 approuvée le 05/11/2026***

SOMMAIRE

1. ELEMENTS DE CONTEXTE 3
1.1. Présentation de la commune 3
1.2. Présentation de l'objet de la modification et éléments de contexte 4
1.3. Choix de la procédure de modification de droit commun 5
1.4. Le PLU en vigueur 6

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES 8
2.1. Modification des pièces du PLU 9
2.1.1. Règlement graphique 9
2.1.2. Règlement écrit 28
2.1.3 Orientations d'aménagement et de programmation 53

3. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°2 AVEC LE PLU ET LE SCOT 61
3.1. Compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur 61
3.2. Compatibilité avec le SCOT d'Arve & Salève 63

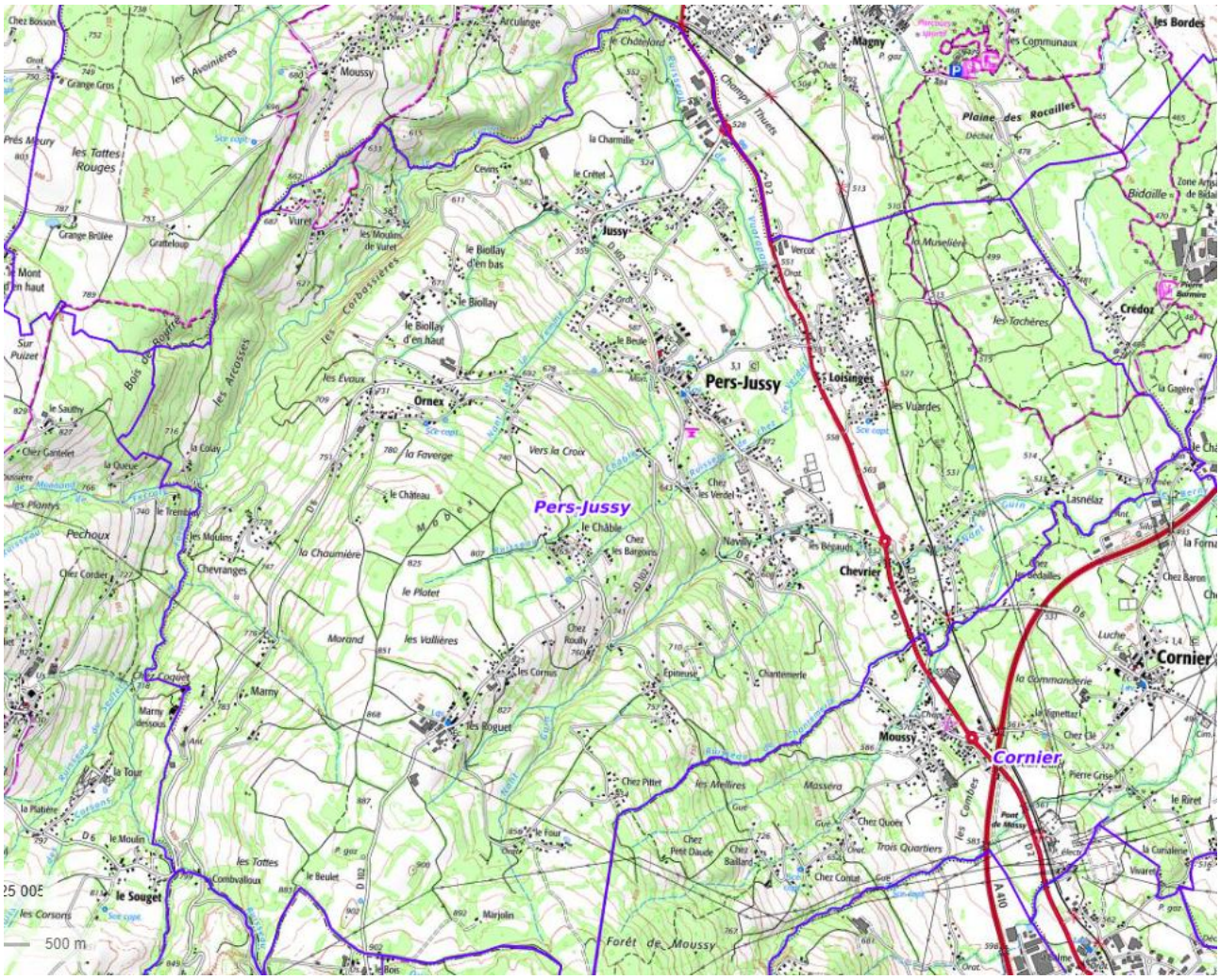
1. ELEMENTS DE CONTEXTE

1.1. Présentation de la commune

La commune de Pers-Jussy est située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes dans l'est de la France. Avec une population estimée à 3 170 en 2021 (INSEE, 2021), la commune appartient à la Communauté de communes Arve et Salève. Elle est située à proximité de Saint-Julien-en-Genevois et de La Roche-sur-Foron, dans le Genevois Français. Le territoire est caractérisé par une altitude variant de 480 à 931 mètres.

En matière démographique, la ville de Pers-Jussy a connu une croissance significative, passant de 1 056 habitants en 1968 à 3 170 en 2021, soit une augmentation de 200% sur environ 50 ans, entre 2015 et 2021 le taux de croissance annuel moyen est de 0,90%. Cette attractivité grandissante s'explique notamment par sa proximité avec l'agglomération genevoise et son cadre de vie attractif. La commune attire particulièrement les cadres et les personnes en milieu de carrière, avec une population qui rajeunit.

Dans la perspective de cette dynamique territoriale, et consciente de son positionnement stratégique dans le Genevois Français, la ville de Pers-Jussy continue de se développer pour répondre aux besoins de sa population croissante, tout en préservant son caractère rural et son environnement naturel.



1.2. Présentation de l'objet de la modification et éléments de contexte

Dans ce contexte, par arrêté n°2025 018-URB du 11/03/2025, la commune de Pers-Jussy a décidé de solliciter une modification de son règlement d'urbanisme afin de corriger certaines erreurs matérielles, le rendre plus lisible par des regroupements de pièces et le faire évoluer selon les projets en cours (changements de destination, modification du zonage) :

La présente modification n°2 porte sur les points suivants :

Au niveau du règlement graphique :

- **Point n°1 : Suppression de prescriptions au plan de zonage**
  - 1.1. Suppression de l'identification « bâtiment agricole » pour le bâtiment de la fruitière, route des fins
  - 1.2. Suppression de la prescription « bâtiment patrimonial autorisé à changer de destination » au 29 route des chênes
- **Point n°2 : Ajouts de bâtiments autorisés à changer de destination :**
  - 2.1 / 918, route d'Epineuse
  - 2.2 / 1558, route de Lasnelaz
  - 2.3 / 2203, route de la Roche sur Foron
  - 2.4 / 257, Route de Cevins
  - 2.5 / 1515, route de la collay
- **Point n°3 Modification du zonage :**
  - 3.1 / Passage de zone UE en UC, en raison de l'absence de projet d'équipement public sur la parcelle OD-1326
  - 3.2 / Le passage de la zone UA en UC est justifié par le fait que la voirie n'est pas conforme aux exigences du règlement de la zone UA, notamment en ce qui concerne la réalisation de petits collectifs dans cette zone.
  - 3.3 / Le passage de la zone Nr1 en N au niveau de la route de l'église
  - 3.4 / Passage d'une zone UE au sous-secteur UE1
- **Point n°4 : Intégrer le Périmètre de Prise en Considération de Projet (PPCP)** au règlement graphique
- **Point n°5 : Ajout de deux emplacements réservés**
  - 5.1. Emplacement réservé sur la voie de Chevrier
  - 5.2. Emplacement réservé pour un aménagement de voirie et d'accès

Au niveau du règlement écrit

- **Point n°6 : Règlementer le pourcentage minimum de logements au sein d'une zone (L151-14 du Code de l'Urbanisme) en zone UA**
- **Point n°7 : Mixité sociale : abaisser le seuil pour la mixité sociale en zone UA et UC**
- **Point n°8 : Stationnement : augmenter le nombre de places de stationnement obligatoires dans les zones UA et UC.**
- **Point n°9 : Adapter la règlementation sur le stationnement vis-à-vis des problématiques d'instruction**
- **Point n°10 : Espace perméable et pleine terre : intégrer la notion de coefficient de pleine terre en zone UA et UC**
- **Point n°11 : Clôture : Uniformiser les règles en zone UA, UC, UE, AUb, AUc et A**
- **Point n°12 : Panneaux photovoltaïques : Préciser l'interdiction en façades en zone UA, UC, AUb, AUc**
- **Point n°13 : 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**
- **Point n°14 : Serres : préciser la notion de serres au sein de la zone A**
- **Point n°15 : Zone Agricole : Préciser la règlementation sur les autorisations des systèmes d'assainissement individuels**
- **Point n°16 : Protection des boisements rivulaires : Préciser la distance liée à la préservation des boisements rivulaires en zone N**
- **Point n°17 : Lexique : intégration du lexique au sein du règlement et ajout de notions importantes**

- **Point n°18 : Ajout d'une règle imposant la réalisation de Conteneurs semi-enterrés**
- **Point n°19 : Création d'une OAP thématique « Gestion de la Pente »**
- **Point n°20 : Création d'une OAP thématique « Divisions parcellaires »**

Contexte et objectifs de la modification n°2 :

- Simplifier les pièces du PLU et les regrouper : PPCP et lexique
- Ajouter et autoriser des bâtiments à changer de destination
- Permettre l'évolution du zonage : privilégier la zone UC (au lieu d'une zone UE sans projets ou au lieu d'une zone UA dans un environnement contraint en termes de voiries), reclasser en zone N une zone qui n'est plus soumise à une zone d'aléas
- Mieux encadrer les logements collectifs en zone UA : pourcentage de logements locatifs sociaux, imposer un nombre plus important de places de stationnements, limiter le nombre de studios et de T1.
- Réaliser des ajustements de règles au sein du règlement écrit.

1.3. Choix de la procédure de modification de droit commun

En application des articles L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun permet de modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement du PLU sous réserve de ne pas changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La procédure de modification de droit commun est engagée lorsque les modifications envisagées ont pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La modification n°2 du PLU de Pers-Jussy se justifie afin d'intégrer les points mentionnés.

1.4. Le PLU en vigueur

Approuvé le 28 mars 2019, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pers-Jussy a fait l'objet de plusieurs évolutions successives :

- Modification n°1 approuvée le 06/02/2020
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/06/2019
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 11/03/2020
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 08/07/2021

LES OBJECTIFS DU PADD DU PLU DE LA COMMUNE DE PERS-JUSSY

La commune de Pers-Jussy a très fortement augmenté ces dernières années. Si la croissance s'est stabilisée récemment, il n'en demeure pas moins que la commune reste soumise à une très forte pression foncière et devra de ce fait mettre en adéquation l'urbanisation avec la population qu'elle est capable d'accueillir sur son territoire. La commune doit également poursuivre la diversification de son habitat en respectant notamment les objectifs du PLH qui s'imposent au territoire.

Lors des dernières décennies, l'urbanisation s'est principalement développée sous forme d'habitat relativement peu dense et fort consommateur d'espace, ce qui n'est plus conforme aux lois d'aménagement actuelles.

La diversification de l'habitat est désormais nécessaire à PERS-JUSSY afin de permettre à l'ensemble de la population de se loger. Le recentrage de l'urbanisation sur le centre-bourg est également souhaitable pour répondre aux objectifs de développement durable du territoire avec un habitat plus dense et donc moins consommateur d'espaces.

Les objectifs communaux se déclinent avec ces différents axes :

- Maitriser l'évolution démographique de Pers-Jussy
- Conforter le centre-bourg de la commune
- Développer de nouvelles liaisons pour sécuriser le centre-bourg et les hameaux
- Encadrer le développement des hameaux
- Valoriser le patrimoine naturel et bâti
- Protéger les espaces et milieux naturels sensibles

Les orientations sectorielles de Pers-Jussy :

- **Proposer une offre de logements diversifiée, suffisante et accessible à tous :**
    - En encourageant un parcours résidentiel diversifié, suffisant et accessible à tous :
        - En encourageant un parcours résidentiel sur la commune par la mise à disposition d'une offre diversifiée de logements
        - En imposant au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des typologies d'habitat compatibles avec les données du SCoT d'Arve & Salève (30% de petit collectif, 40% d'habitat intermédiaire et 30% d'habitat individuel)
    - Identifier des secteurs de mixité sociale
        - En fixant des servitudes pour la réalisation de logements aidés principalement en centre-bourg
    - Favoriser le renouvellement du bâti existant :
        - En permettant la réhabilitation du bâti existant par des classements appropriés, y compris en dehors du centre-bourg et des hameaux.

Le projet de modification du PLU de la commune de Pers-Jussy répond donc à ces critères. En effet, la procédure a pour objet la modification du règlement écrit et graphique pour permettre d'affiner les règles pour les projets d'habitat collectif ainsi que de permettre le changement de destination en permettant la réhabilitation du bâti existant.

Les modifications apportées ne remettent pas en cause les orientations du PADD.

Ainsi une procédure de modification de droit commun est retenue pour faire évoluer le PLU.

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

La présente modification n°2 porte sur les points suivants :

Au niveau du règlement graphique :

- **Point n°1 : Suppression de prescriptions au plan de zonage**
  - 1.1. Suppression de l'identification « bâtiment agricole » pour le bâtiment de la fruitière, route des fins
  - 1.2. Suppression de la prescription « bâtiment patrimonial autorisé à changer de destination » au 29 route des chênes
- **Point n°2 : Ajouts de bâtiments autorisés à changer de destination :**
  - 2.1 / 918, route d'Epineuse
  - 2.2 / 1558, route de Lasnelaz
  - 2.3 / 2203, route de la Roche sur Foron
  - 2.4 / 257, Route de Cevins
  - 2.5 / 1515, route de la collay
- **Point n°3 Modification du zonage :**
  - 3.1 / Passage de zone UE en UC, en raison de l'absence de projet d'équipement public sur la parcelle OD-1326
  - 3.2 / Le passage de la zone UA en UC est justifié par le fait que la voirie n'est pas conforme aux exigences du règlement de la zone UA, notamment en ce qui concerne la réalisation de petits collectifs dans cette zone.
  - 3.3 / Le passage de la zone Nr1 en N au niveau de la route de l'église
  - 3.4 / Passage d'une zone UE au sous-secteur UE1
- **Point n°4 : Intégrer le Périmètre de Prise en Considération de Projet (PPCP)** au règlement graphique
- **Point n°5 : Ajout de deux emplacements réservés**
  - 5.1. Emplacement réservé sur la voie de Chevrier
  - 5.2. Emplacement réservé pour un aménagement de voirie et d'accès

Au niveau du règlement écrit

- **Point n°6 : Règlementer le pourcentage minimum de logements au sein d'une zone (L151-14 du Code de l'Urbanisme) en zone UA**
- **Point n°7 : Mixité sociale : abaisser le seuil pour la mixité sociale en zone UA et UC**
- **Point n°8 : Stationnement : augmenter le nombre de places de stationnement obligatoires dans les zones UA et UC.**
- **Point n°9 : Adapter la règlementation sur le stationnement vis-à-vis des problématiques d'instruction**
- **Point n°10 : Espace perméable et pleine terre : intégrer la notion de coefficient de pleine terre en zone UA et UC**
- **Point n°11 : Clôture : Uniformiser les règles en zone UA, UC, UE, AUb, AUc et A**
- **Point n°12 : Panneaux photovoltaïques : Préciser l'interdiction en façades en zone UA, UC, AUb, AUc**
- **Point n°13 : 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**
- **Point n°14 : Serres : préciser la notion de serres au sein de la zone A**
- **Point n°15 : Zone Agricole : Préciser la règlementation sur les autorisations des systèmes d'assainissement individuels**
- **Point n°16 : Protection des boisements rivulaires : Préciser la distance liée à la préservation des boisements rivulaires en zone N**
- **Point n°17 : Lexique : intégration du lexique au sein du règlement et ajout de notions importantes**
- **Point n°18 : Ajout d'une règle imposant la réalisation de Conteneurs semi-enterrés**
- **Point n°19 : Création d'une OAP thématique « Gestion de la Pente »**
- **Point n°20 : Création d'une OAP thématique « Divisions parcellaires »**

2.1. Modification des pièces du PLU

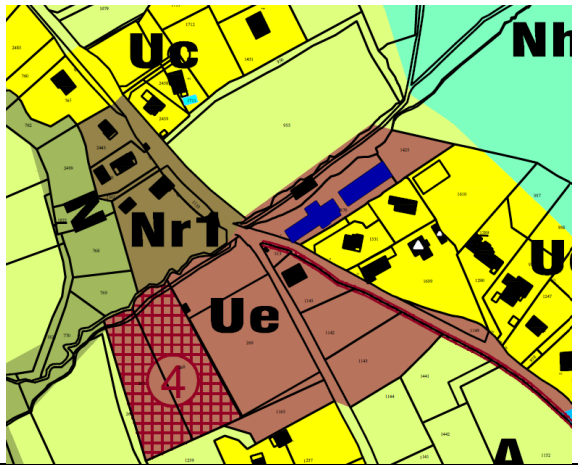
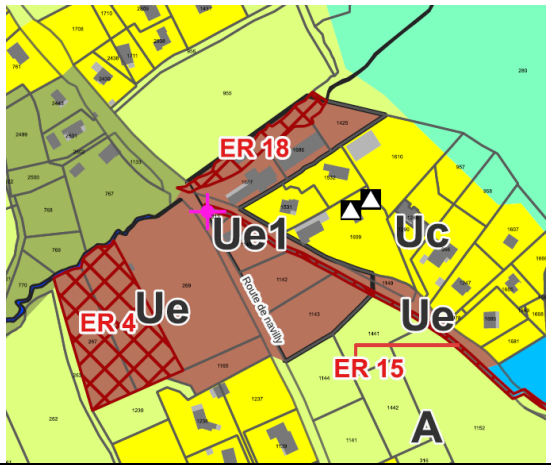
2.1.1. Règlement graphique

Point n°1 : Suppression de prescriptions au plan de zonage

1.1. Suppression de l'identification d'un bâtiment agricole : 9 route des fins

Il est proposé de supprimer l'identification en bâtiment agricole pour les constructions situées au 9 route des fins sur les parcelles 0C-1686 et 0C-1687.

