

COMMUNE DE PERS-JUSSY
MODIFICATION N°2 DU PLU

ENQUETE PUBLIQUE
du
Lundi 22 juin au vendredi 24 juillet 2026

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

RAPPORT D'ENQUETE ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

François VIAL, Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE

RAPPORT
1 Généralités **P 3**
1.1 Préambule
1.2 Objet de l'enquête publique
1.3 Cadre législatif et réglementaire
1.4 Rappel du projet
1.4.1 Les objectifs du projet
1.4.2 Le contenu du projet
2 Préparation de l'enquête **P 38**
2.1 Contacts avec le responsable du projet

2.2 Publicité, information du public
2.3 Etude du dossier
2.4 Visa et cotation du dossier d'enquête
2.5 Vérification des affichages
2.6 Visite des lieux

3 Déroulement de l'enquête P 40
3.1 Procédure
3.1.1 Désignation du commissaire enquêteur
3.1.2 Arrêté de mise à l'enquête et mise à disposition du dossier
3.1.3 Permanences assurées par le commissaire enquêteur
3.1.4 Formalités de clôture (registre, certificat d'affichage)
3.2 Remarques du public
3.2.1 Visites pendant les permanences
3.2.2 Observations écrites dans le registre dématérialisé
3.2.3 Observations reçues par courrier
3.2.4 Synthèse des observations
3.2.5 Analyse des observations
3.3 Avis des personnes publiques associées
3.4 Notification du procès-verbal d'enquête et mémoire en réponse

4 Bilan du déroulement de l'enquête P 45
4.1 Climat général en cours d'enquête
4.2 Conditions règlementaires
4.3 Conditions pratiques

5 Annexes P 46
5.1 Procès-verbal de synthèse de l'enquête
5.2 Mémoire en réponse de Madame le Maire de la commune de PERS-JUSSY
5.3 Certificat d'affichage

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLU

1 Références P 76

2 Objet de l'enquête publique P 76

3 Exposé des motifs et conclusions P 77
3.1 Exposé des motifs
3.1.1 Sur la procédure et le déroulement de l'enquête
3.1.2 Sur la composition et la teneur du dossier
3.1.3 Sur la prise en compte des effets sur l'environnement
3.1.4 Sur les remarques du public et des PPA
3.2 Conclusions du commissaire enquêteur **P 88**

PREMIERE PARTIE : RAPPORT

1 GENERALITES

1.1 PREAMBULE

La commune de PERS-JUSSY, située dans le département de la Haute-Savoie a une superficie de 18,7 km² et compte 3 207 habitants (source données INSEE 2022). Elle fait partie de la Communauté de communes Arve et Saléve et est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Cœur du Faucigny en cours de révision et qui l'identifie comme pôle secondaire et est soumise à la loi montagne.
Elle est située à proximité de Saint-Julien-en-Genevois et de La Roche-sur-Foron, dans le Genevois français.
La commune de PERS-JUSSY a connu une forte croissance démographique (200%) entre 1968 (1 056 habitants) et 2022 (3 207 habitants). Le taux de croissance annuel moyen entre 2015 et 2022 est de 0,90%.
Cette attractivité s'explique par la proximité de l'agglomération genevoise et son cadre de vie attractif.
La commune de PERS-JUSSY souhaite continuer à se développer pour répondre aux besoins de sa population tout en préservant son caractère rural et son environnement naturel.

Son Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 28 mars 2019. Il a depuis fait l'objet de plusieurs évolutions :
- Modification de droit commune 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

L'enquête publique actuelle concerne la modification de droit commun N°2 du PLU.

1.2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les objectifs de la modification N°2 du PLU de PERS-JUSSY regroupent plusieurs thématiques.
Cette procédure apporte des modifications :

- au niveau du règlement graphique :

- Modification du zonage dans certains secteurs pour permettre une meilleure harmonisation des zones et d'assurer un développement urbain plus logique et structuré.
- Modification du PLU pour permettre la rénovation de certains bâtiments
- Rectifications graphiques avec notamment l'intégration du Périmètre de Prise en Considération de Projet (PPCP).

- au niveau du règlement écrit :

- L'ajustement du règlement a pour but de le rendre plus compréhensible et accessible, en supprimant d'éventuelles ambiguïtés et en précisant certaines dispositions.
- Les ajustements proposés permettront de répondre aux attentes des habitants en matière d'urbanisme et d'aménagement,
- Une prise en compte plus fine des caractéristiques naturelles du terrain afin d'assurer un développement harmonieux et durable.
- Le lexique sera intégré en fin de document pour préciser les termes techniques et faciliter la compréhension du règlement par l'ensemble des usagers, celui-ci sera complété par des notions essentielles pour assurer une meilleure application des règles d'urbanisme.

- au niveau des OAP :

• Création de deux nouvelles OAP pour une meilleure prise en compte des caractéristiques du territoire.

1.3 CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

La procédure relative à l'enquête publique fait l'objet des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.
Certaines règles ont été modifiées par l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016, ratifiée par la Loi n° 2018-148 du 2 mars 2018, qui a notamment modernisé la participation du public, par un recours accru à la dématérialisation (voie électronique), tout en maintenant les modalités « présentielles » classiques.
Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification N°2 apparaît justifiée car elle :
- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ne créer pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente modification est dite "de droit commun". Elle est régie par les articles L.153.36 à L.153.44 du Code de l'Urbanisme :
Article L153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
Article L153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a 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.
Cette procédure est adaptée.
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

1.4 RAPPEL DU PROJET :

La commune de PERS-JUSSY souhaite dans le cadre de la modification N°2, apporter un certain nombre d'adaptations et de précisions au dispositif réglementaire du PLU. Celles-ci sont énoncées dans le paragraphe 1.4.2a) ci-dessous.