En effet, les bâtiments n'accueillent plus d'exploitation et n'ont plus de vocation agricole, cette suppression permettra de régulariser une situation existante. Par ailleurs, la zone située à l'arrière correspond à l'emplacement prévu pour le futur projet du centre technique municipal.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

1.2. Suppression de la prescription « bâtiment à valeur patrimoniale » au 29 route des chênes



La commune souhaite supprimer la prescription de bâtiment à valeur patrimoniale sur la construction située au 29 route des chênes.

La parcelle sur laquelle elle se situe, et les parcelles alentours, disposent d'une localisation stratégique en coeur de bourg et à proximité des équipements communaux (médiathèque, mairie, pharmacie etc).

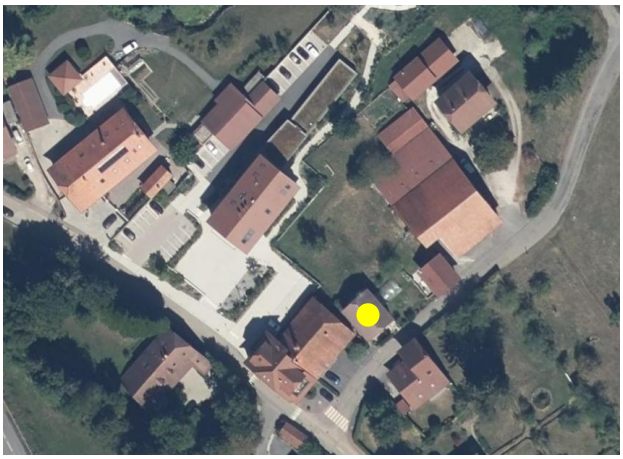
Ce secteur a d'ores et déjà entamé une mutation le long de la rue de l'Eglise que la commune souhaite approfondir. C'est pourquoi la suppression de cette prescription est rendue nécessaire, afin de faciliter la mutation de ce secteur.

Le règlement graphique est modifié pour supprimer cette prescription sur le bâtiment.

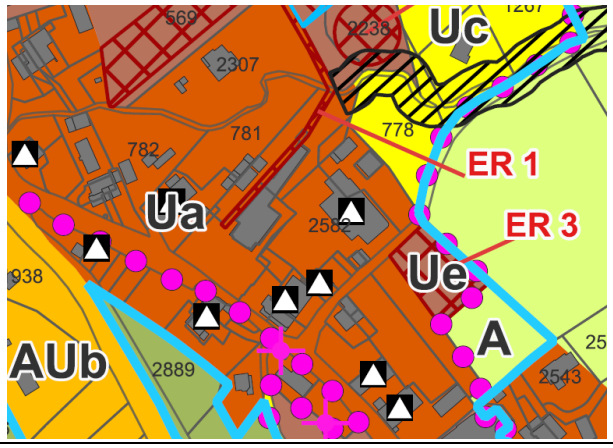
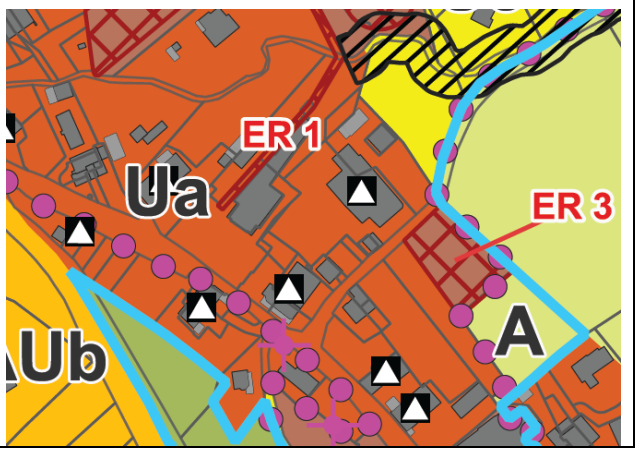
Vue aérienne en 2006-2010



Vue aérienne aujourd'hui



Bâtiment concerné

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

Point n°2 : Ajouts de bâtiments autorisés à changer de destination

La commune souhaite inscrire de nouveaux bâtiments autorisés à changer de destination dans son règlement graphique. Ceci vise à encourager la réhabilitation des bâtiments existants, afin de prévenir leur dégradation et leur démolition en raison de leur ancienneté, tout en rappelant qu'ils ont perdu leur vocation agricole. Les bâtiments ajoutés dans la présente procédure sont des bâtiments en bon état, dont la localisation vis-à-vis de l'enveloppe urbaine et la présence des principaux réseaux rendent pertinente la transformation.

En effet, les cinq bâtiments concernés se localisent soit à proximité de l'enveloppe urbaine pour certains, soit à proximité directe d'autres bâtiments habités. L'urbanisation du territoire par le changement de destination permet de limiter la consommation foncière de la commune qui est soumise à une forte pression foncière du fait de sa localisation à proximité de Genève.

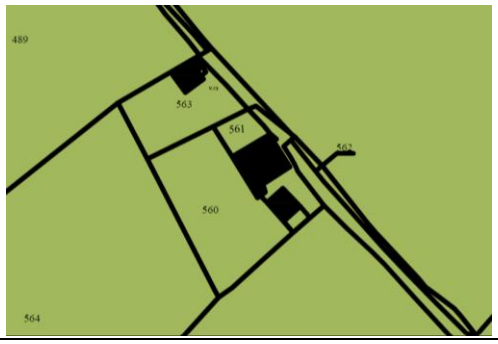
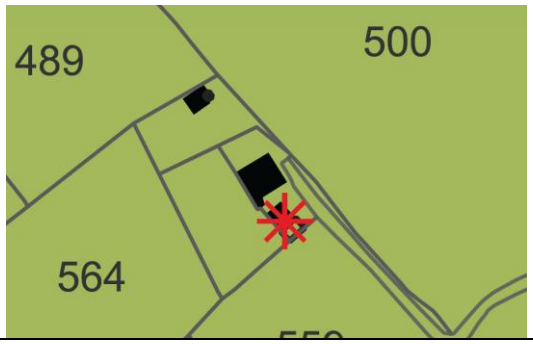
Cette démarche contribue donc à limiter l'étalement urbain en valorisant les constructions existantes, réduisant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles. Par ailleurs, elle encourage la réhabilitation et la reconversion des bâtiments souvent typiques de l'identité communale. Par l'inscription de ces changements de destination, la commune souhaite se donner les moyens de promouvoir une urbanisation raisonnée, tout en soutenant les initiatives locales.

Les 5 nouveaux changements de destination sont accompagnés d'une fiche de présentation en annexe du règlement écrit. Cette fiche répond aux exigences de la CDPENAF.

2.1. 918, Route d'Epineuse, parcelle 0C-561



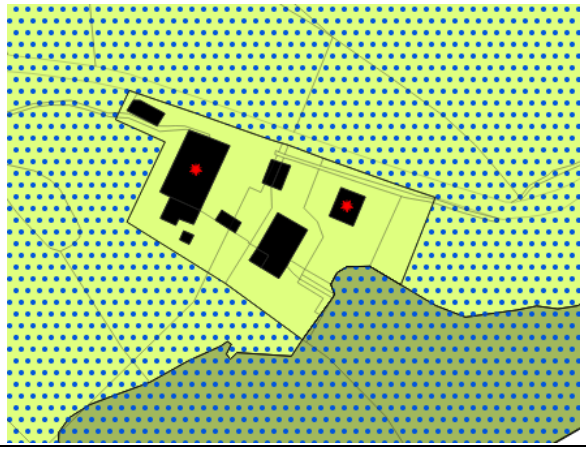
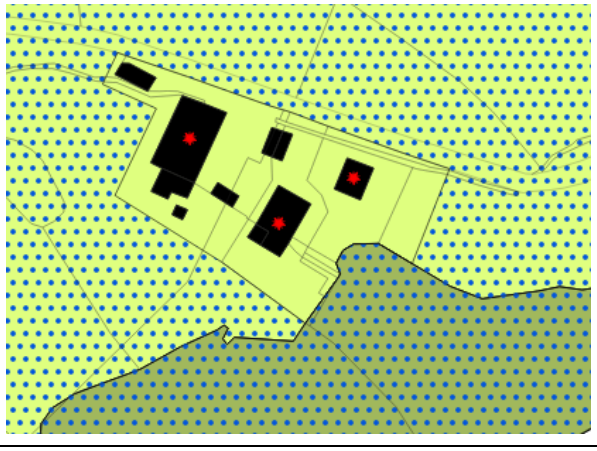
Le bâtiment se situe en zone N du PLU, il est proposé d'identifier la grange située au 918, route d'Epineuse sur la parcelle 0C-561 comme autorisée à changer de destination.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

2.2. 1558, Route de Lasnelaz, parcelle 0B-1725



Le bâtiment se situe en zone A du PLU, il est proposé d'identifier le bâtiment situé au 1558 route de Lasnelaz sur la parcelle 0B-1725 comme autorisé à changer de destination.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

2.3. 2203, route de la Roche sur Foron, parcelles 0B 1900, 0B-1898



Le bâtiment se situe en zone A du PLU, il est proposé d'identifier le bâtiment situé au 2203 route de la Roche sur Foron, sur la parcelle 0B-1900 et 0B-1898 comme autorisé à changer de destination.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

2.4. 257 Route de Cevins, parcelles 0A-1119



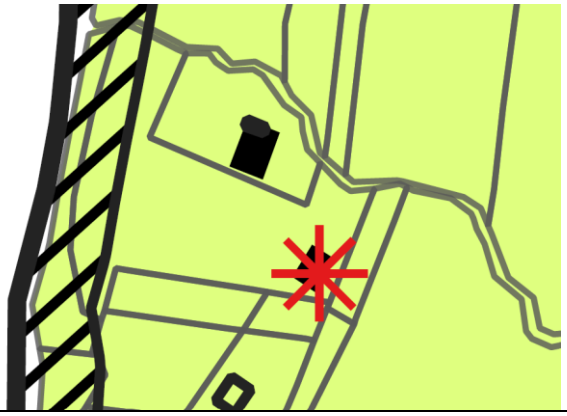
Le bâtiment se situe en zone A du PLU, il est proposé d'identifier le bâtiment situé au 257 route de Cevins, sur la parcelle 0A-1119 comme autorisé à changer de destination.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

2.5. 1515 route de la collay, parcelles 0E-632



Le bâtiment se situe en zone A du PLU, il est proposé d'identifier le bâtiment situé au 1515 route de la collay, sur la parcelle OE-632 comme autorisé à changer de destination.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

En complément des modifications apportées au règlement graphique, une fiche d'analyse de chacun des changements de destination ajoutés par la modification n°2 est annexée au règlement écrit du PLU.

Règlement écrit avant modification – Annexes
Pas de liste présentant les changements de destination.

Règlement écrit après modification – Annexes

FICHE 01/05 · **918, route d'Épineuse** — **ZONE N - NATURELLE du PLU**

Bâtiment en zone agricole ou naturelle identifié pour pouvoir changer de destination — fiche d'analyse

IDENTIFICATION

PARCELLE(S)	0C-561	ZONE PLU	N
DÉSIGNATION	Grange traditionnelle	ASSIETTE FONCIÈRE	Parcelle 0C-560 : 860m² Parcelle 0C-561 : 435m²
DIMENSIONS / EMPRISE	10m x 6m emprise de 60m² au sol (dimension cadastrale)		

PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT



LOCALISATION



Le contour blanc matérialise l'emprise du bâtiment identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du PLU

ANALYSE DU BÂTI, DESSERTE ET CONTEXTE AGRICOLE

LOCALISATION	Au sein d'un petit ensemble bâti ; environnement naturel dominant.
TYPE / ARCHITECTURE	Grange rurale ; maçonnerie de pierre apparente, grandes ouvertures bois, toiture à deux pans.
DATATION	≈ 1800 ; caractère ancien
USAGE ACTUEL	Annexe à l'habitation

ACCÈS AGRICOLE COMMUN	oui
ACCÈS CARROSSABLE	Chemin rural existant desservant l'habitation principale.
STATIONNEMENT	existant
DÉFENSE INCENDIE	Oui / PJ 49 et PJ 50
EAU POTABLE	Parcelle raccordée
ASSAINISSEMENT	Assainissement individuel à créer
RÉSEAUX SECS	A raccorder au réseau du bâtiment principal
AGRICULTURE LIMITROPHE	pâturage

DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS
Tout changement de destination du bâtiment devra s'inscrire dans les destinations et sous-destinations autorisées par le règlement écrit de la zone concernée.

APPRÉCIATION
- Le réemploi de la grange valorise un bâti existant et limite la consommation d'espaces naturels
- Le traitement architectural devra conserver la lecture du volume, les maçonneries de pierre, la toiture et les proportions des ouvertures, avec des transformations mesurées.

FICHE 02/05 · 1558, route de Lasnelaz

ZONE A – AGRICOLE du PLU

Bâtiment en zone agricole ou naturelle identifié pour pouvoir changer de destination — fiche d'analyse

IDENTIFICATION

PARCELLE(S)	0B-1725	ZONE PLU	A
DÉSIGNATION	Ancienne grange de ferme	ASSIETTE FONCIÈRE	Parcelles : 0B-1164, 0B-1725 ; 0B-1726, 0B-2910 , 0B-2914, 0B-2915, 0B-2920, 0B-2921, 0B-2922 → 8826m²
DIMENSIONS / EMPRISE	20m x 12m → emprise de 240m² au sol (dimension cadastrale)		

PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT



LOCALISATION



Le contour blanc matérialise l'emprise du bâtiment identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du PLU

ANALYSE DU BÂTI, DESSERTE ET CONTEXTE AGRICOLE

LOCALISATION	Au sein d'un hameau / ensemble bâti déjà urbanisé, à proximité directe d'autres bâtiments.
TYPE / ARCHITECTURE	Construction rurale traditionnelle ; volume et toiture cohérents avec le tissu bâti local.
DATATION	Estimation ≈ 1850, comme le bâtiment principal
USAGE ACTUEL	Annexe à l'habitation

ACCÈS CARROSSABLE	oui
ACCÈS AGRICOLE COMMUN	non.
STATIONNEMENT	existant
DÉFENSE INCENDIE	Oui / PJ84
EAU POTABLE	Assiette foncière raccordée
ASSAINISSEMENT	Assainissement individuel à créer
RÉSEAUX SECS	Raccordement à créer
AGRICULTURE LIMITROPHE	Pâturage

DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS

Tout changement de destination du bâtiment devra s'inscrire dans les destinations et sous-destinations autorisées par le règlement écrit de la zone concernée.

APPRÉCIATION ET POINTS DE VIGILANCE

- Le site s'inscrit dans un ensemble déjà bâti , le changement de destination n'entraîne pas d'impact supplémentaire sur la prescription de continuités écologiques.
- La réhabilitation doit rester prioritairement dans le volume existant et préserver les lisières / espaces non bâtis participant à la continuité écologique.

FICHE 03/05 · 2203, route de la Roche-sur-Foron

ZONE A – AGRICOLE du PLU

Bâtiment en zone agricole ou naturelle identifié pour pouvoir changer de destination — fiche d'analyse

IDENTIFICATION

PARCELLE(S)	0B-1900 et 0B-1898	ZONE PLU	A
DÉSIGNATION	Annexe à l'habitation	ASSIETTE FONCIÈRE	0B-1900, 0B-1898, 0B-1035 →3743m²
DIMENSIONS / EMPRISE	9m x 8m → emprise de 72m² au sol (dimension cadastrale)		

PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT



LOCALISATION



Le contour blanc matérialise l'emprise du bâtiment identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du PLU

ANALYSE DU BÂTI, DESSERTE ET CONTEXTE AGRICOLE

LOCALISATION	Au sein d'un ensemble bâti
TYPE / ARCHITECTURE	Dépendance / volume rural à toiture à un pan.
DATATION	/
USAGE ACTUEL	Annexe à l'habitation

ACCÈS CARROSSABLE	oui
ACCÈS AGRICOLE COMMUN	non
STATIONNEMENT	oui.
DÉFENSE INCENDIE	Oui PJ68
EAU POTABLE	Assiette foncière raccordée
ASSAINISSEMENT	Assiette foncière raccordée au réseau d'assainissement collectif
RÉSEAUX SECS	oui.
AGRICULTURE LIMITROPHE	/.

DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS
Tout changement de destination du bâtiment devra s'inscrire dans les destinations et sous-destinations autorisées par le règlement écrit de la zone concernée.

APPRÉCIATION ET POINTS DE VIGILANCE
- L'implantation au sein d'un ensemble déjà construit favorise la réutilisation de l'enveloppe bâtie sans création d'un nouveau front d'urbanisation.
- La transformation devra maintenir la cohérence volumétrique du groupe bâti et organiser accès / stationnement sans gêner les circulations agricoles éventuelles.

FICHE 04/05 · 257, route de Cevins

ZONE A – AGRICOLE du PLU

Bâtiment en zone agricole ou naturelle identifié pour pouvoir changer de destination — fiche d'analyse

IDENTIFICATION

PARCELLE(S)	0A-1119	ZONE PLU	A
DÉSIGNATION	Ancienne grange à foin	ASSIETTE FONCIÈRE	0A-1119, 0A-1118, 0A-1117 → 4100m²
DIMENSIONS / EMPRISE	13mx11mx7mx5mx6mmx7m → emprise de 136m² au sol (dimension cadastrale)		

PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT



LOCALISATION —



Le contour blanc matérialise l'emprise du bâtiment identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du PLU

ANALYSE DU BÂTI, DESSERTE ET CONTEXTE AGRICOLE

LOCALISATION	Au sein d'un ensemble bâti
TYPE / ARCHITECTURE	Bâtiment présentant un caractère architecturale.
DATATION	Estimation ≈ 1860, comme le bâtiment principal
USAGE ACTUEL	Annexe à l'habitation

ACCÈS CARROSSABLE	Existant
ACCÈS AGRICOLE COMMUN	oui
STATIONNEMENT	Espace de cour existant ; capacité et séparation des usages à dimensionner.
DÉFENSE INCENDIE	Oui / PJ11
EAU POTABLE	Assiette foncière raccordée
ASSAINISSEMENT	Assiette foncière raccordée au réseau d'assainissement collectif
RÉSEAUX SECS	oui.
AGRICULTURE LIMITROPHE	Élevage de chevaux

DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS
Tout changement de destination du bâtiment devra s'inscrire dans les destinations et sous-destinations autorisées par le règlement écrit de la zone concernée.

APPRÉCIATION ET POINTS DE VIGILANCE
- La collectivité a retenu la parcelle A1119 au regard du gabarit, du volume, de l'implantation et des qualités architecturales du bâtiment, compatibles avec une typologie d'habitation.
- Le site accueille une exploitation agricole active ; le changement de destination doit être conçu sans réduire ses capacités fonctionnelles ni créer de conflit d'usage.

FICHE 05/05 · 1515, route de la Collay

ZONE A – AGRICOLE du PLU

Bâtiment en zone agricole ou naturelle identifié pour pouvoir changer de destination — fiche d'analyse

IDENTIFICATION

PARCELLE(S)	0E-632	ZONE PLU	A
DÉSIGNATION	Bâtiment rural à réhabiliter	ASSIETTE FONCIÈRE	0E-632, 0E-631, 0E-747, 0E-994 →2023 m²
DIMENSIONS / EMPRISE	7m x 5m : emprise de 35m² au sol (dimension cadastrale)		

PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT



LOCALISATION



Le contour blanc matérialise l'emprise du bâtiment identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du PLU

ANALYSE DU BÂTI, DESSERTE ET CONTEXTE AGRICOLE

LOCALISATION	Au sein d'un petit ensemble bâti.
TYPE / ARCHITECTURE	Volume compact à deux niveaux, toiture à deux pans ;
DATATION	Non documentée.
USAGE ACTUEL	Annexe à l'habitation

ACCÈS CARROSSABLE	oui
ACCÈS AGRICOLE COMMUN	non
STATIONNEMENT	oui.
DÉFENSE INCENDIE	Oui / PJ33
EAU POTABLE	Assiette foncière raccordée
ASSAINISSEMENT	Assainissement individuel à créer
RÉSEAUX SECS	oui
AGRICULTURE LIMITROPHE	/

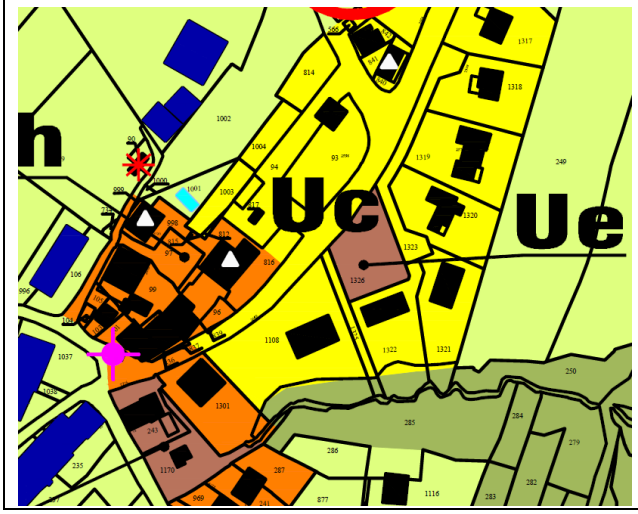
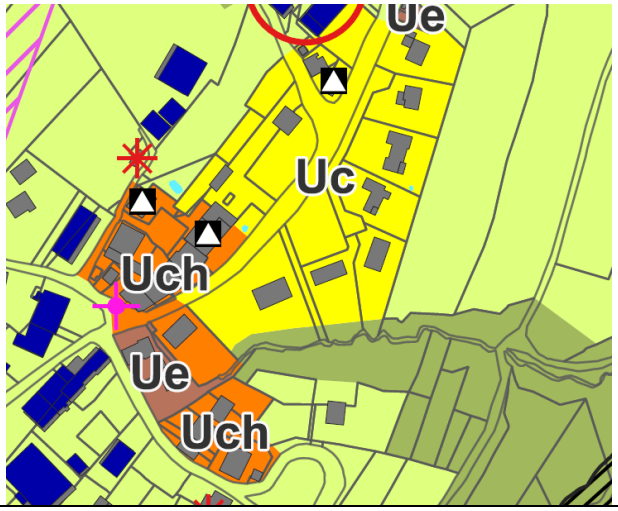
DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS
Tout changement de destination du bâtiment devra s'inscrire dans les destinations et sous-destinations autorisées par le règlement écrit de la zone concernée.

APPRECIATION ET POINTS DE VIGILANCE
- La collectivité a retenu le bâtiment au regard de ses caractéristiques architecturales et volumétriques, de son état général et de son insertion dans le site.
- Le potentiel d'habitation doit être recherché dans le volume existant ; les ouvertures et aménagements extérieurs devront rester compatibles avec le caractère rural du site.

Point n°3 : Modification de zonage

3.1. Passage de la zone UE en UC – route de la Chapelle Rambaud

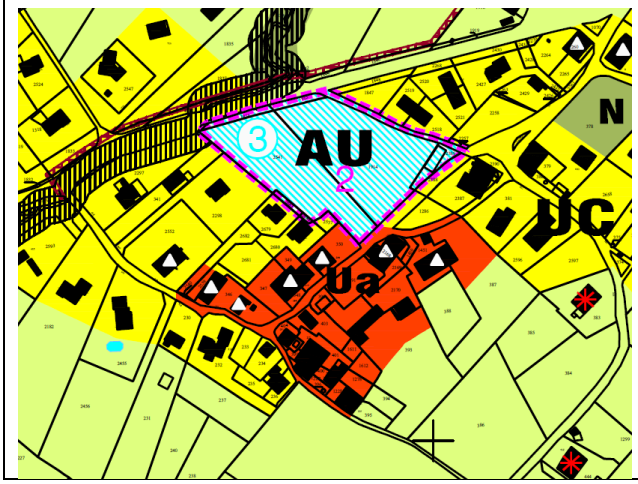
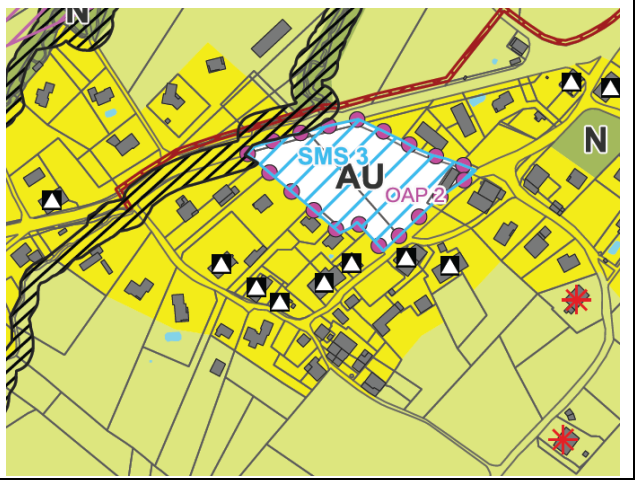
Pour des raisons de cohérence d'ensemble, il est proposé d'étendre le classement de la zone UC à la parcelle 0D-1326 pour une superficie de 861m². Ce tènement, actuellement classé en zone UE, ne semble plus justifié, car aucun projet d'équipement public viable n'est prévu pour ce secteur. En effet, cette parcelle est trop éloignée de l'école élémentaire des Roguets et son accès est difficilement sécurisable pour les enfants.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

3.2. Passage de la zone UA en zone UC – Route de Jussy

Il est proposé de procéder à une évolution du zonage du PLU sur le secteur de la route de Jussy en transformant la zone UA en zone UC, pour un total de 1,12 Ha.

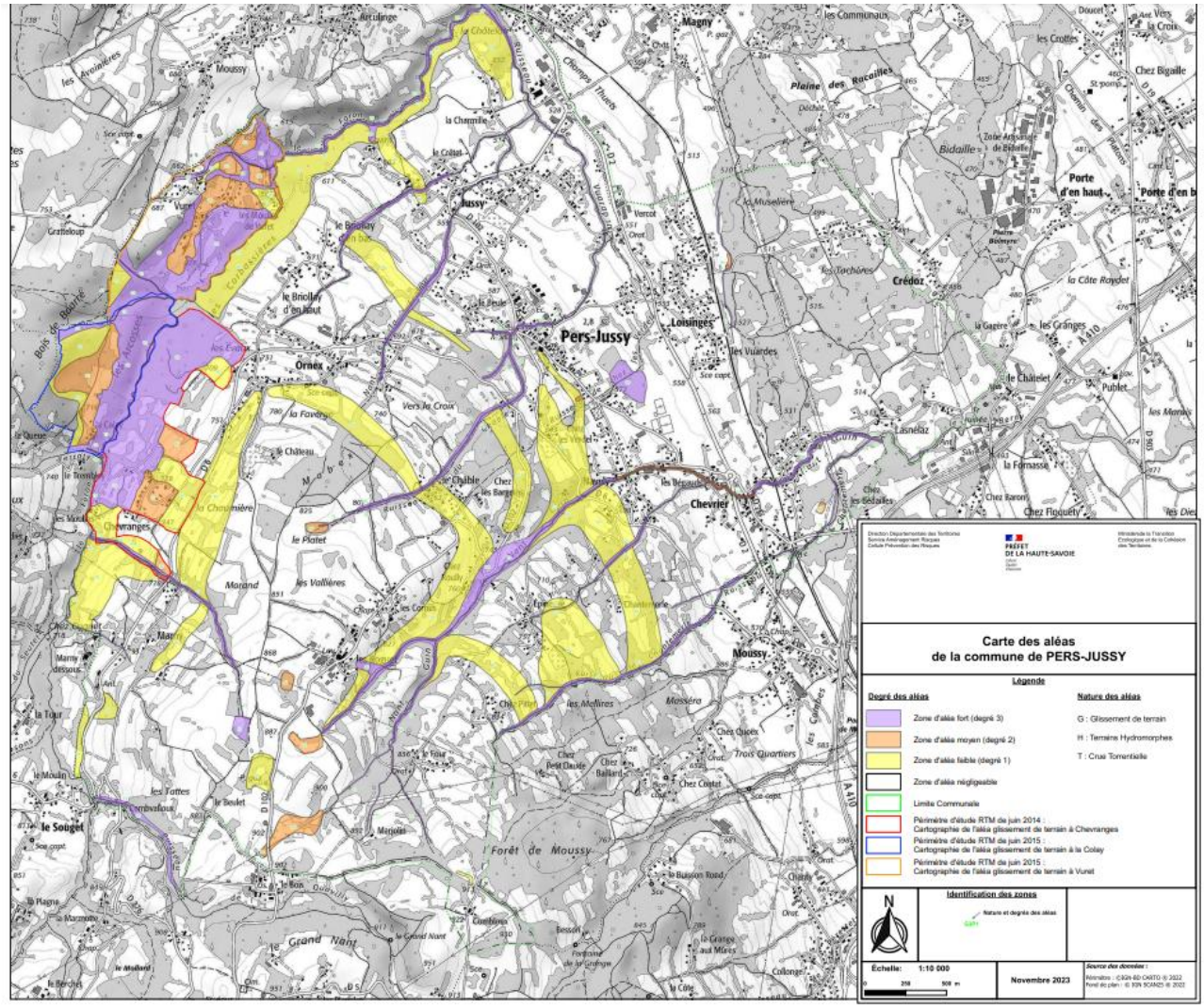
Pour garantir la cohérence urbaine, le gabarit des constructions existantes dans le secteur et ses environs ne permet pas d'atteindre la hauteur prévue en zone UA. De plus, les infrastructures en place, notamment les voiries, les accès et les réseaux, ne sont pas dimensionnées pour accueillir une densification accrue par l'implantation de petits collectifs.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	



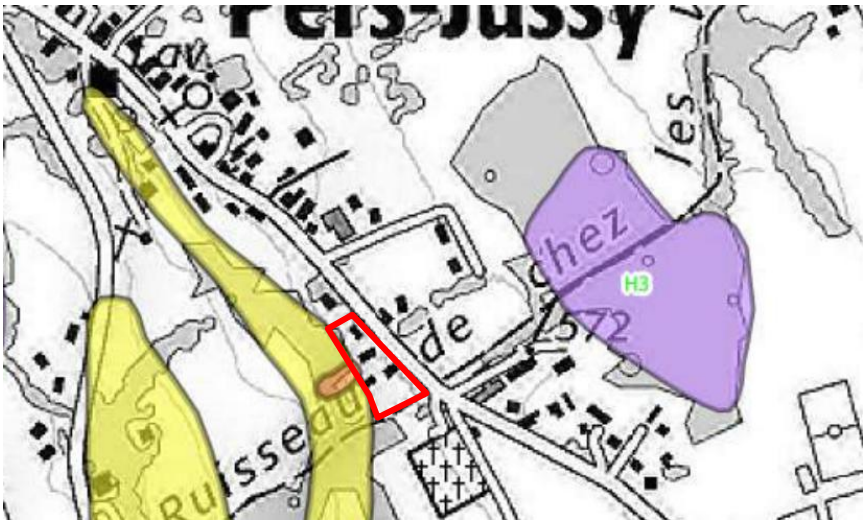
3.3. Le passage de la zone Nr1 en N au niveau de la route de l'église

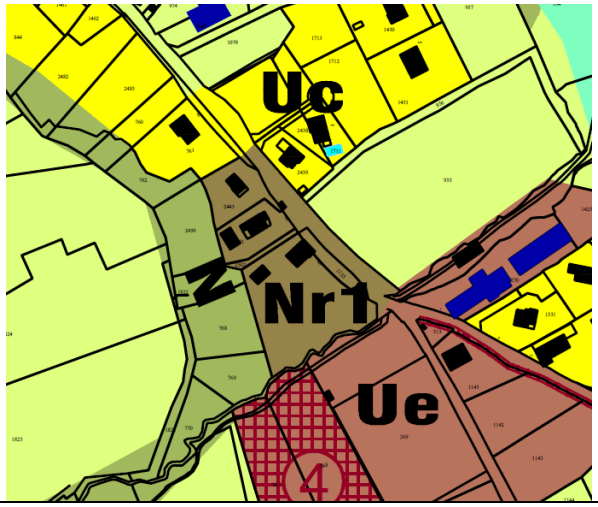
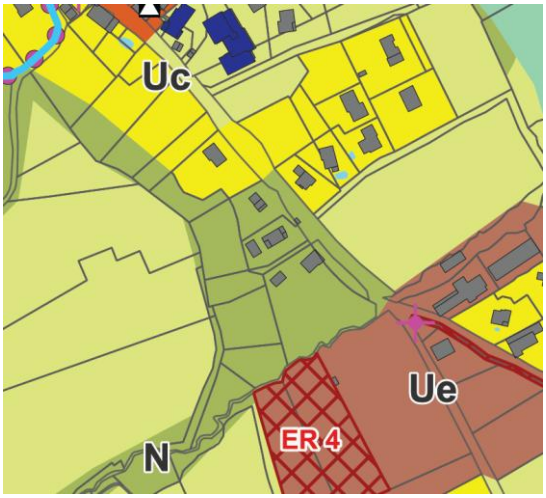
Les parcelles n°0A-2443, 0A-2501, 0A-2502, 0A-767, 0A-1133 se situant sur la route de l'Eglise sont identifiées en secteur d'Aléas Fort Nr1 du PLU. La carte des aléas fourni par la préfecture a été mise à jour en novembre 2023. Depuis cette mise à jour, le secteur n'est plus identifié comme une zone d'aléa. Ainsi et par concordance avec les documents préfectoraux, il est proposé de faire passer la zone de Nr1 à N. Ce choix se justifie également par l'absence de mouvement de terrain dans le secteur. La surface totale de la zone concernée est de 0,654 Ha.