1.4.1 Les objectifs du projet

Les objectifs généraux

► Les modifications du règlement graphique

La commune de PERS-JUSSY souhaite procéder à plusieurs modifications sur son règlement graphique :

a) La suppression de prescriptions pour deux bâtiments,
b) L'autorisation de changement de destination de cinq bâtiments situés en zone N et A du PLU afin de permettre leur rénovation,
c) L'évolution du zonage afin de permettre une meilleure harmonisation des zones et d'assurer un développement urbain plus logique et structuré,
d) La création de deux emplacements réservés permettra de sécuriser le cheminement piétonnier et la circulation sur les zones concernées,
e) L'intégration du Périmètre de Prise en Considération de Projet (PPCP) sur le règlement graphique permettra de mieux encadrer le renouvellement du Centre-Bourg.

► Les modifications du règlement écrit

La commune de PERS-JUSSY souhaite procéder à plusieurs modifications sur son règlement écrit :

a) La mise en place de règles en matière de typologie de logements et de mixité sociale avec l'abaissement du seuil concernant la construction de logements sociaux,
b) L'évolution du règlement en matière de stationnement,
c) L'ajout d'un coefficient de pleine terre en zone UA et UC,
d) L'uniformisation des règles concernant les clôtures,
e) L'interdiction de la pose de panneaux photovoltaïques en façade,
f) L'ajout de règles dans le cadre de l'implantation des piscines,
g) L'uniformisation des règles concernant les serres en zone A,
h) La mise en place de règles particulières en matière d'assainissement non collectif en zone A,
i) L'ajout d'une distance minimale d'inconstructibilité pour préserver les boisements rivulaires en zone N,
j) L'ajout d'un lexique en fin de règlement écrit complété par de nouvelles définitions pour une meilleure compréhension pour les usagers et les instructeurs,
k) L'ajout d'une règle imposant la réalisation de conteneurs semi-enterrés pour certains projets.

►Les OAP

La commune de PERS-JUSSY souhaite créer deux nouvelles OAP thématiques pour permettre une meilleure prise en compte des caractéristiques du territoire :

a) L'OAP thématique « Gestion de la pente »
b) L'OAP thématique « Divisions parcellaires »

Les objectifs environnementaux

Sur le plan environnemental, les principaux objectifs de cette modification sont les suivants :
-La mise en place d'un coefficient de pleine terre en zone UA et UC ;
- La protection et préservation des boisements rivulaires par l'instauration d'une zone inconstructible de 10 mètres de part et d'autre du ruisseau en zone N.
- la création d'une OAP thématique « gestion de pente » qui permettra une meilleure intégration des constructions dans le paysage et le maintien d'une végétalisation et d'une perméabilité,

1.4.2 Le contenu du projet

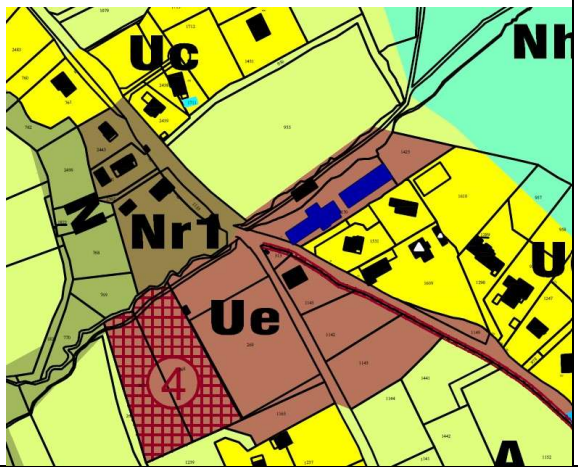
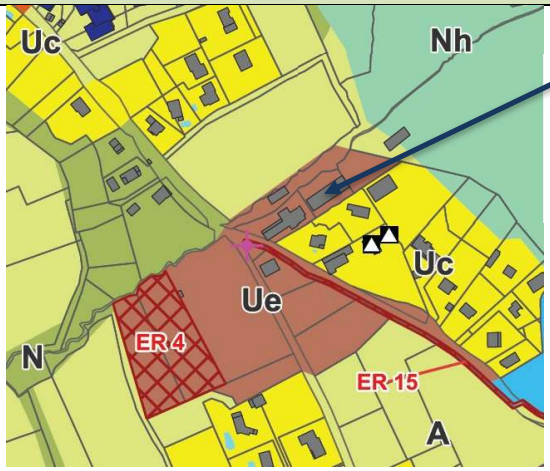
a) le contenu de la modification N°2 du PLU