Extrait de la carte d'aléas de Pers-Jussy –

Modifiée en novembre 2023



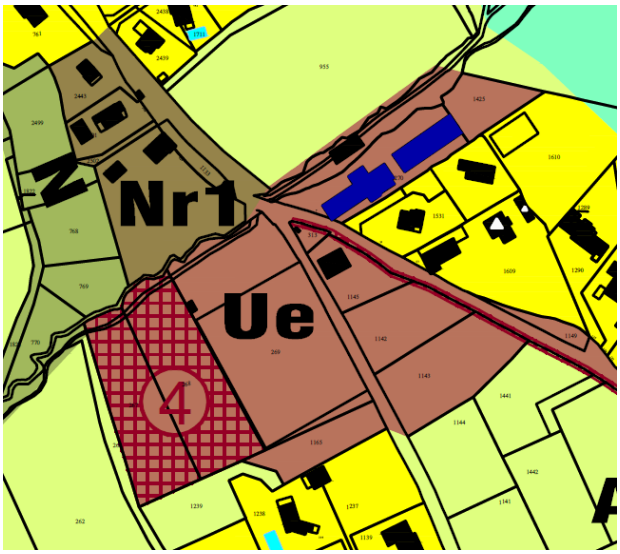
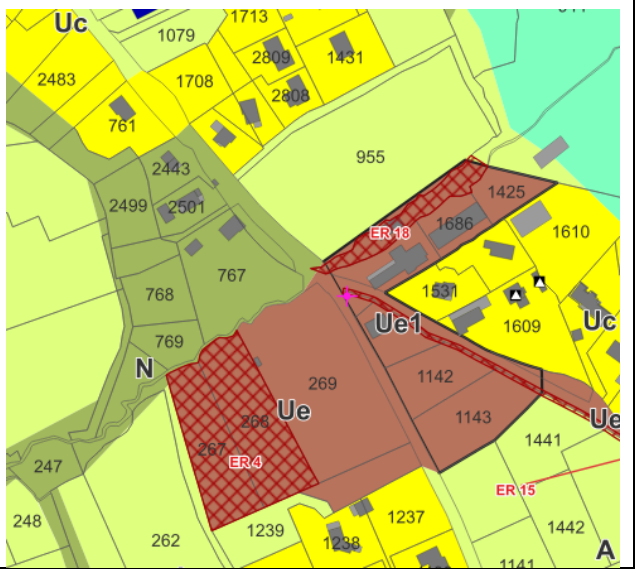
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

3.4. Reclassement d'un secteur UE vers le sous-secteur UE1

Les zones UE sont nombreuses sur le territoire et principalement implantées en limite de zone UA et UC. Ces zones ont vocation à accueillir prioritairement des équipements, services publics et activités associées. Elles ne sont pas destinées, de manière générale, à recevoir des constructions à usage de logement. C'est pourquoi le PLU dispose d'un sous-secteur UE1 au sein duquel les logements sont autorisés.

La commune souhaite conserver la possibilité de développer ponctuellement des projets incluant du logement, notamment afin de répondre à des besoins identifiés des administrés, en particulier lorsqu'ils sont portés sur des parcelles communales et en lien avec des équipements ou services existants.

Dans ce cadre, la commune souhaite classer un ensemble de parcelles initialement classées UE en sous-secteur UE1 afin de permettre la réalisation d'une opération de logements, et notamment sociaux. Cela correspond à une superficie de 1 ha.

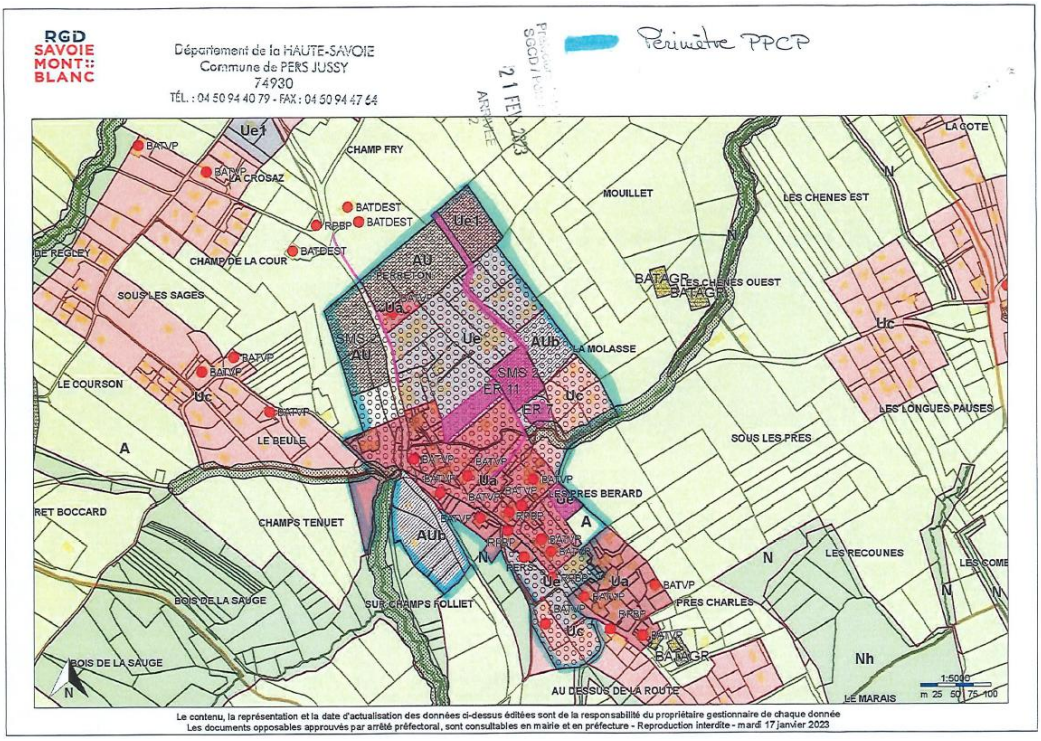
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

Point n°4 : Ajout du PPCP au règlement graphique

La municipalité a constaté un nombre croissant d'opérations de constructions immobilières sur la commune. Cette dynamique constructive n'est pas sans conséquence sur le développement urbain du territoire notamment en ce qui concerne le flux de voitures sur les voiries de certains secteurs, la saturation des parkings publics, les capacités des équipements publics existants ainsi que le cadre de vie de la commune.

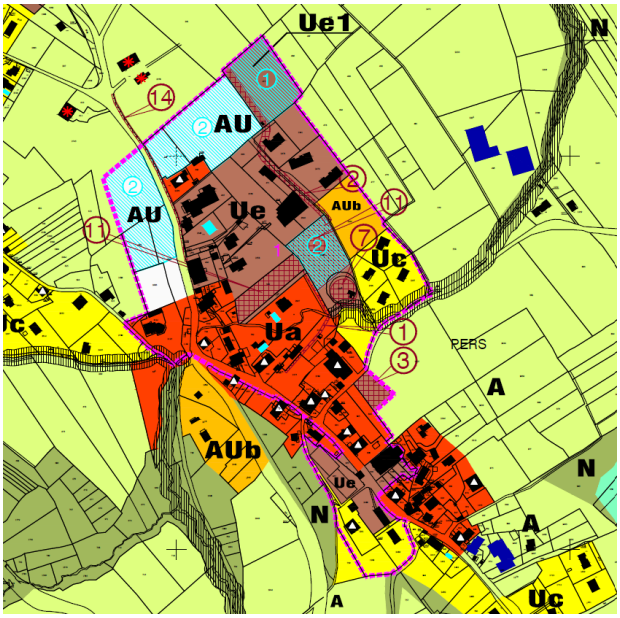
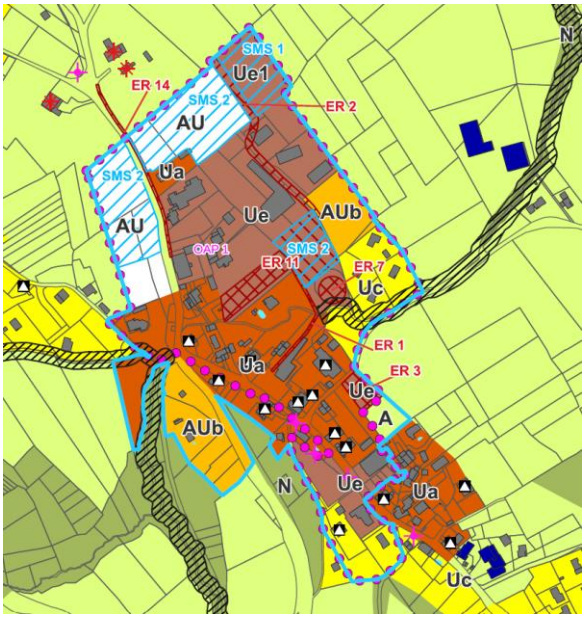
La commune a souhaité maîtriser le développement des équipements routiers, les connexions de voies piétons/cycles, l'intégration paysagère et mener une réflexion sur le découpage de l'OAP et ses obligations.

Compte tenu de ce contexte de pression urbaine et afin de permettre la mise en œuvre la plus qualitative de ce renouvellement du Centre-bourg, la commune a mis en place, conformément à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, un périmètre de prise en considération de projet (PPCP) par délibération en date du 21 février 2023.



PPCP initial, datant du 21 février 2023

Le périmètre de PPCP a été ajouté au règlement graphique du PLU. La délibération du PPCP est présente en annexe sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

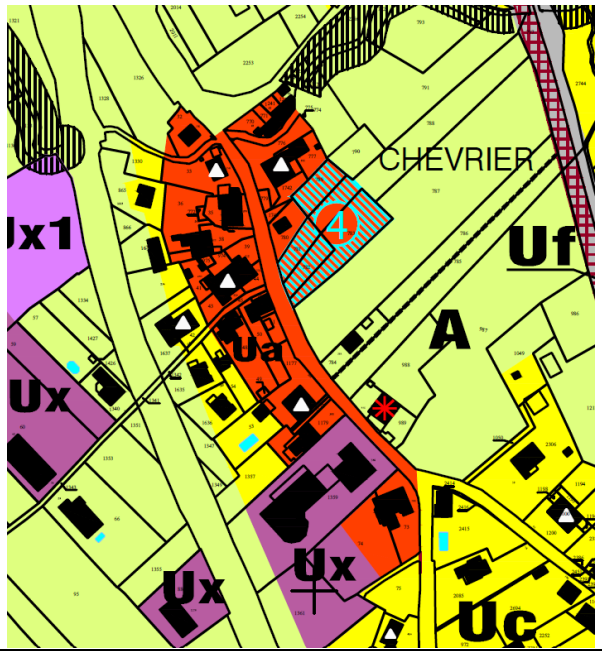
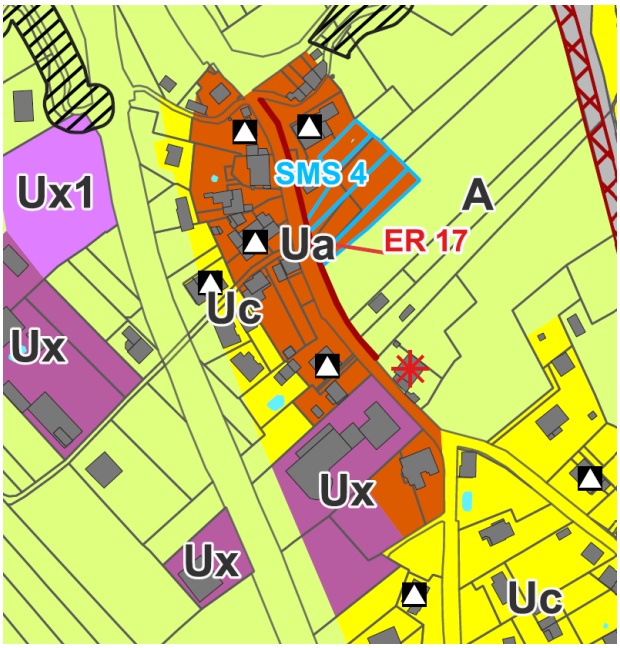
Point n°5 : Ajout de deux emplacements réservés

5.1. Emplacement réservé sur la voie de Chevrier



Délimitation de l'ER 17

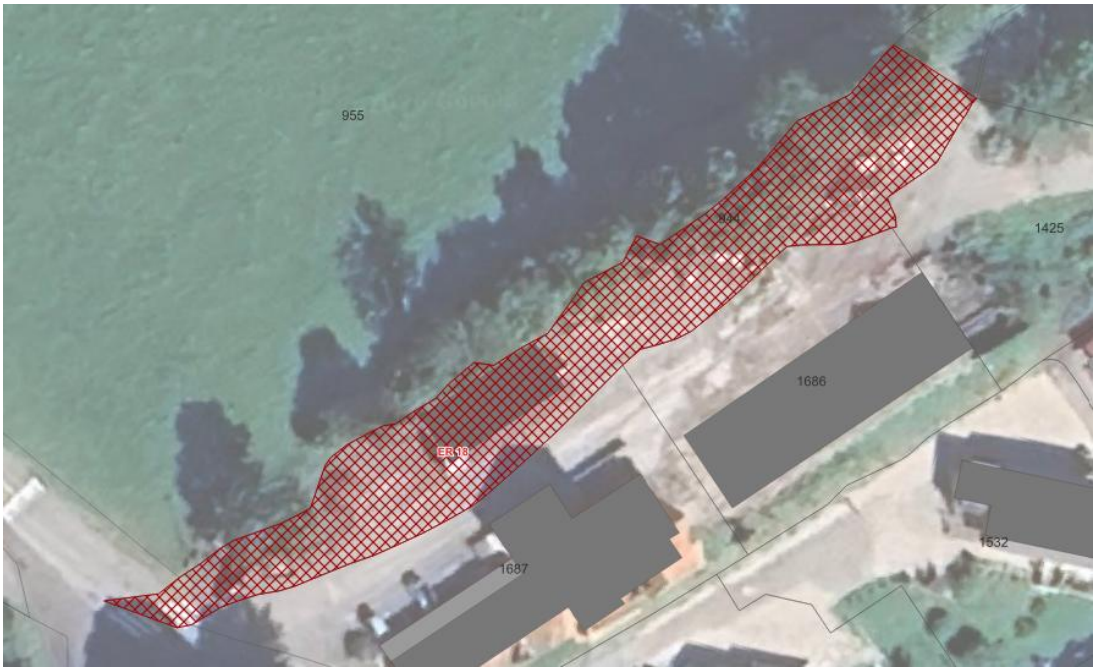
La commune souhaite mettre un emplacement réservé le long de la Voie de Chevrier afin de créer un trottoir pour accompagner la future construction de la zone identifiée comme secteur de mixité sociale ainsi que pour améliorer les connexions piétonnes au sein de la commune. L'emplacement réservé mesure environ 160 m de long sur une largeur de 1m50. La liste des emplacements réservés inscrite au plan de zonage est également mise à jour avec l'ER 17.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

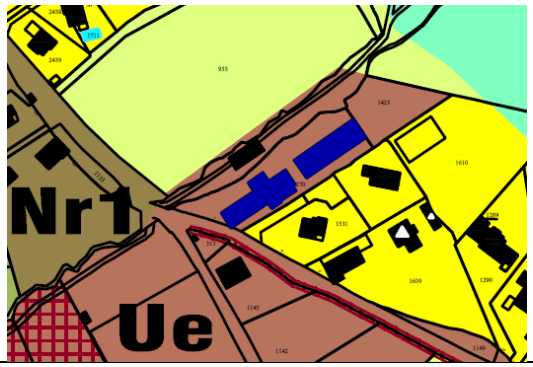
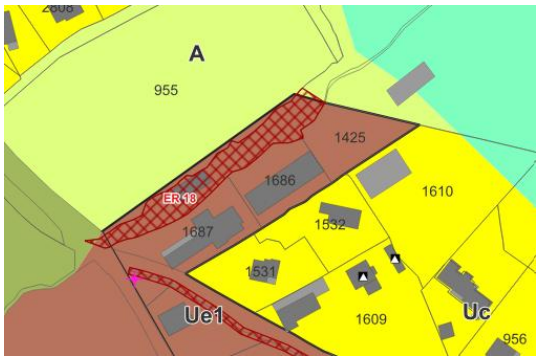
5.2. Emplacement réservé pour un aménagement de voirie et d'accès

La commune souhaite mettre en place un emplacement réservé sur une partie de la parcelle 0A-0944 afin de permettre un aménagement de voirie et d'accès au bénéfice de la commune. Cet emplacement réservé vise à calibrer et réaliser un aménagement de voirie dans le cadre du projet du futur centre technique, des futurs logements, ainsi que de l'accès aux propriétés riveraines.

L'ER s'implante sur une superficie de 1 200m².



Délimitation de l'ER 18

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

La liste des emplacements réservés inscrite au plan de zonage est mise à jour avec l'ER 17 et l'ER 18.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N° de référence au plan	Destination	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Projet de liaison Modes doux Secteur CCA	501 m²	Commune
2	Desserte de l'extension du centre-bourg	2 291 m²	Commune
3	Aménagement d'une aire de stationnements	1 307 m²	Commune
4	Extension du cimetière	5 526 m²	Commune
5	Aménagement d'une aire de stockage des bois à la Charmille	3 456 m²	Commune
6	Aménagement d'une aire de stockage des bois à Omex	1 195 m²	Commune
7	Emprise du réservoir d'eau potable du centre-bourg	908 m²	Syndicat des Eaux des Rocailles
8	Aménagement d'une aire de stockage des bois à Chevranges - La Collay	185 m²	Commune
9	Agrandissement du réservoir d'eau potable du Châble	1 378 m²	Syndicat des Eaux des Rocailles
10	Equipement socio-culturel	1 831 m²	Commune de Cornier
11	Extension du groupe scolaire et aire de stationnement	6642 m²	Commune
12	Projet de liaison Modes doux Secteur Jussy	2417 m²	Commune
13	Projet de liaison Modes doux Secteur Les Charmilles	3484 m²	Commune
14	Projet de liaison Modes doux Secteur Perreton	706 m²	Commune
15	Projet de liaison Modes doux Secteur Fruitière-Stade	1197 m²	Commune
16	Doublement de la voie ferrée	23087 m²	SNCF
17	Aménagement d'un trottoir	250m²	Commune
18	Aménagement de voirie et d'accès	1200m²	Commune

Ces différentes modifications du plan de zonage amènent à une nouvelle répartition des zones du PLU. Elles se répartissent de la manière suivante :

Zone PLU avant Modification n°2	Surface en ha	Zone PLU après modification	Surface en ha	Différence
Ua	8.49	Ua	7.37	-1,12 ha
Uc	143.57	Uc	144.78	+1,21 ha
Uch	1.22	Uch	1.22	
Ue	8.30	Ue	7,21	- 1,09 ha
Ue1	1.04	Ue1	2.04	+1,00 ha
Ux	9.93	Ux	9.93	
Ux1	0.81	Ux1	0.81	
Ux2	1.53	Ux2	1.53	
Uf	4.05	Uf	4.05	
Total des zones U	**178.94**	**Total des zones U**	**178.94**	
AU	5.48	AU	5.48	
AUb	1.53	AUb	1.53	
AUc	0.75	AUc	0.75	
Total des zones AU	**7.76**	**Total des zones AU**	**7.76**	
Total des zones U + AU	**186.70**	**Total des zones U + AU**	**189.97**	
A	1001.71	A	1001.71	
Total des zones A	**1001.71**	**Total des zones A**	**1001.71**	
N	497.13	N	497.78	+0,65 ha
Nh	32.12	Nh	32.12	
Ns1	3.81	Ns1	3.81	
Nr1	32.94	Nr1	32.29	-0,65 ha
Nr2	19.69	Nr2	19.69	
Nr3	2.34	Nr3	2.34	
Ndp	0.52	Ndp	0.52	
Ngv	0.05	Ngv	0.05	
Ns	90.99	Ns	90.99	
Nsl	3.89	Nsl	3.89	
Total des zones N	**683.48**	**Total des zones N**	**683.48**	
Total des zones A et N	**1681.30**	**Total des zones A et N**	**1681.30**	
Total des zones du PLU	**1868**	**Total des zones du PLU**	**1868**	

2.1.2. Règlement écrit

Point n°6 : Règlementer le pourcentage minimum de la taille des logements au sein de la zone UA

Au titre de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme *« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. »*

Afin d'encourager l'installation des familles sur le territoire et de limiter les projets destinés uniquement à l'investissement favorisant les petits logements destinés à la location, il est proposé d'introduire une règle imposant la création des logements à partir du T3 pour tout programme collectif dépassant 1000m² de surface de plancher.

Règlement écrit avant modification – Zone UA
Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité Article 3 **Mixité fonctionnelle et sociale** 3-1 Mixité fonctionnelle Le changement de destination de locaux commerciaux et d'activités de services ou bureaux existants, situés en rez-de-chaussée et donnant sur les voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation générale, en habitation, est interdit à la date d'approbation de la présente révision générale du PLU.
Règlement écrit après modification – Zone UA
Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité Article 3 **Mixité fonctionnelle et sociale** 3-1 Mixité fonctionnelle Le changement de destination de locaux commerciaux et d'activités de services ou bureaux existants, situés en rez-de-chaussée et donnant sur les voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation générale, en habitation, est interdit à la date d'approbation de la présente révision générale du PLU. En application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme : les opérations dont la surface de plancher d'habitation est supérieure à 1000m² devront respecter un taux minimal de 75% de logements de T3 ou plus.

Point n°7 : Mixité sociale et taux de LLS : abaisser le seuil pour la mixité sociale

Actuellement, le règlement écrit impose de la mixité sociale pour les opérations supérieures à 8 logements et/ou sur des tènements supérieurs à 3000m², il est proposé d'abaisser le seuil à 4 logements en zone UA et 5 logements en zone UC.

En effet, la commune n'est pas encore concernée par la Loi SRU et 3DS qui imposent aux communes de plus de 3500 habitants (3170 habitants à Pers-Jussy, en 2021 selon l'INSEE). Toutefois, le PLH d'Arve & Salève 2023-2029 fixe des orientations et des axes opérationnels. La commune est en « veille » et serait considérée comme commune entrante et donc soumise à la loi à partir de 3 500 habitants. La commune devra donc veiller à atteindre 25% de logements sociaux. Actuellement le taux de logements sociaux est de 3,7%. Il est donc important de favoriser la création de logements sociaux au sein des logements collectifs.

Extrait du PLH d'Arve et Salève 2023-2029

1.3 La loi SRU-3DS et ses impacts sur la période du PLH 2023-2028 : Reignier-Esery et Pers-Jussy

Reignier-Esery : Soumis à l'Art 55, carencé (volet qualitatif), et a signé un Contrat de Mixité Sociale pour la période 2018 – 2022.

Pers-Jussy est « en veille » (pop municipale 2019 : 3 108) et serait considérée comme commune « entrante » et donc soumise à la loi à partir de 3 500 habitants.

La loi SRU a évolué dans le cadre de la loi 3DS, et des nouveaux modes de calcul sont à intégrer dans le PLH :

	Article 55 – loi SRU (2000)	Article 55 adapté dans la loi 3DS (2022)
Objectif de 25% de LLS pour les communes de + de 3 500 habitants	D'ici 2025	Objectif pérenne
Taux de rattrapage triennal du déficit	2017-2019 : 33% 2020-2022 : 50% 2023-2025 : 100%	Taux de droit commun : 33% Si écart entre 2 et 4 pts de l'objectif : 50% Si écart < 2 pts : 100 %
Communes entrantes	5 périodes triennales 20% - 25% - 33% - 50% - 100%	1er triennal : 15% (10% triennal partiel) 2e triennal : 25% 3e triennal : 33% (passage en droit commun)

À noter que la zone UA est concernée par le Secteur de Mixité Social n°4 (Secteur Chevrier) qui impose la réalisation de 30% de surface de planché destinée aux logements locatifs sociaux pour toute opération, sans condition de surface. L'ajustement de la règle en zone UA et l'abaissement du nombre de logements ne remet pas en cause le Secteur de Mixité Social n°4 établi. La modification en zone UA vient même se rapprocher de l'ambition du SMS.

Règlement écrit avant modification – Zone UA

Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3.2 Mixité sociale

Dans les tènements de plus de 3000 m2, il est imposé une obligation de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux. La même règle s'applique pour les opérations supérieures à 8 logements.

Règlement écrit après modification – Zone UA

Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3.2 Mixité sociale

~~Dans les tènements de plus de 3000 m2, il est imposé une obligation de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux. La même règle s'applique pour les opérations supérieures à 8 logements.~~

Dans les opérations de 4 logements ou plus, il est imposé de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux.

Règlement écrit avant modification – Zone UC

Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3.2 Mixité sociale

Dans les tènements de plus de 3000 m2, il est imposé une obligation de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux. La même règle s'applique pour les opérations supérieures à 8 logements.

Règlement écrit après modification – Zone UC

Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3.2 Mixité sociale

~~Dans les tènements de plus de 3000 m2, il est imposé une obligation de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux. La même règle s'applique pour les opérations supérieures à 8 logements.~~

Dans les opérations de 5 logements ou plus, il est imposé de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux.

Point n°8 – Evolution des règles relatives au stationnement

La commune souhaite introduire deux modifications dans les règles de stationnement en zone UA et UC :

- Introduire une règle de stationnement en sous-sol
- Règlementer les stationnements visiteurs

La commune souhaite privilégier le stationnement en sous-sol afin de limiter l'emprise au sol des infrastructures liées aux véhicules. Cette mesure permet de libérer les espaces extérieurs pour des usages plus qualitatifs, tels que des espaces verts, des aires de jeux ou des aménagements paysagers. En zone UA, où la densité est élevée, cette approche contribue à une meilleure gestion foncière et à une valorisation des espaces publics. Cette gestion du stationnement permet d'éviter la saturation des espaces publics et garantir un équilibre entre les fonctions résidentielles, et récréatives. Toutefois, cette obligation de stationnement en sous-sol devra être reconsidérée en fonction des risques présents en zone UA (remontées de nappes, retrait gonflement des argiles). Le règlement écrit est ainsi adapté et rappelle que les constructions devront être adaptées aux caractéristiques géotechniques et hydrogéologiques du terrain, et que cette obligation de stationnement en sous-sol ne s'applique pas en cas de risque avéré de remontée de nappe.

Également, la commune souhaite inscrire une règlementation spécifique pour les stationnements visiteurs afin de limiter le report des véhicules sur les espaces de stationnement publics.

Règlement écrit avant modification – Zone UA

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 7

Stationnements

Les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.
Afin d'assurer en dehors des voies publiques et des voies privées, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement :
  2 places de stationnement par logement créé dont la moitié couverte
  1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- Pour les constructions relatives aux autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- Pour les constructions à usage hôtelier et/ou de restauration :
  une place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage de commerce et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- Pour l'équipement d'intérêt collectif et les services publics :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

[…]

Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

Règlement écrit après modification – Zone UA

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 7

Stationnements

Les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.
Afin d'assurer en dehors des voies publiques et des voies privées, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement :
  2 places de stationnement par logement créé dont la moitié couverte
  1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
  Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation collective : 75 % minimum des places doivent être réalisées en sous-sol. Il sera prévu 1 place visiteurs pour 2 logements. Cette obligation de stationnement en sous-sol ne s'applique pas en cas de risque avéré de remontée de nappe.
- Pour les constructions relatives aux autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- Pour les constructions à usage hôtelier et/ou de restauration :
  une place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage de commerce et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- Pour l'équipement d'intérêt collectif et les services publics :
  le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

[…]
Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

Dans le cas de stationnements réalisés en sous-sol, les constructions devront être adaptées aux caractéristiques géotechniques et hydrogéologiques du terrain. Le pétitionnaire devra démontrer que les dispositions retenues permettent d'assurer la stabilité des ouvrages et de prévenir les risques liés aux remontées de nappe.

Dans les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles identifié par la carte d'exposition réglementaire annexée au Code de la construction et de l'habitation, les parkings souterrains, devront être conçus de manière à prendre en compte les caractéristiques géotechniques du terrain et les éventuels mouvements différentiels liés au retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique est obligatoire en zone d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles dans les conditions définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Point n°9 : Adapter la règlementation sur le stationnement vis-à-vis des problématiques d'instruction

L'expérience d'instruction du règlement écrit du PLU permet de faire remonter des problématiques et des incompréhensions vis-à-vis de certaines règles édictées. La commune souhaite notamment supprimer la règle édictée qui encadre le nombre de stationnement dans le cas de transformation, aménagement, extension de construction ou changement de destination.

La règle instaurée porte à confusion et ne permet pas une compréhension claire. Ainsi, le choix est fait de supprimer entièrement les paragraphes qui s'y réfèrent puisque les règles qui encadrent le nombre de places de stationnement à prévoir en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont également applicables aux transformations, aménagements, extensions de construction ou changements de destination.

Règlement écrit avant modification – Zone UC

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 7

Stationnements

Les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.
Afin d'assurer en dehors des voies publiques et des voies privées, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage de logements :
  2 places de stationnement par logement créé et 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- pour les lotissements et constructions groupées
  0,5 place banalisée par lot dans les lotissements de plus de quatre lots, en plus des besoins propres à chaque construction.

Règlement écrit après modification – Zone UC

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 7

Stationnements

Les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et des voies privées, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage de logements :
  2 places de stationnement par logement créé et 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- pour les lotissements et constructions groupées
  ~~0,5~~ 1 place banalisée par lot dans les lotissements de plus de quatre lots, en plus des besoins propres à chaque construction.

Règlement écrit avant modification – Zone UA, UC , AUb , AUc

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 7

Stationnements

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Règlement écrit après modification – Zone UA, UC , AUb , AUc

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 7

Stationnements

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

~~Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.~~

~~Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.~~

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Point n°10 : Ajouter un coefficient de pleine terre en zone UA et UC

La commune souhaite compléter son approche des « surfaces non imperméabilisées » par une approche plus poussée sur les espaces de pleine terre. En effet, la notion d'espace « non imperméabilisé » ne permet pas d'assurer un traitement qualitatif des espaces non construits puisque des revêtements de type gravier ou stabilisé, ou encore des pavés à joints engazonnés sont des surfaces non imperméables.

La commune souhaite alors compléter son approche par l'ajout d'un coefficient de pleine terre afin de :

- Favoriser la perméabilité des sols
- Favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales à la parcelle
- Conserver l'intérêt écologique des sols et leurs rôles pour la biodiversité
- Améliorer la qualité du cadre de vie et le confort thermique sur les opérations par l'augmentation de la végétation

L'instauration d'un coefficient de pleine terre est une mesure essentielle pour préserver et renforcer la qualité environnementale des espaces urbanisés. Ce dispositif impose un pourcentage minimal de surfaces de pleine terre sur les parcelles.

En outre, le coefficient de pleine terre participe à la préservation de la biodiversité en maintenant des habitats naturels pour la faune et la flore locales. Cette approche s'inscrit dans une logique d'aménagement durable, garantissant une meilleure résilience des territoires face aux enjeux climatiques tout en conciliant urbanisation et respect des écosystèmes.

Règlement écrit avant modification – Zone UA

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les abords de la construction seront de préférence ouverts et traités dans un caractère naturel (herbe et plantations, revêtements perméables comme graves ou stabilisé).

Pour chaque projet et sur chaque assiette de l'opération au minimum 30% des surfaces non bâties doivent impérativement rester des surfaces non imperméabilisées.

Règlement écrit après modification – Zone UA

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les abords de la construction seront de préférence ouverts et traités dans un caractère naturel (herbe et plantations, revêtements perméables comme graves ou stabilisé).

~~Pour chaque projet et sur chaque assiette de l'opération au minimum 30% des surfaces non bâties doivent impérativement rester des surfaces non imperméabilisées.~~

Au total, 30% de la surface du terrain devra rester non imperméabilisées, dont une superficie de pleine terre de minimum 15%.

Règlement écrit avant modification – Zone UC

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Pour chaque projet et sur chaque assiette de l'opération au minimum 30% des surfaces non bâties doivent impérativement rester des surfaces non imperméabilisées.
Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales

En tout état de cause il conviendra de respecter la liste des essences précisée en annexe du présent règlement.

Règlement écrit après modification – Zone UC

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

~~Pour chaque projet et sur chaque assiette de l'opération au minimum 30% des surfaces non bâties doivent impérativement rester des surfaces non imperméabilisées.~~

Au total, 30% de la surface du terrain devra rester non imperméabilisées, dont une superficie de pleine terre de minimum 15%.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales

En tout état de cause il conviendra de respecter la liste des essences précisée en annexe du présent règlement.

Point n°11 : Uniformiser les règles sur les clôtures en zone UA, UC, AUb, AUc , A et UE

L'objectif de cette modification est d'uniformiser les règles sur les clôtures. Actuellement chaque zone possède sa hauteur de clôture propre. La modification vient notamment modifier la hauteur des clôtures à 1m60 en zone agricole et 1m80 maximum en zones urbaines et 0,60 m pour les murs bahuts.

La commune vient également apporter des ajustements à son règlement écrit sur les règles de clôtures suite à des retours d'expérience d'instruction d'autorisations d'urbanisme et afin de rendre le règlement plus précis et complet.

Règlement écrit avant modification – UA / UC / AUb / AUc

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

[……]

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,50 mètres et à 1,80 mètres en limites séparatives. Néanmoins, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être ramenée jusqu'à 0,60 cm dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

5-4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire- voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

Règlement écrit après modification – UA / UC / AUb / AUc

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

[……]

~~La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,50 mètres et à 1,80 mètres en limites séparatives~~.

La hauteur des clôtures sur rue et en limites séparative est limitée à 1,80 mètres, les murs se limiteront à 0,60 m. Néanmoins, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être ramenée jusqu'à 0,60 cm dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

5-4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ~~ou tout dispositif à claire-voie~~ comportant ou non un mur bahut de ~~0,40 m~~ 0.60 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites. Les panneaux pleins sont autorisés mais pas les murs pleins.

Pour leur implantation, un recul pourra être imposé au titre de la sécurité.

Pour la zone A, la règle a été uniformisée en reprenant la règle édictée en zone naturelle (N) et afin de corriger une erreur matérielle qui autorisaient deux hauteurs dans la même zone 1,60m et 1,20m.

Règlement écrit avant modification – Zone A

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5 - 4 Clôtures

D'une hauteur maximale de 1,20 m, elles devront être d'aspect sobre et de type agricole.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

Règlement écrit après modification – Zone A

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5 - 4 Clôtures

D'une hauteur maximale de ~~1,20 m~~ 1.60m, elles devront être d'aspect sobre et de type agricole.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

Pour la zone UE, la commune ne souhaite pas réglementer les clôtures et souhaite reprendre l'article de la zone UX. En effet, la zone UE a une vocation d'équipement public et d'intérêt général avec des besoins particuliers et plus de sécurité. La nouvelle écriture permet ainsi de contrôler les clôtures par une déclaration auprès de la commune qui se prononcera sur les choix des matériaux utilisés et sur les hauteurs maximums autorisés.