► Le règlement graphique

Point 1 : suppression de prescriptions au plan de zonage

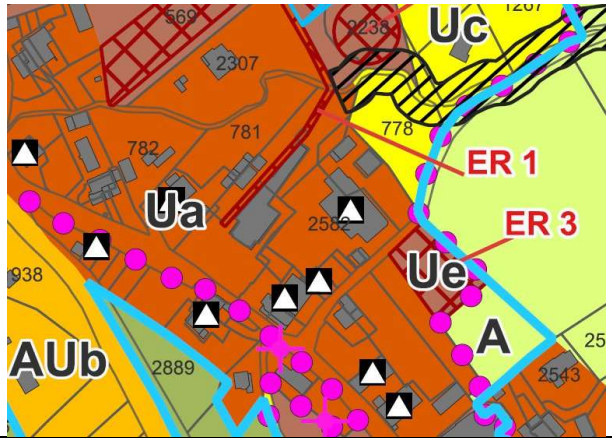
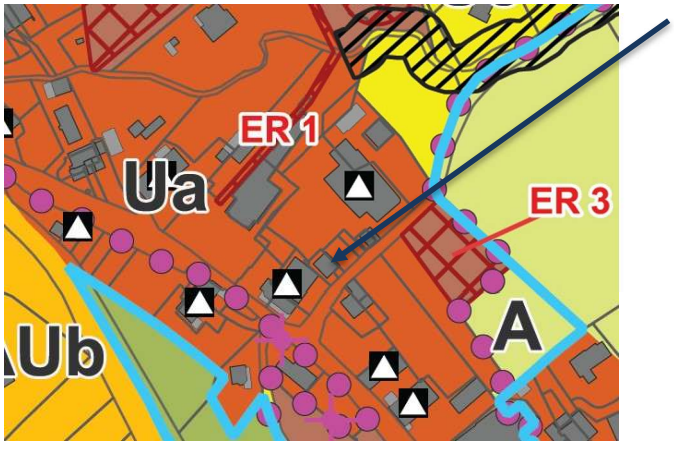
1-1) Suppression de l'identification d'un bâtiment agricole au 9 Route des Fins

La commune de PERS-JUSSY propose de supprimer l'identification en bâtiment agricole pour les constructions au 9 route des fins sur les parcelles OC-270 et OC-1425. En effet, ces bâtiments n'ont plus de vocation agricole et cette suppression permet de régulariser une situation existante.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

1-2) Suppression de la prescription « bâtiment à valeur patrimonial » au 29 Route des Chênes

La commune de PERS-JUSSY propose de supprimer la prescription de bâtiment à valeur patrimonial sur la construction située au 29 route des chênes afin de faciliter la mutation de ce secteur.

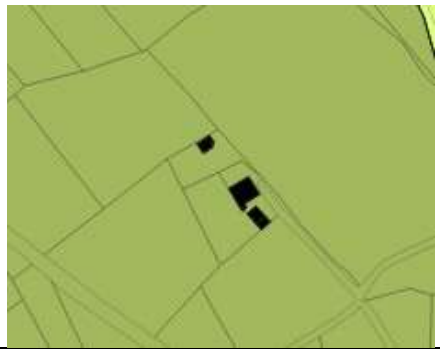
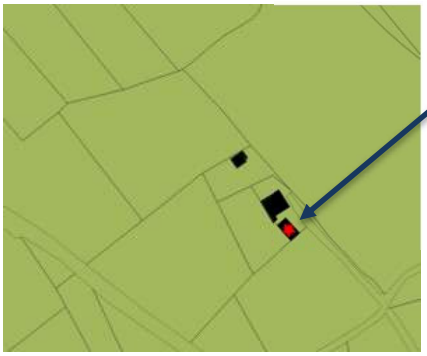
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

Point 2 : Ajouts de bâtiments autorisés à changer de destination

La commune de PERS-JUSSY souhaite inscrire cinq nouveaux bâtiments autorisés à changer de destination dans son règlement graphique dont deux rajoutés après la concertation préalable du public suite à la demande d'habitants. Cette modification permet 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 rend pertinente la transformation.
De plus, cette procédure permet aussi de limiter l'étalement urbain en valorisant les constructions existantes, réduisant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles.

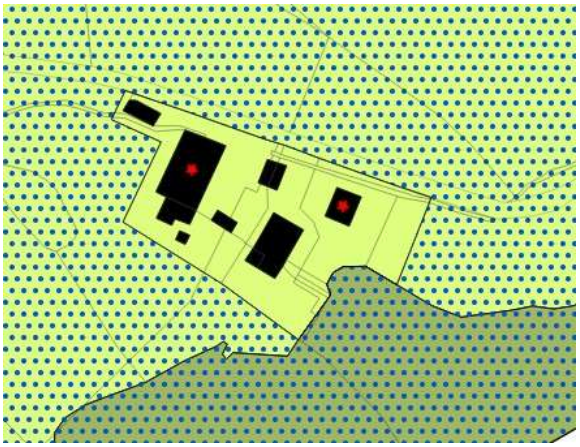
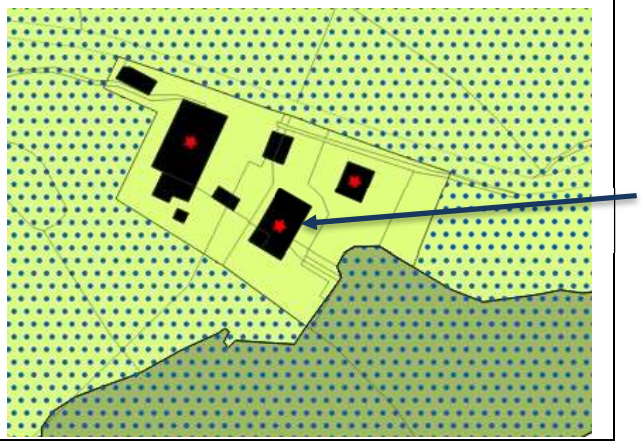
2-1) bâtiment au 918, Route d'Epineuse

Ce bâtiment se situe en zone N du PLU sur la parcelle OC 561.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

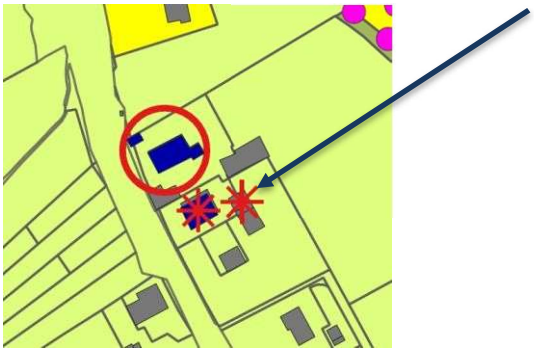
2-2) bâtiment au 1558, Route de Lasnelaz

Ce bâtiment se situe en zone A du PLU sur la parcelle OB-1725.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

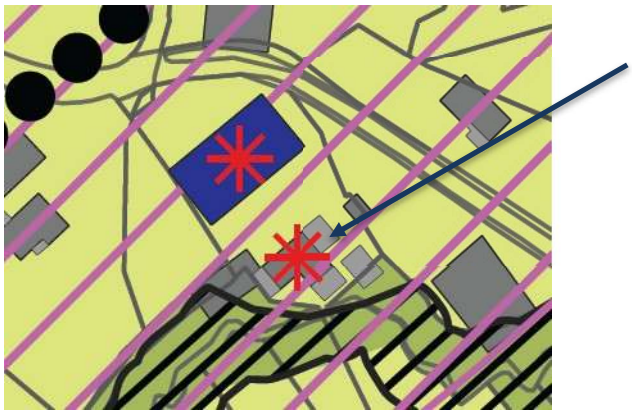
2-3) bâtiment au 2203, Route de La Roche sur Foron

Ce bâtiment se situe en zone A du PLU sur les parcelles OB-1898 et OB-1900.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

2-4) bâtiment au 257, Route de Cevins

Ce bâtiment se situe en zone A du PLU sur les parcelles OA-1119.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

2-5) bâtiment au 1515, Route de la Collay

Ce bâtiment se situe en zone A du PLU sur les parcelles OE-632.

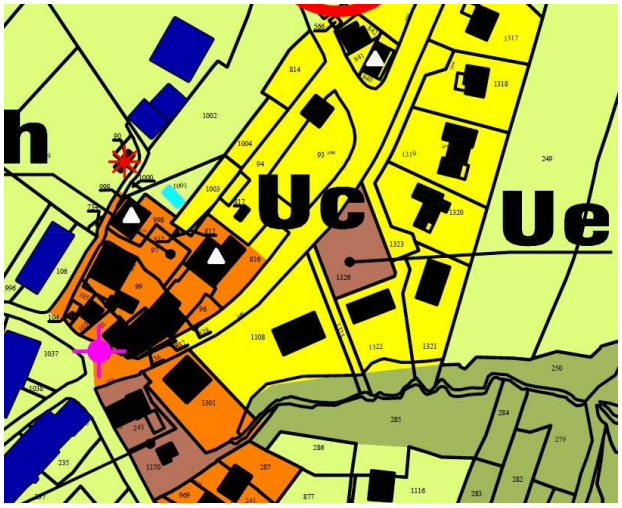
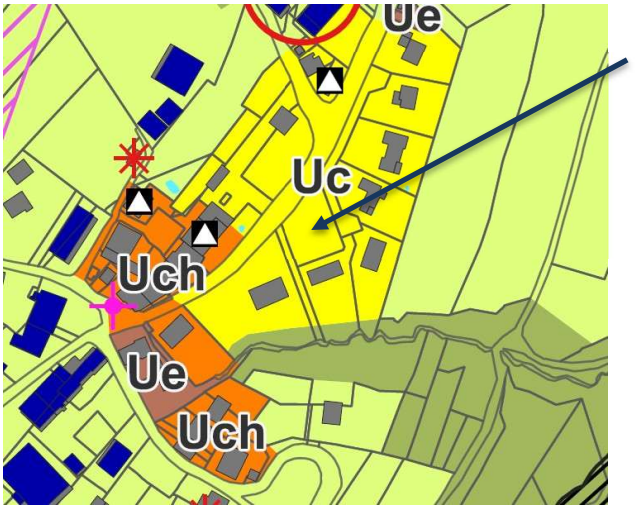
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

Point 3 : Modifications de zonages

La commune de PERS-JUSSY souhaite procéder à plusieurs modifications de zonage.

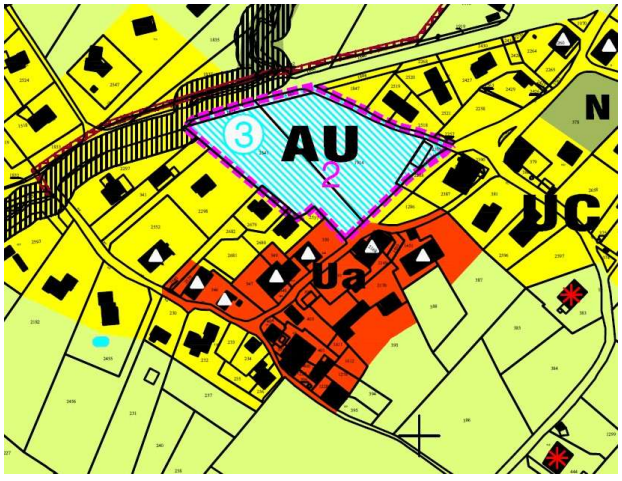
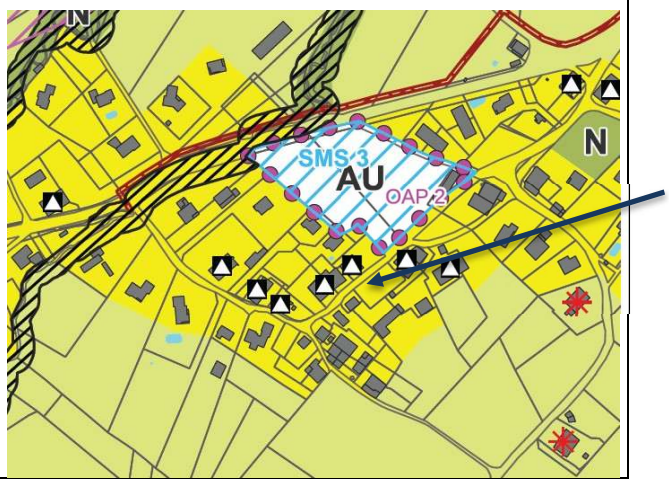
3.1. Passage de la zone UE en UC – Route de la Chapelle Rambaud