Règlement écrit avant modification – UE

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

[……]

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,50 mètres et à 1,80 mètres en limites séparatives. Néanmoins, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être ramenée jusqu'à 0,60 cm dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

[……]

5-4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire- voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

Règlement écrit après modification – UE

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

[……]

~~La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,50 mètres et à 1,80 mètres en limites séparatives. Néanmoins, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être ramenée jusqu'à 0,60 cm dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.~~

[……]

5-4 Clôtures

~~Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire- voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.~~

~~Les clôtures barbelées sont interdites.~~

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toute réalisation de clôture devra faire l'objet, au préalable à toute exécution, d'une déclaration auprès de la commune qui se prononcera sur le choix des matériaux utilisés et sur les hauteurs maximales autorisées.

Point n°12 : Interdiction des panneaux photovoltaïques en façades en zone UA, UC, AUb, AUc

L'interdiction des panneaux photovoltaïques en façades dans les zones UA, UC, AUb et AUc vise à préserver l'harmonie architecturale et paysagère tout en facilitant l'instruction des permis de construire. Cette mesure n'empêche pas le développement des énergies renouvelables mais oriente leur installation vers des solutions plus discrètes et techniquement adaptées, telles que les toitures.

Règlement écrit avant modification – Zone UA

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2 Façades

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, panneaux solaires, photovoltaïque, géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règlement écrit après modification – Zone UA

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2 Façades

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, ~~panneaux solaires, photovoltaïque,~~ géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façades.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règlement écrit avant modification – Zone UC

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2 Façades

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, panneaux solaires, photovoltaïque, géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règlement écrit après modification – Zone UC

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2 Façades

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, ~~panneaux solaires, photovoltaïque,~~ géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façades.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règlement écrit avant modification – Zone AUb

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2 Façades

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, panneaux solaires, photovoltaïque, géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règlement écrit après modification – Zone AUb

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2 Façades

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, ~~panneaux solaires, photovoltaïque,~~ géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façades.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règlement écrit avant modification – Zone AUc

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2 Façades

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, panneaux solaires, photovoltaïque, géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règlement écrit après modification – Zone AUc

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2 Façades

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, ~~panneaux solaires, photovoltaïque,~~ géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façades.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Point n°13 : Ajout d'une règle pour l'implantation des piscines

L'ajout d'une règle concernant l'implantation des piscines vise à assurer l'intégration paysagère de ces constructions et également d'anticiper tout problème lié à la proximité avec les voies publiques ou limites parcellaires. Le recul de 3 mètres permet de préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage et d'éviter une proximité trop grande.

De plus, la commune souhaite indiquer que les murs de soubassement doivent être évités lors de la réalisation de piscines. Cela vise à limiter les ruptures visuelles trop importantes et également à limiter l'impact sur les niveaux naturels des terrains.

Règlement écrit avant modification – UA

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés dans l'alignement des bâtiments existants ou à 3 m minimum des voies.

4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

(…)

Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles sont autorisées.
Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'à 0,80 m des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 12 m.
Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques.

Règlement écrit après modification – UA

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés dans l'alignement des bâtiments existants ou à 3 m minimum des voies.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des voies, lors de leur réalisation les murs de soubassement seront à éviter.

4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

(…)

Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles sont autorisées.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'à 0,80 m des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 12 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites parcellaires, lors de leur réalisation les murs de soubassement seront à éviter.

Règlement écrit avant modification – UC

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques
Les constructions, annexes non habitables comprises, doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques. Ce retrait est porté à 8 m par rapport aux voies et emprises publiques départementales, sauf en agglomération. En bordure du chemin départemental N°2 et hors agglomération, ce recul est porté à 25 m de l'axe de la voie.
[…]

4-4Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines
La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Règlement écrit après modification – UC

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions, annexes non habitables comprises, doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques. Ce retrait est porté à 8 m par rapport aux voies et emprises publiques départementales, sauf en agglomération. En bordure du chemin départemental N°2 et hors agglomération, ce recul est porté à 25 m de l'axe de la voie.

Les piscines seront implantées à 5 mètres minimum des voies, lors de leur réalisation les murs de soubassement seront à éviter.

[…]

4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites parcellaires, lors de leur réalisation les murs de soubassement seront à éviter.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Point n°14 : Autorisations sous conditions au sein des zones A : uniformiser l'autorisation des serres

L'objectif de cette modification est de simplifier les notions de « serres de stockage » et « serres de production » actuellement présentes dans le règlement écrit en zone A.

Règlement écrit avant modification – Zone A

Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.2 L'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes :

(…)

Les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes : ils devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels.

Les serres et tunnels de production sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Règlement écrit après modification – Zone A

Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.3 L'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes :

[…]

Les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes : ils devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels.

~~Les serres et tunnels de production sous réserve d'une bonne intégration dans le site.~~

Les serres et tunnels de stockage liés à une activité agricole devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels.

Point n°15 : En zone Agricole, autorisation des systèmes d'assainissement individuels en cas d'impossibilité technique

À travers ce point de modification, la commune souhaite régler un problème d'instruction des autorisations d'urbanisme. L'objectif est d'autoriser, en zone A, la mise en place de système d'assainissement individuel sans condition de raccordement ultérieur au réseau collectif pour les parcelles qui feraient l'objet d'un double classement au plan de zonage (habitation principale classée en zone U et annexes et/ou extensions en zone A).

À ce jour, le règlement de la zone A n'autorise les systèmes d'assainissement individuels que si ces derniers sont conçus « de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé. ». Néanmoins pour les parcelles dont les jardins seraient classés en A et l'habitation principale en U, le système d'assainissement collectif n'a pas vocation à être étendu puisque déjà existant.

Cette modification concerne 24 habitations.

Règlement écrit avant modification – Zone A

Section 3 / Equipement et réseaux

Article 9

9 Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En zones d'assainissement non collectif ou d'assainissement collectif futur (dans l'attente de la création du réseau public de collecte) un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation et règlementation en vigueur doit être mis en œuvre. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

En tout état de cause, ce dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Le déversement d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Règlement écrit après modification – Zone A

Section 3 / Equipement et réseaux

Article 9

Desserte par les réseaux

9-2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En zones d'assainissement non collectif ou d'assainissement collectif futur (dans l'attente de la création du réseau public de collecte) un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation et règlementation en vigueur doit être mis en œuvre. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

En tout état de cause, ce dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Le déversement d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'implantation d'un système d'assainissement individuel est autorisée pour les tènements limitrophes à une zone urbaine et faisant partie d'une même unité foncière. En tout état de cause, ce dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires. L'installation devra se faire selon les modalités du SPANC et le dispositif devra être conforme à la règlementation.

Dans le cas de l'implantation d'un système d'assainissement individuel autorisé pour les tènements limitrophes à une zone urbaine, et faisant partie d'une même unité foncière, le raccordement ultérieur au réseau collectif n'est pas obligatoire.

La mise en conformité des installations d'assainissement individuel existantes est obligatoire.

Point n°16 : Préciser la distance liée à la préservation des boisements rivulaires en zone N

La commune souhaite préciser la distance d'inconstructibilité liée à la préservation des boisements rivulaires en zone naturelle. La distance de 10 mètres est justifiée par plusieurs raisons :

- Une bande boisée d'environ 10 mètres est généralement suffisante pour jouer un rôle écologique important.
- Cette largeur permet également de former un espace tampon suffisant en cas de crues, de limiter l'érosion afin de permettre une stabilisation des berges ainsi que de maintenir un corridor écologique fonctionnel suffisant.

Il est déjà précisé au sein de la zone N que *« Dans les secteurs de boisements rivulaires de la zone N repérés au document graphique, seuls les travaux sylvicoles liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et de leurs berges sont autorisés. A l'issue des travaux, les boisements devront être reconstitués à partir d'essences indigènes, afin de maintenir les continuités boisées le long des cours d'eau. ».*

Cet ajout permet de préciser la règle par l'ajout d'une distance.

Règlement écrit avant modification – Zone N

Section 1 / Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 2

En zone N des boisements rivulaires repérés au document graphique :

Dans les secteurs de boisements rivulaires de la zone N repérés au document graphique, seuls les travaux sylvicoles liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et de leurs berges sont autorisés. A l'issue des travaux, les boisements devront être reconstitués à partir d'essences indigènes, afin de maintenir les continuités boisées le long des cours d'eau.

Règlement écrit après modification – Zone N

Section 1 / Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 2

En zone N des boisements rivulaires repérés au document graphique :

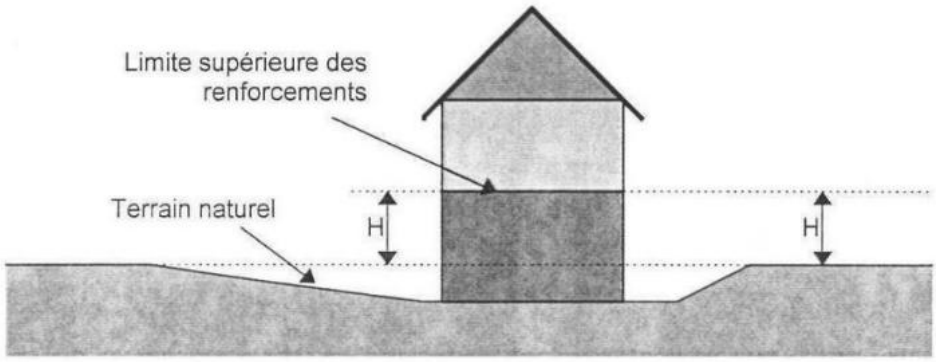
Dans les secteurs de boisements rivulaires de la zone N repérés au document graphique, seuls les travaux sylvicoles liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et de leurs berges sont autorisés. A l'issue des travaux, les boisements devront être reconstitués à partir d'essences indigènes, afin de maintenir les continuités boisées le long des cours d'eau.

Une bande de protection d'une largeur minimale de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est instaurée.

Point n°17 : Ajout du lexique en fin de règlement et ajout de définitions

Afin de faciliter la compréhension du règlement écrit, la commune souhaite ajouter le lexique directement à la fin du règlement. Egalement, en lien avec les points de modification présenté précédemment, la commune souhaite compléter le lexique pour une meilleure compréhension de l'ensemble des termes utilisés.

Règlement écrit avant modification
Lexique existant du PLU en vigueur
Règlement écrit après modification
31/ Pleine terre Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si : • Son revêtement est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales. • Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre **32/ Affouillement/exhaussement** Modification du niveau du sol naturel par creusement (affouillement) ou remblaiement (exhaussement). **33/ Abri léger** Construction démontable ou transportable, sans fondations, destinée à un usage temporaire ou saisonnier. Caractéristiques principales : • Structure légère et facilement démontable • Surface de plancher généralement inférieure à 35 m² • Peut inclure des équipements intérieurs ou extérieurs • Peut être autonome vis-à-vis des réseaux publics **34/ Espace perméable** Les matériaux perméables ont la capacité d'infiltrer l'eau en surface. Ils peuvent aussi la stocker dans leur structure avant de la redistribuer progressivement vers la nappe ou vers des exutoires dédiés. Toutefois, pour pouvoir être employés, la hauteur de la nappe aux plus hautes eaux ne doit pas dépasser la couche de fondation. **35/ Habitat individuel** Un logement individuel est un logement dans une maison individuelle. Une maison individuelle peut comporter deux logements individuels s'ils ont été construits par le même maître d'ouvrage d'après le code de la construction et de l'habitation. **36/ Terrain naturel/ Terrain fini** La notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » (ou « surélévation ») est utilisée pour les écoulements des fluides.



- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant.
- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, …). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis les sommets des remblais.

Remblai : masse de matière rapportée pour élever un terrain, combler un creux ou combler les vides.
Déblai : action de balayer, d'enlever les décombres pour niveler ou abaisser le sol

37/ Serre

Une serre est considérée comme une annexe, une serre de jardin est une construction, et la réglementation pour l'installation d'une serre de jardin est identique à celle de toute construction, au même titre qu'une piscine ou un garage

38/ Programme de logement (au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme)

Tout mouvement ou enchaînement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, constructions, 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.

39/ 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).

Point n°18 : Ajout d'une règle imposant la réalisation de Conteneurs semi-enterrés

La commune souhaite que la gestion des déchets soit prise en considération lors des projets de logements. Certains conflits d'usages peuvent émerger du fait d'un mauvais encadrement de la gestion des déchets. C'est pourquoi il est souhaité d'imposer la réalisation de conteneurs semi-enterrés pour les opérations à partir de 8 logements.

Règlement écrit avant modification – Zone UA
Section 3 / Equipements et réseaux Article 9-5 Collecte des déchets ménagers Les constructions doivent satisfaire aux obligations de la collecte et de l'élimination des déchets ménagers ou assimilés.
Règlement écrit après modification – Zone UA
Section 3 / Equipements et réseaux Article 9-5 Collecte des déchets ménagers Les constructions doivent satisfaire aux obligations de la collecte et de l'élimination des déchets ménagers ou assimilés. Des conteneurs semi-enterrés devront être installés pour toute opération de logements collectifs de 8 logements ou plus.

2.1.3 Orientations d'aménagement et de programmation

Point n°19 : Création d'une OAP thématique « Gestion de la pente »

L'OAP « Gestion de la pente » permet d'ajouter des recommandations pour l'aménagement et l'implantation du bâti dans un contexte de pente. Elle permet de traiter la question de la gestion de la pente de manière transversale sur l'ensemble du territoire communal, assurant ainsi une cohérence d'ensemble dans le traitement des pentes.

Par la création d'une OAP thématique, les projets doivent être compatibles avec les OAP, offrant plus de souplesse qu'une règle stricte au sein du règlement écrit qui exige une conformité.

OAP avant modification
Aucune OAP Thématique Gestion de la pente
OAP après modification

OAP N°7

OAP THEMATIQUE SUR LA GESTION DE LA PENTE

altereo
eau et territoires durables

CONTEXTE

Pers-Jussy est une commune située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes, au sein de la Communauté de Communes d'Arve & Salève. Son territoire présente une topographie variée, avec des altitudes allant de 480 mètres à 931 mètres. La commune est rattachée au sillon molassique situé entre la région des chaînons jurassiens (Mont Salève et montagne de Balme) et la zone subalpine que constituent le massif des Bornes et la chaîne des Aravis. Les principales formations géologiques sont constituées de molasses à faciès marno-gréseuses d'âge Miocène, recouvertes par les dépôts quaternaires morainiques du glacier de l'Arve.

De par sa géomorphologie, la commune est exposée à plusieurs risques naturels tels que les inondations, les séismes ou encore les mouvements de terrain. Les fortes pluies engendrent des ruissellements et des inondations importantes dans la commune ce qui fragilise considérablement les constructions situées en pente.

A travers ces contraintes topographiques ainsi qu'aux risques naturels, la gestion de la pente dans la commune représente un véritable enjeu notamment pour les nouvelles constructions. Il s'agit à la fois de pouvoir construire de manière sécurisée et adaptée à la pente, tout en conservant une qualité architecturale et paysagère.



Source : Google

OBJECTIFS DE L'OAP

Intégrer les constructions dans la pente tout en respectant 3 grands principes :

- **Principe 1** : Implantation du bâti au relief
- **Principe 2** : Conservation d'une harmonie paysagère
- **Principe 3** : Maintien d'une végétalisation et d'une perméabilité



Source : Site de la Mairie de Pers-Jussy

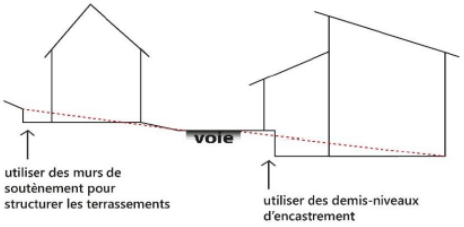
Commune de PERS-JUSSY - Orientations d'Aménagement et de Programmation Novembre 2026 23

RECOMMANDATIONS

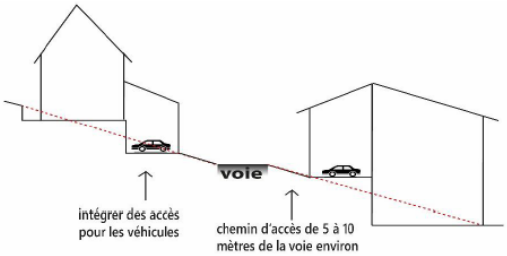
Principe 1 – Implantation du bâti au relief

- Les constructions doivent épouser la topographie en évitant les terrassements excessifs les remblais, ou les effets de butte ;
- Les encastrement (sous-sol enterré) ou niveaux décalés (paliers) sont des solutions à privilégier pour limiter l'impact visuel et optimiser l'efficacité thermique ;
- Privilégier les solutions évitant les transformations irréversibles du relief naturel, comme les décaissements massifs ;
- L'accès des véhicules doit être conçu proche de la voie (**5 à 10 mètres environ**) pour minimiser l'emprise au sol et préserver la topographie naturelle existante ;
- Utiliser le relief pour économiser l'énergie dans un principe de conception bioclimatique ;
- Veillez à l'implantation du bâti face aux autres constructions pour limiter le vis-à-vis et conserver une servitude de vue.

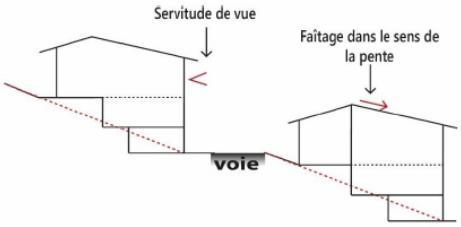
Scénario 1 – Pente faible (5 à 10%)



Scénario 2 – Pente moyenne (10 à 15%)



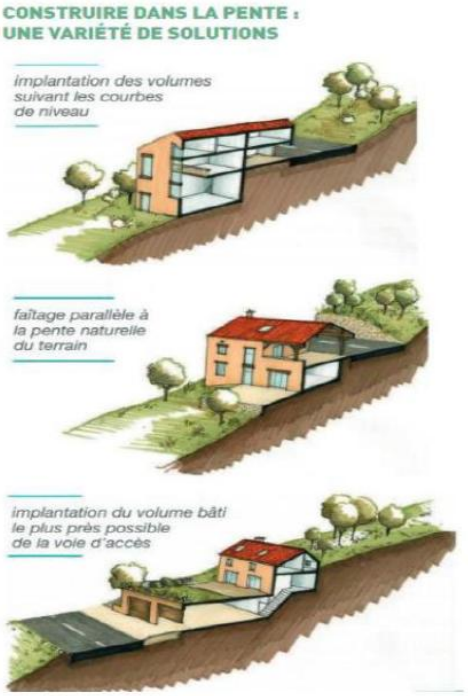
Scénario 3 – Pente forte (15% et +)



RECOMMANDATIONS

Principe 2 – Conservation d'une harmonie paysagère

- La maison peut accompagner la pente sans en modifier le profil ;
- La maison peut s'adosser ou s'encastrer dans la pente pour se fondre dans le coteau ;
- Utiliser le relief naturel pour bénéficier de l'inertie thermique du sol contre lequel le bâti s'appuie ;
- Maintenir ou restaurer la végétation existante pour stabiliser les sols et intégrer les constructions dans leur environnement ;
- Adapter l'architecture en relation avec la pente topographique pour obtenir une harmonie paysagère **(le sens du faitage doit de préférence suivre le sens de la pente).**



Source image : SCOT Rives du Rhône

RECOMMANDATIONS

Principe 3 – Maintien d'une végétalisation et d'une perméabilité

La perméabilité des sols représente un réel enjeu de stabilité et de durabilité des terrains. Rendre les sols plus perméables, c'est permettre l'infiltration de l'eau, réduisant ainsi le ruissellement, les glissements de terrain et préservant les nappes phréatiques. Ce qui favorise une certaine sécurité des constructions, particulièrement dans un contexte de pente.

Les recommandations sont donc les suivantes :

- Lutter contre l'artificialisation en ayant recours à des revêtements et des matériaux perméables (gravier, espaces enherbés, espaces verts) qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales, réduisent le ruissellement et préservent les nappes phréatiques. Cela permet de conserver une vitalité écosystémique et une stabilité des sols. La perméabilité des sols permet également de **réduire les risques de glissements de terrains**, en complément de l'édification des murs de soutènement (voir principe 1 de l'OAP gestion de la pente).
- En cas d'édification de clôture, il convient d'éviter les murs bahuts ainsi que les murs pleins. Il est préférable d'avoir recourt à des clôtures perméables (**grillage, mur en gabion…**)

LE GRAVIER CONCASSÉ STABILISÉ

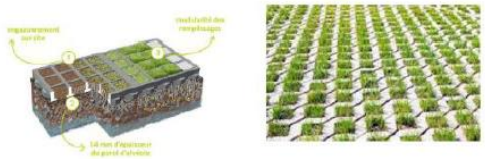


Source des images : Plantes & Cités, "Revêtements perméables des aménagements urbains : Typologie et Caractéristiques techniques".

LE BÉTON POREUX



LES DALLES ALVÉOLÉES



LE GRAVIER GAZON



LES PAVÉS BÉTONS AVEC JOINTS PERMÉABLES



Point n°20 : Création d'une OAP thématique « Divisions parcellaires »

La commune souhaite améliorer les dispositions à propos de l'encadrement des divisions parcellaires. Elle permet de définir des orientations et des principes d'aménagement sans fixer des règles strictes. Cela laisse une marge de manœuvre aux porteurs de projets.

Les différentes thématiques abordées sont la gestion des accès en cas de division parcellaire et en cas de dents creuses, l'implantation des constructions, la composition urbaine et paysagère, la préservation de l'intimité entre voisins et les enjeux architecturaux.

OAP avant modification
Aucune OAP Thématique Divisions parcellaires
OAP après modification

OAP N°6

OAP THEMATIQUE SUR LES DIVISIONS PARCELLAIRES

altereo
eau et territoires durables

CONTEXTE

La commune de Pers-Jussy, située en Haute-Savoie, est rattachée au Programme Local de l'Habitat 2023–2029 de la CC Arve et Salève ainsi qu'au SCoT Cœur du Faucigny. Les directives visent à encadrer le morcellement des terrains, pour garantir un développement urbain structuré et cohérent, qui respecte par ailleurs une sobriété foncière.

Connaissant une pression foncière importante de fait de sa proximité avec l'agglomération genevoise, la commune de Pers-Jussy connait un essor démographique conséquent. Il convient alors de ne pas encadrer uniquement le développement urbain via les secteurs d'extension mais également d'encadrer la densification du tissu urbain existant. C'est pourquoi les questions des dents creuses, des divisions parcellaires et des servitudes de passage sont à mettre en évidence pour définir les prochaines OAP au sein du Plan Local d'Urbanisme de Pers-Jussy.

L'objet de cette OAP thématique « Divisions parcellaires » est de donner une base de cadrage pour assurer une densification raisonnée et cohérente du tissu urbain.



Source : Mairie de Pers-Jussy

Commune de PERS-JUSSY - Orientations d'Aménagement et de Programmation — Novembre 2026 — 15

RECOMMANDATIONS

Les possibilités de développement au sein des zones déjà urbanisées sont nombreuses et variées. Ces opportunités se présentent principalement sous deux formes :

1. ***Les « dents creuses »***

Ce sont des parcelles entièrement non bâties situées au cœur des zones déjà urbanisées, telles que :

- Des terrains vierges au sein des hameaux
- Des espaces non construits dans le village
- De petites parcelles enclavées entre des bâtiments existants

Ces espaces, aussi appelés « dents creuses », sont généralement constructibles et offrent un potentiel de densification sans étalement urbain.

2. ***Les divisions parcellaires***

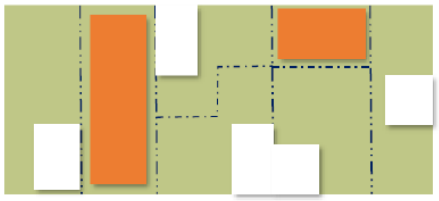
Il s'agit des possibilités de redécoupage de parcelles existantes dans les zones constructibles, notamment :

- Les grands terrains pouvant être divisés
- Les fonds de jardins suffisamment grands
- Les parcelles avec un potentiel de densification

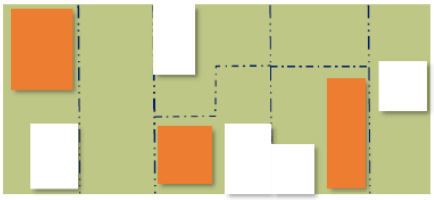
Cette orientation d'aménagement et de programmation **s'applique sur les secteurs U et AU** (à urbaniser) quelle que soit la destination des bâtiments projetés et quelle que soit la nature de l'existant. L'objectif de ces secteurs est la densification du tissu existant.
Afin de favoriser une densification acceptable, il est nécessaire d'analyser différents paramètres avant tout projet de construction :

- L'orientation des bâtis
- La pente du terrain
- L'accès au terrain
- Les vues possibles
- L'implantation et la nature des constructions existantes sur le terrain mais aussi en périphérie
- Le stationnement
- Les espaces verts et interfaces

Exemple de dents creuses



Exemple de découpages parcellaires



Source image : Altereo

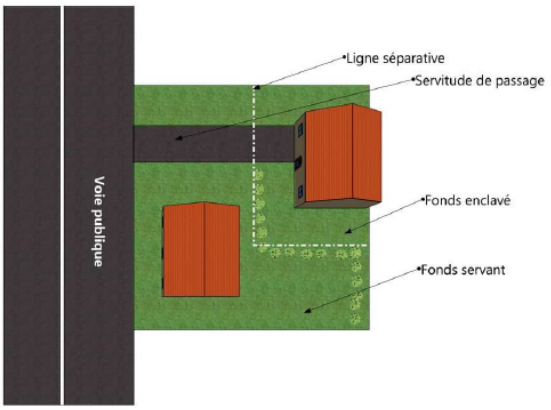
RECOMMANDATIONS

Les servitudes de passage

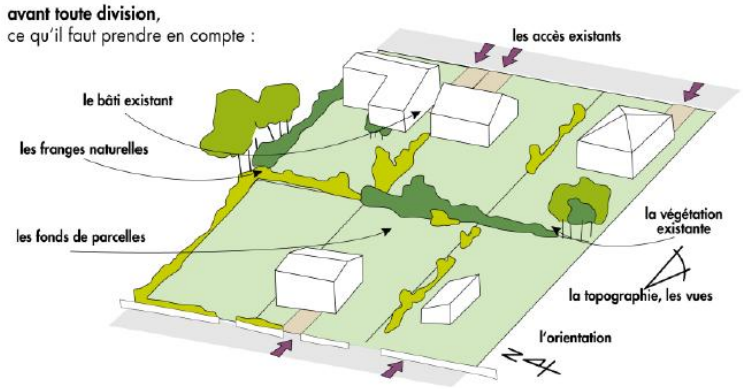
Afin d'assurer la desserte des parcelles situées en retrait, la mise en place d'une servitude de passage devra être étudiée pour relier les nouvelles constructions à la voie publique.

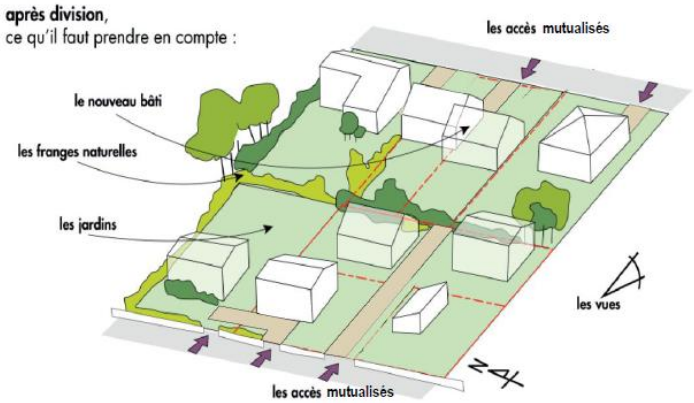
Les parcelles servantes doivent ainsi intégrer un espace d'une largeur de 4 à 6 mètres environ en prévision d'une division parcellaire et servitude future. Cette servitude intègre également le passage des réseaux et devra être aménagée de manière à garantir un accès sécurisé aux différents usagers ainsi qu'un certain respect du voisinage.

A noter : Selon l'article 682 du code civil, le propriétaire d'un fonds enclavé qui n'a pas d'issue sur la voie publique ou pas d'issue suffisante par rapport à son activité, peut demander à un droit de passage chez son voisin.



Source image : www.veetruv.fr/





Source image : commune de Vailhauques, Krépis Urbanisme & territoire, Jérôme

RECOMMANDATIONS

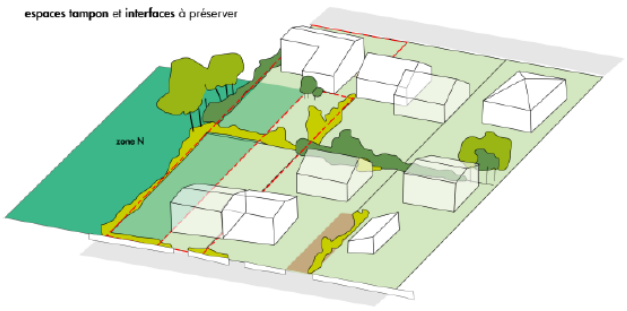
L'implantation des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit permettre de dégager un maximum d'espaces réellement utilisables (en jardin, pour une construction future, etc..)

- **Eviter la perte d'espace** sur les plus petites parcelles
- **Mutualiser le stationnement** entre voisins

Composition paysagère et urbaine

- **Les constructions devront s'intégrer à la pente** (voir OAP thématique gestion de la pente)
- **Permettre la création d'espaces libres en pleine terre**
- **Préserver les cœurs d'îlots végétalisés, et les continuités écologiques** ; les divisions ne doivent pas supprimer des éléments naturels existants (grands arbres, haies, etc).



Source image : commune de Vailhauques, Krépis Urbanisme & territoire, Jérôme Berquet

RECOMMANDATIONS

Préserver l'intimité entre voisins

La division/construction implique une certaine densification du bâti et l'arrivée de nouveaux habitants. Il est donc primordial de veiller à ce que les nouvelles habitations s'insèrent en douceur dans les quartiers existants. Pour cela, les divisions doivent préserver l'intimité de chacun en préservant les vues et en ménageant suffisamment d'espaces libres (interfaces et lisières végétales) entre les habitations.

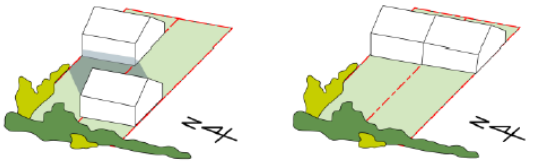
- **Limiter les vis-à-vis** ; les divisions doivent permettre une implantation « raisonnée » des nouvelles habitations suivant plusieurs objectifs : une distance suffisante entre les constructions (quand elles ne sont pas mitoyennes), des façades avec ouvertures principales qui ne sont pas face à face, une implantation privilégiant les ouvertures principales sur rues ou sur cours communes.
- Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à **optimiser l'ensoleillement et les vues** pour l'ensemble des constructions (projetée et existantes).
- De même, il sera nécessaire de démontrer que le projet prévoit **l'existence de lieux extérieurs aux constructions,** favorisant ainsi l'intimité. Pour ce faire, il pourra être utilisé des effets de cour, la mitoyenneté des constructions, la création de bosquets de séparation…
- **Mutualiser les haies et les clôtures mitoyennes** : cela permet de conforter le dimensionnement de l'interface et d'avoir un traitement homogène et qualitatif.

RECOMMANDATIONS

Enjeux architecturaux

Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent. Leur architecture devra être particulièrement soignée si ces éléments donnent sur la rue.

Les bâtiments projetés seront majoritairement ouverts vers le sud de façon à favoriser le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres). Ils seront placés sur les parties nord des tènements afin de dégager des espaces verts au sud. Cela peut nécessiter de dissocier les garages et stationnements des constructions principales. Pour les habitations, des protections pourront éviter les surchauffes d'été sont à prévoir.



implantation des maisons après division latérale **(à éviter)** — implantation des maisons après division latérale **(à privilégier)**

Source image : commune de Vailhauques, Krépis Urbanisme & territoire, Jérôme Berquet

RECOMMANDATIONS

Gestion des accès

Tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu. Des servitudes de passages devront être envisagées en cas de besoin.

- **Les accès seront minimisés en surface, en longueur et en largeur et en imperméabilisation des sols**. Cela signifie que les stationnements seront au plus près des voies de desserte même si, par exemple, il a été fait le choix d'une construction en haut d'un terrain desservi par le bas.
- **Les accès seront regroupés**, y compris avec l'existant quand il y a un découpage parcellaire

En cas de division parcellaire :

- Soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division ;
- Soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division en remplacement de l'accès préexistant ;

En cas de dents creuses :

Tout accès nouveau à un terrain initialement non bâti sera obligatoirement prévu :

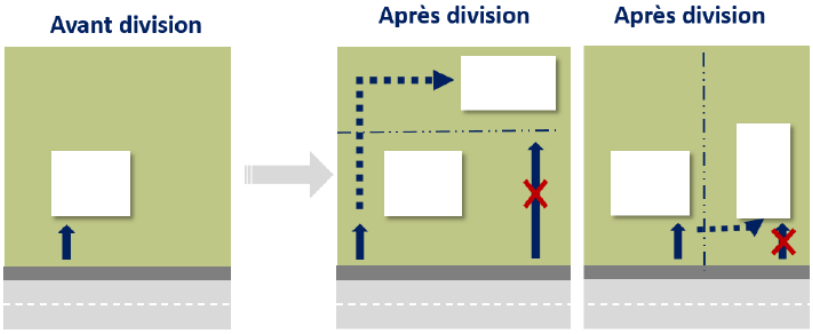
- Lorsqu'un accès est déjà existant sur un terrain voisin en limite :
  - Soit en mutualisation avec un accès déjà existant en limite lorsque cela est possible.
  - Soit en contigu avec ce dernier.
- A une distance d'environ 15 m d'un accès déjà existant dans les autres cas, sauf impossibilité technique.