La commune de PERS-JUSSY propose 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 et 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
	

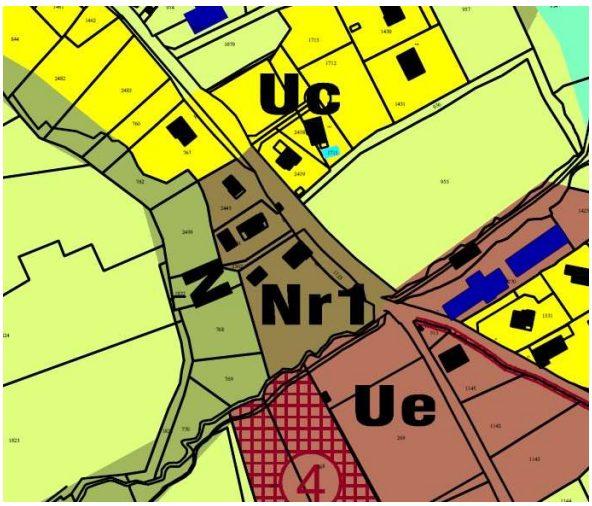
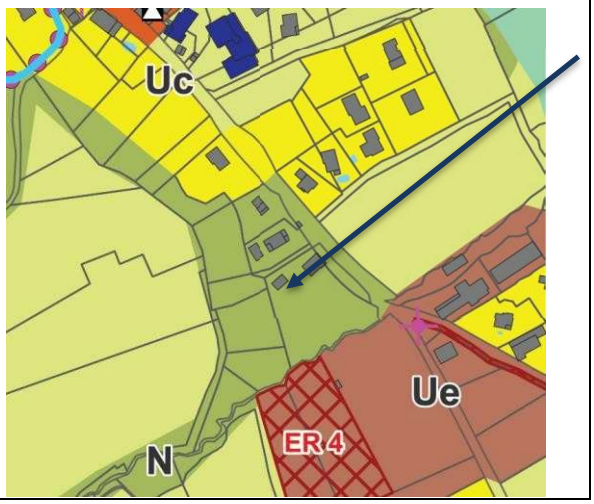
3.2. Passage de la zone UA en UC – Route de Jussy

La commune de PERS-JUSSY propose de transformer la zone UA en zone UC, pour un total de 1,12 Ha sur ce secteur. En effet, 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
	

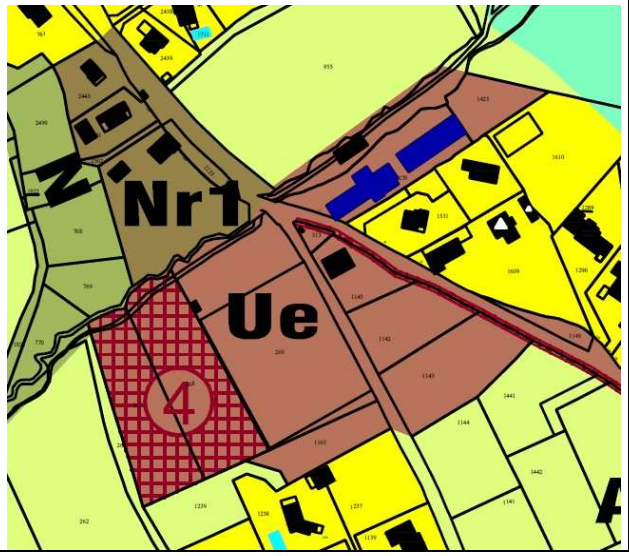
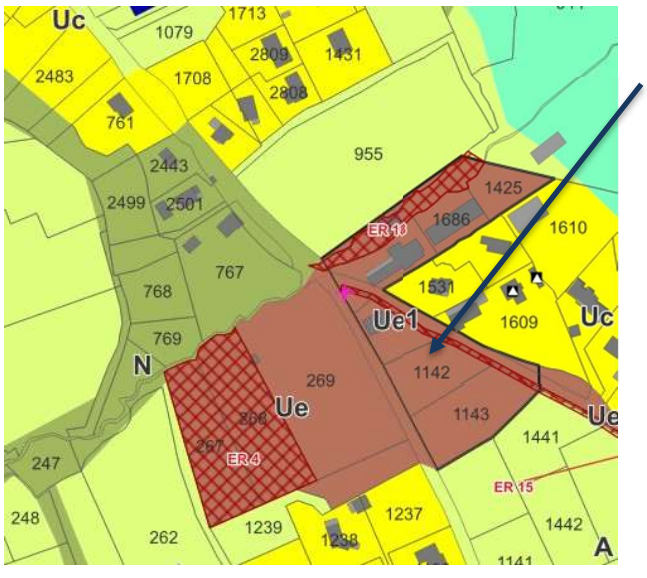
3.3. Passage de la zone Nr1 en N au niveau de la Route de l'Eglise

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 fournis 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. Afin de prendre en compte cette évolution, la commune de PERS-JUSSY propose de faire évoluer la zone de Nr1 en 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.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

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

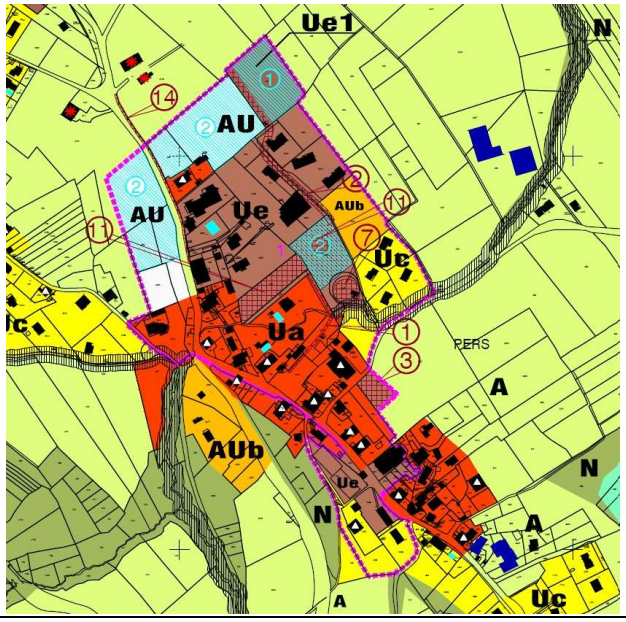
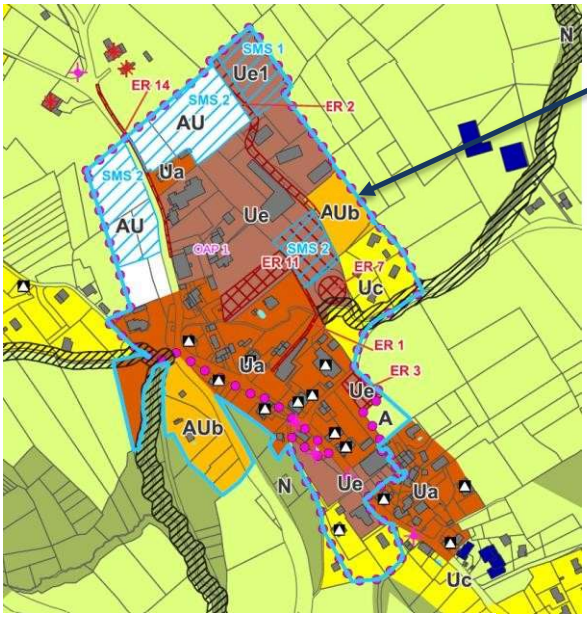
Les zones UE sont nombreuses sur la commune, elles sont destinées à accueillir prioritairement des équipements, services publics et activités associées et non pas des logements. La commune de PERS-JUSSY souhaite reclasser une partie de la zone UE en zone UE1, pour une surface de 1 ha, afin de permettre la réalisation d'une opération de logements, notamment sociaux.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

Point 4 : Ajout du Périmètre de Prise en Considération de Projet (PPCP) au règlement graphique

La commune de PERS-JUSSY souhaite 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 « densification du Centre-Bourg » et ses obligations.

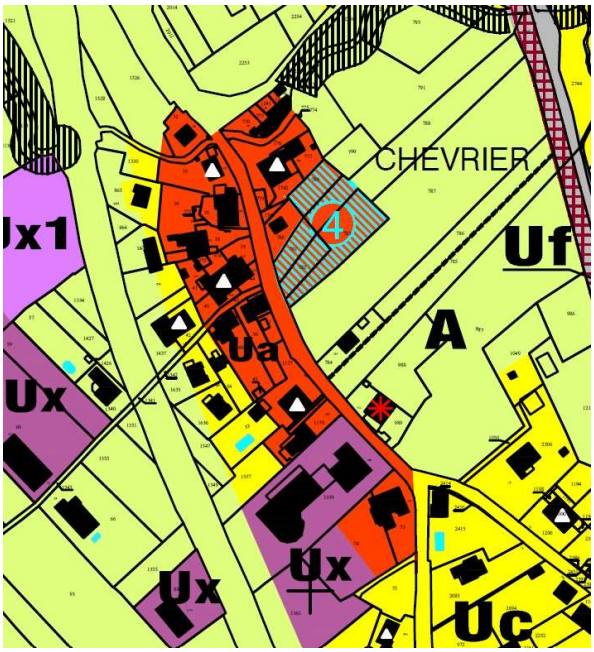
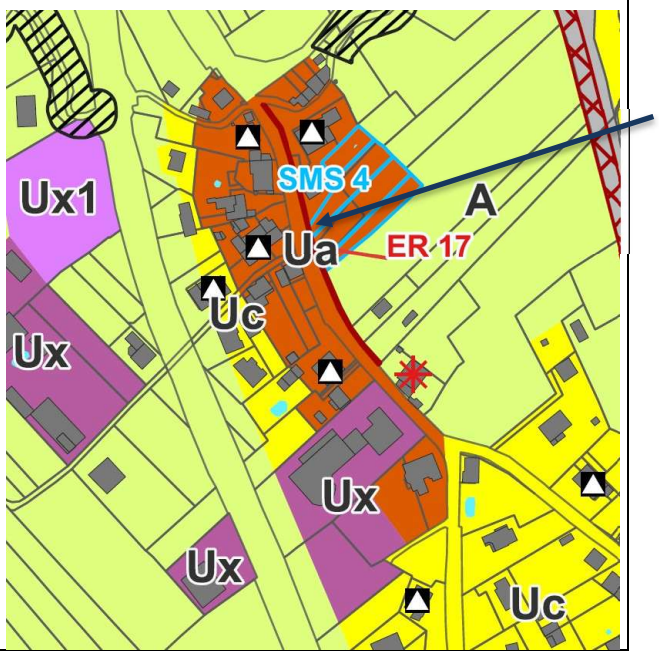
Compte tenu de ce contexte de pression urbaine et afin de permettre la mise en œuvre la plus qualitative de ce renouvellement du Centre-bourg, la commune a mis en place, conformément à l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, un périmètre de prise en considération de projet (PPCP) par délibération en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