RECOMMANDATIONS

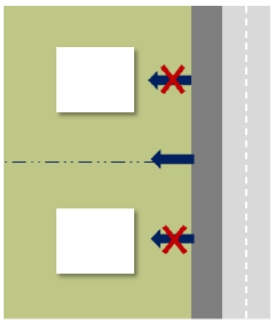
Gestion des accès

Principe d'accès privilégié dans le cas d'un projet de construction issu d'une division parcellaire :

« excepté dans le cas où un nouvel accès sur la voie publique permet d'améliorer les conditions de sécurité, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu depuis l'accès existant préalablement à ladite division »



Principe d'accès privilégié dans le cas d'un projet de construction au sein d'une dent creuse

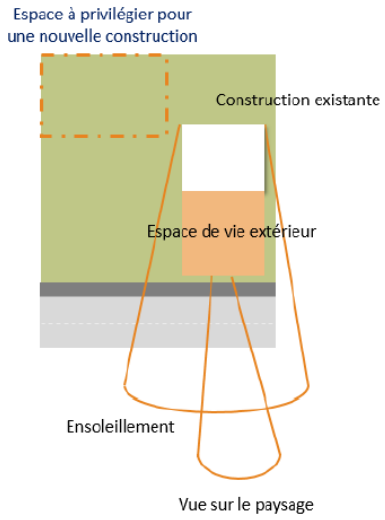


Accès regroupés

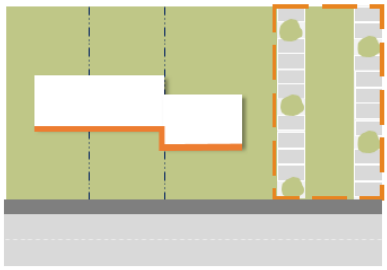
Source : OAP thématique – PLU de Combloux (visuels retravaillés)

RECOMMANDATIONS

Recherche des espaces potentiels de construction



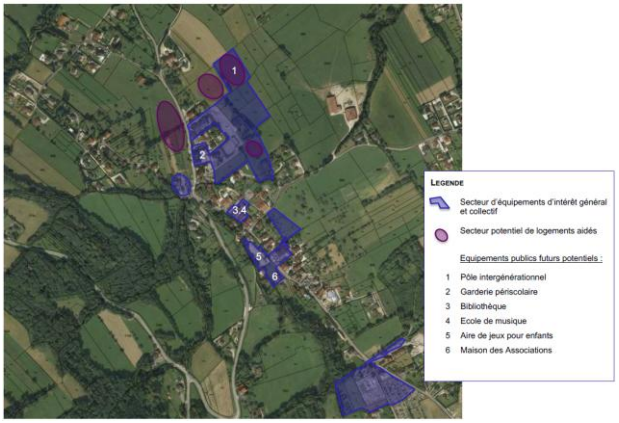
Fronts urbains non linéaires et mutualisation du stationnement



Source image : Altereo

3. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°2 AVEC LE PLU ET LE SCOT

3.1. Compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION N°2
Orientation 1 : Développer une politique d'aménagement durable de la commune	
1.1 Un encadrement du développement du centre-bourg La diversification de l'habitat est désormais nécessaire à PERS-JUSSY afin de permettre à l'ensemble de la population de se loger. Le recentrage de l'urbanisation sur le centre bourg est également souhaitable pour répondre aux objectifs de développement durable du territoire avec : • Un habitat plus dense et donc moins consommateur d'espaces • Un rapprochement des logements avec les services à la population et les équipements d'intérêt général et collectif • et de fait, la limitation des déplacements motorisés au sein de la commune. Les secteurs d'implantations : 	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy permettra de recentrer la densification du centre-bourg, en enlevant par exemple la zone UA et en la transformant en zone UC puisque les réseaux et la voirie ne sont pas adaptés au site. De plus, le reclassement en UC permettra de finir la densification de ce tissu.
1.2 Un positionnement de Pers-Jussy au sein de son territoire intercommunal • Pers-Jussy est considéré comme un pôle secondaire au travers notamment de services qui dépassent l'échelle de la commune : transport en commun, l'école de musique, la bibliothèque	Cette modification favorisera le développement de logements sociaux grâce à l'abaissement du seuil minimal d'imposition de logements sociaux. En effet, les opérations de plus de 8 logements devaient contenir au moins 30% de logements sociaux, grâce à la modification, ce taux s'appliquera dès une opération de 4 logements. De plus, cela vient conforter la politique communale sur le logement social qui a d'ores et déjà instauré des secteurs de mixité sociale qui imposent 30% et 100% de logements sociaux en fonction des secteurs.
Orientation 2 : Programmer des équipements qui correspondent aux besoins de la collectivité	

Pers-Jussy a connu une forte évolution démographique ces vingt dernières années et reste une commune sous forte pression foncière. Le développement démographique doit s'accompagner d'un développement des équipements.	La modification du PLU de Pers-Jussy vise à modifier le zonage sur une parcelle classée en UE, qui ne comporte pas d'équipements vers une zone UC. La modification vise à recentrer les zones d'équipements et les privilégier au centre-bourg.
Orientation n°3 : Proposer une urbanisation qui mette en valeur le territoire communal	
Le développement proposé au sein du PLU devra donc maintenir le cadre et la qualité de vie des habitants actuels et futurs. Il s'agira de ne pas gaspiller le foncier, de proposer une intégration paysagère des extensions d'urbanisation de taille importante et de protéger les éléments de patrimoine paysager.	La modification du PLU de Pers-Jussy vise à mieux encadrer les densifications par l'élaboration de règles par la création de l'OAP thématique Division Parcellaire ainsi que par la création de l'OAP thématique Gestion de la pente. Ces deux OAP permettent une meilleure intégration paysagère des constructions.
Orientation n°4 : Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers et préserver les continuités écologiques	
Préserver l'armature écologique du grand territoire : - En assurant la protection des espaces classés en ZNIEFF - En limitant l'urbanisation de Loisinges et Chevrier Le plateau des Bornes participe à la biodiversité locale par son maillage agricole et forestier et assure une fonctionnalité biologique au sein du grand territoire. Sa préservation sera assurée : - En fixant les limites des espaces urbanisés dans ces secteurs pour préserver les milieux - En protégeant les continuités écologiques fonctionnelles	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy vise à imposer un coefficient de pleine terre et permettra ainsi de favoriser une trame verte urbaine et ainsi protéger les continuités écologiques fonctionnelles. Il visera également à restreindre les extensions en zone A et N et ainsi préserver le maillage agricole.
Orientation n°5 : Réduire les sources de pollution et maitriser les besoins énergétiques	
• Maitriser les sources de pollution des cours d'eau • Limiter les sources de nuisances et de pollution • Maitriser les consommations énergétiques et réduire les pollutions atmosphériques liées aux déplacements	Par cette modification, la commune souhaite préciser la distance d'inconstructibilité liée à la préservation des boisements rivulaires en zone naturelle. Une distance de 10 mètres est instaurée, ce point de modification vient donc renforcer la protection des cours d'eau.
Orientation n°6 : Assurer une protection de la population contre les risques naturels et technologiques	
Prendre en compte les risques naturels en identifiant les secteurs à risques et en encadrant l'urbanisation dans ces secteurs Prendre en compte les risques technologiques en identifiant également des secteurs à risque au travers de la définition des périmètres de protection et de la traduction règlementaire des contraintes s'appliquant dans ces périmètres.	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy visera à mettre à jour le zonage en fonction de la carte des aléas mise à jour en 2023 et ainsi permettre la réduction des secteurs à risques (passage d'un zonage Nr à une zone N). Le but de cette modification est d'être au plus juste vis-à-vis des risques existants réellement sur la commune.

La modification n°2 du PLU de Pers-jussy est donc compatible avec les orientations du PADD.

3.2. Compatibilité avec le SCOT d'Arve & Salève

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification de rangs supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET). Ainsi, la présente procédure de modification doit justifier de sa compatibilité avec ce dernier.

Seules les orientations et les objectifs ayant un lien direct ou indirect avec la procédure de modification n°2 sont présentés ci-dessous.

LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT (DOO)	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION
Orientation n°1 : Organisation générale de l'espace et de la mobilité	
1a : Privilégier le recentrage de l'urbanisation Face au constat d'étalement urbain, sont prohibés : - La création de tout hameau nouveau à vocation d'habitat qui s'inscrit à l'écart de l'enveloppe urbaine - Toute extension de l'urbanisation à partir d'une construction isolée - Les formes linéaires d'extension de l'urbanisation le long des voies de circulation sont également à proscrire - Le développement de l'urbanisation privilégiera des formes « en épaisseur » ou en profondeur par rapport aux axes routiers, ainsi que le renouvellement urbain des centres anciens.	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy permettra de modifier certaines zones et privilégier des typologies d'habitat en lien avec les capacités d'accueil et les équipements (passage de la zone UE en UC et d'UA vers UC). Ainsi il favorisera la densification du bourg principal. La commune souhaite également intégrer une OAP thématique « Divisions parcellaires » afin de mieux gérer la densification du tissu urbain de la commune, tout en assurant des principes favorisant la qualité du cadre de vie des habitants.
1b : Promouvoir la diversité et la mixité des fonctions Il s'agit de poursuivre ou développer au sein des pôles identifiés : - L'offre en logements, en diversifiant les modes d'habitat et en réequilibrant la typologie des logements - L'armature des espaces publics, en travaillant sur un rapport plus qualitatif entre espace public/espace privé - L'offre de services de proximité, ainsi que des équipements publics - L'activité économique (spécialisée ou de proximité) en cohérence avec le profil attendu des communes	Cette modification favorisera le développement de logements sociaux grâce à l'abaissement du seuil minimal d'imposition de logements sociaux. En effet, les opérations de plus de 8 logements devaient contenir au moins 30% de logements sociaux, grâce à la modification, ce taux s'appliquera dès une opération de 4 logements. De plus, cela vient conforter la politique communale sur le logement social qui a d'ores et déjà instauré des secteurs de mixité sociale qui imposent 30% et 100% de logements sociaux en fonction des secteurs. Il visera également à encadrer les typologies de logements en veillant à mettre un seuil minimal de T3/T4/T5 et plus.
1c : Maitriser et encadrer l'implantation des activités économiques Par extension, il faut entendre l'extension spatiale des zones, dont la destination économique a déjà été reconnue, inscrite et validée : - De zones classées U ou AU non encore urbanisées à la date d'arrêt du SCoT (…) Aucune extension spatiale n'est prévue pour les autres zones existantes, telles que : la zone commerciale de Pers-Jussy (« Les Contamines » : 8,65 Ha) ; toutefois, l'extension de cette zone est envisageable sur le territoire de la commune de Reignier-Esery.	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy ne concerne pas cette orientation.

<u>1d : Assurer la cohérence avec le Schéma Commercial</u> - Développer le maillage commercial du territoire, c'est à dire : rapprocher les lieux de consommation des lieux de résidence tout en respectant les fonctions commerciales de chaque pôle - Renforcer les centralités, c'est à dire : concentrer le développement commercial au sein ou au plus près des centres-villes, pour conforter ces fonctions centrales, indispensables à l'équilibre du territoire. Parmi les différents pôles composant l'armature commerciale du Genevois Haut Savoyard, les pôles secondaires de Reignier et Pers-Jussy sont cités comme devant faire l'objet d'un renforcement de l'offre non alimentaire banale. - Une évolution qualitative des pôles commerciaux et de leur environnement urbain - Un renforcement orienté des pôles générateurs d'attractivité que sont les pôles majeurs - Une offre adaptée aux fonctions de chaque bassin	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy ne concerne pas cette orientation
<u>1e : Prévoir l'implantation des grands équipements</u> Le SCoT prévoit l'implantation de certains équipements : - L'extension de la station d'épuration de Bellecombe - Une aire d'accueil des gens du voyage Le SCoT admet la possibilité d'implantation d'autres équipements publics ou collectifs.	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy ne concerne pas cette orientation
<u>1f : Assurer la cohérence entre l'organisation spatiale et les déplacements.</u> Le SCoT défend un concept de déplacements à l'échelle de l'armature urbaine et rurale d'Arve & Salève mais devant s'inscrire en cohérence avec le Projet d'Agglomération Franco-Valdo-Genevois. - Améliorer la sécurité des déplacements - Diminuer les nuisances pour les riverains en améliorant l'utilisation des réseaux structurants et en modérant parallèlement les réseaux locaux - Desservir les nouveaux secteurs d'urbanisation, en particulier lorsque les nouvelles voiries concernées Le développement des transports collectifs et de la multimodalité : - Valoriser les réseaux ferroviaires de voyageurs - Concevoir le système de transports collectifs autour de la voie ferrée Annemasse/Annecy/St-Gervais Un développement limité, dans les secteurs non desservis par les Transports collectifs	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy vise à mettre en place un emplacement réservé sur la voie de Chevrier afin de créer un trottoir qui permettra d'accompagner le développement urbain prévu notamment via le Secteur de mixité sociale n°4. La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy vise également à instituer un emplacement réservé sur une partie de la parcelle 0A-0944 afin de permettre la réalisation d'un aménagement de voirie et d'accès accompagnant le développement du futur centre technique, des futurs logements et la desserte des propriétés riveraines.

Le développement des mobilités « douces »	
Orientation n°2 : Développement économique à l'échelle du territoire	
2a : Sécuriser l'activité agricole Le SCoT pose le principe général d'une protection des outils de production de l'activité agricole, comme condition minimale à sa pérennité économique. - Préserver les espaces homogènes structurés Protéger les sites d'implantation des exploitations Protéger les fonctionnements agricoles (autour des fermes) Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Favoriser la diversification de l'activité agricole	La modification du PLU de Pers-Jussy permettra de faire évoluer les bâtiments agricoles et leurs possibles changements de destination.
2b : Promouvoir les activités au cœur des lieux de vie Favoriser les commerces et services de proximité - Maintien des pôles commerciaux de proximité - Installation de bureaux, services et activités artisanales ayant une vocation de prestation de services de proximité. Favoriser les activités du tertiaire supérieur et du télétravail	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy ne concerne pas cette orientation
2c : Promouvoir un tourisme dynamisé, structuré et intégré Il s'agit à la fois de structurer et dynamiser l'offre touristique tout en l'appuyant sur les valeurs propres du territoire d'Arve & Salève (histoire, agriculture et environnement). Développer et diversifier une offre de qualité : le SCoT admet la possibilité d'un développement de l'hébergement et de la restauration sur l'ensemble du territoire. Favoriser le tourisme « vert », en relation et en compatibilité avec l'activité agricole Organiser le développement des sports et loisirs de plein air, au sein des espaces naturels et ruraux Protéger et valoriser le patrimoine construit Développer le réseau des sentiers de promenade	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy ne concerne pas cette orientation
Orientation n°3 : Protection des espaces et des sites naturels ou urbains	
3a : Préserver et valoriser les sites et les paysages Les sites naturels et les fonctionnalités écologiques : mettre en œuvre les dispositions visant à la protection et à une gestion respectueuse de ces espaces.	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy vise à imposer un coefficient de pleine terre et permettra ainsi de favoriser une trame verte urbaine et ainsi protéger les continuités écologiques fonctionnelles.

Prendre en compte les éléments naturels de proximité dans l'aménagement (boisements, cours d'eau et autres milieux humides). Préserver et mettre en valeur les paysages naturels et construits.	Par cette modification, la commune souhaite préciser la distance d'inconstructibilité liée à la préservation des boisements rivulaires en zone naturelle. Une distance de 10 mètres est instaurée, ce point de modification vient donc renforcer la protection des cours d'eau.
3b : Gérer durablement les ressources naturelles • Encadrer le devenir des sites d'exploitation du sol • Promouvoir la qualité environnementale de l'urbanisme • Préserver et valoriser la ressource en eau	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy vise à imposer un coefficient de pleine terre et permettra ainsi de favoriser une trame verte urbaine et ainsi protéger les continuités écologiques fonctionnelles. Par cette modification, la commune souhaite préciser la distance d'inconstructibilité liée à la préservation des boisements rivulaires en zone naturelle. Une distance de 10 mètres est instaurée, ce point de modification vient donc renforcer la protection des cours d'eau. L'OAP thématique Gestion de la pente introduite par la présente modification vise également à promouvoir la qualité environnementale de l'urbanisme. Cette OAP introduit des principes d'urbanisation qui se veulent cohérents et qui visent à préserver l'identité de la commune, par une implantation réfléchie dans un contexte de pente. Ces orientations permettent également d'assurer la prise en compte des questions de glissements de terrains et d'infiltration des eaux pluviales qui sont des questions centrales dans un contexte de pente.
Orientation n°4 : Grands équilibres à garantir	
4a : Prendre en compte les risques et les nuisances de toutes natures	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy visera à mettre à jour le zonage en fonction de la carte des aléas mise à jour en 2023 et ainsi permettre la réduction des secteurs à risques (passage d'un zonage Nr à une zone N).
4b : Assurer les équilibres sociaux Pour une offre de logements suffisante en nombre et en diversité Les principaux segments du parc de logements (locatif social, accession sociale, locatif privé) doivent être présents et en quantité et en qualité suffisante pour répondre aux besoins des ménages. - 33 logements aidés sur les 6 premières années d'application du PLH - La part des logements aidés au sein du parc de résidences principales devra tendre vers (..) 5% pour l'ensemble des autres communes Pour une politique foncière volontariste : - En accompagnant de la croissance démographique envisagée et de la diversification de l'offre de logements : o Des équipements et des espaces publics facteurs de lien social et de qualité du cadre de vie	Pers-Jussy grâce à cette modification favorisera le développement de logements sociaux grâce à l'abaissement du seuil minimal d'imposition de logements sociaux. En effet, les opérations de plus de 8 logements devaient contenir au moins 30% de logements sociaux, grâce à la modification, ce taux s'appliquera dès une opération de 4 logements. Cette modification vise également à encadrer les typologies de logements en veillant à mettre un seuil minimal de T3/T4/T5 et plus.

○ Des logements aidés, facteurs de mixité sociale.	
4c : Assurer l'équilibre entre les espaces Protection du réseau agri-environnemental et du patrimoine écologique à protéger	La modification du PLU de la commune de Pers-Jussy ne concerne pas cette orientation.

La modification n°2 du PLU de Pers-Jussy est donc compatible avec les orientations du SCoT d'Arve & Salève