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

Point 5 : Ajout de deux emplacements réservés

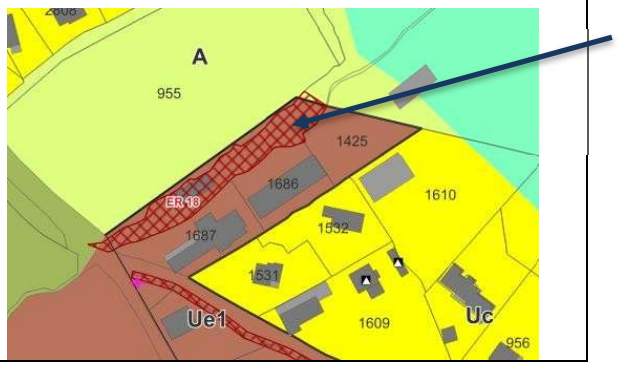
5.1. Emplacement réservé n°17 sur la voie de Chevrier

La commune de PERS-JUSSY souhaite créer 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 connections 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 n°18 pour un aménagement de voirie et d'accès

La commune de PERS-JUSSY souhaite créer un emplacement réservé sur une partie de la parcelle 0A-0944 pour une superficie de 1 200 m² 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. La liste des emplacements réservés inscrite au plan de zonage est également mise à jour avec l'ER 18.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

► Le règlement écrit

Point 6 : Réglementer 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'elle fixe »,* la commune de PERS-JUSSY souhaite proposer une règle imposant un pourcentage de logements à partir de T3 pour tout programme collectif dépassant 1 000 m² de surface plancher en zone UA. Cette mesure permettra l'installation des familles sur la commune et limitera les projets à vocation investisseur destinés à la location.

L'article UA 3 est modifié de la manière suivante :

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 7 : Mixité sociale et taux de LLS : Abaisser le seuil pour la mixité sociale

La commune de PERS-JUSSY n'est actuellement pas concerné 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). Le PLH d'Arve et Salève qui fixe des orientations et axes opérationnels, considère qu'entre 2023 et 2029, la commune est en « veille » et serait considérée comme commune entrante et donc soumise à la loi à partir de 3 500 habitants. Elle 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. Face à cette situation la commune de PERS-JUSSY propose d'abaisser le seuil de mixité sociale qui est actuellement de 8 logements à 4 logements en zone UA et 5 logements en zone UC. L'ajustement de cette règle ne remet pas en cause le Secteur de Mixité Social n°4 existant.

Les articles UA 3 et UC3 sont modifiés de la manière suivante :

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 8 : Evolution des règles en matière de stationnement

La commune de PERS-JUSSY souhaite créer deux nouvelles règles en matière de stationnement en zone UA et UC :
- imposer une règle de stationnement en sous-sol pour certains projets,
- réglementer les stationnements visiteurs.

Les articles UA7 et UC7 sont modifiés de la manière suivante :

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.

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.

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.

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

La commune de PERS-JUSSY souhaite supprimer la règle qui encadre le nombre de stationnement dans le cas de transformation, aménagement, extension de construction ou changement de destination car les règles existantes en matière de stationnement dans le cadre de constructions nouvelles sont également applicables aux transformations, aménagements, extensions de construction ou changements de destination.

Les articles UA7, UC7, AUb7 et AUc7 sont modifiés de la manière suivante :

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 10 : Ajouter un coefficient de pleine terre en zones UA et UC

La commune de PERS-JUSSY souhaite compléter son approche des « surfaces non imperméabilisées » par une approche plus poussé 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 type gravier, stabilisé ou encore pavés joint gazon sont des surfaces non imperméables. Elle ajoute à son règlement un coefficient de pleine terre afin de favoriser la perméabilité des sols, l'infiltration naturelle des eaux pluviales à la parcelle, de conserver l'intérêt écologique des sols et leurs rôles pour la biodiversité et d'améliorer la qualité du cadre de vie et le confort thermique sur les opérations par l'augmentation de la végétation.
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.
Ce dispositif impose un pourcentage minimal de surfaces de pleine terre sur les parcelles.

Les articles UA6 et UC6 sont modifiés de la manière suivante :

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 sera 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 sera non imperméabilisées donc 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 11 : : Uniformiser les règles sur les clôtures en zones UA, UC, AUb, AUc, A et non réglementer les clôtures en zone UE.

La commune de PERS-JUSSY souhaite uniformiser les règles sur les clôtures. Cette modification concerne les règles de hauteurs ainsi que quelques ajustements afin de rendre le règlement plus précis et complet.

Pour les zones UA, UC, AUb et AUC, la modification vient notamment modifier la hauteur des clôtures à 1m80 maximum et 0,60 m pour les murs bahuts.

Les articles UA4-2, UC4-2, AUb4-2, AUc4-2, A4-2 et UE4-2 sont modifiés de la manière suivante :

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. La hauteur maximum des clôtures sera limitée à 1,60 m.

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 – page 32

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 – page 32

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.~~

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 maximums autorisées.

[……]

~~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.~~

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

La commune de PERS-JUSSY souhaite interdire l'implantation de panneaux photovoltaïques en façades dans les zones UA, UC, AUb et AUc afin de 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.

Les articles UA5-2, UC5-2, AUb5-2 et AUc5-2 sont modifiés de la manière suivante :

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

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

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5.2 Façades
Les façades seront enduites 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 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

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

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

La commune de PERS-JUSSY souhaite ajouter une règle de recul concernant l'implantation des piscines par rapport aux voies publiques et aux limites parcellaires en zone UA et UC.
De plus, le règlement indiquera que les murs de soubassement doivent être évités lors de la réalisation de piscine. Cela vise à limiter les ruptures visuelles trop importantes et également à limiter l'impact sur les niveaux naturels des terrains.

Les articles UA4-3, UA4-4, UC4-3 et UC4-4 sont modifiés de la manière suivante :

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

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 14 : Uniformiser l'autorisation des serres en zone A.

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

L'article A2-2 est modifié de la manière suivante :

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

2.2 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.~~

Les serres et tunnel de stockage liées 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 15 : Autoriser l'implantation de systèmes d'assainissement individuels en zone A en cas d'impossibilité technique en zone U.

La commune de PERS-JUSSY souhaite 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).
A ce jour, le règlement de la zone A n'autorise les systèmes d'assainissement individuels que si ce dernier est conçu « 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.

L'article A9-2 est modifié de la manière suivante :

Règlement écrit avant modification – Zone A
Section 3 / Equipement et réseaux Article 9 **9-2 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 **9-2 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. 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. La mise en conformité des installations d'assainissement individuel existantes est obligatoire.

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

La commune de PERS-JUSSY 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.

L'article N2 est modifié de la manière suivante :

Règlement écrit avant modification – Zone N
<u>En zone N des boisements rivulaires repérés au document graphique</u> : 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
<u>En zone N des boisements rivulaires repérés au document graphique</u> : 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 17 : Ajout du lexique en fin de règlement et ajout de définitions

La commune de PERS-JUSSY souhaite annexer le lexique au règlement écrit et ajouter de nouvelles définitions afin de rendre plus lisible et compréhensible le règlement écrit du PLU.

Règlement écrit après modification

32/ Pleine terre

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

33/ Affouillement/exhaussement

Modification du niveau du sol naturel par creusement (affouillement) ou remblaiement (exhaussement).

34/ 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

35/ 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.

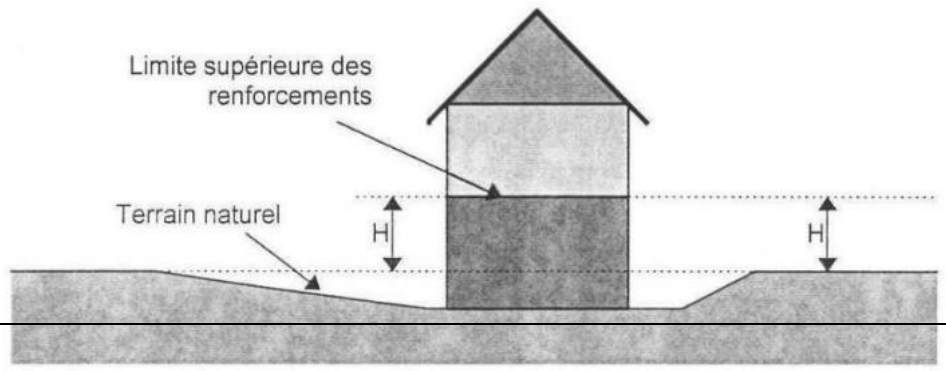
36/ Habitat individuel

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.

37/ 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



38/ 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.

Point 18 : Ajout d'une règle imposant la réalisation de conteneurs semi-enterrés

La commune de PERS-JUSSY souhaite que la gestion des déchets soit prise en considération lors des projets de logements. C'est pourquoi il est souhaité d'imposer la réalisation de conteneurs semi-enterrés pour les opérations de plus de 8 logements en zone UA.

L'article UA9-5 est modifié de la manière suivante :

Règlement écrit avant modification – Zone UA
Article 9 9-5Collecte 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
Article 9 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.

► Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Point 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 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 ruissèlements 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



Source : Site de la Mairie de Pers-Jussy

OBJECTIFS DE L'OAP

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

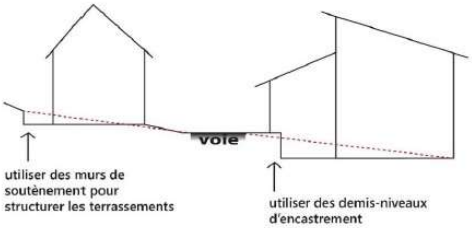
- **Principe 1** : Implantation du bâti au relief
- **Principe 2** : Conservation d'une harmonie paysagère
- **Principe 3** : Maintien d'une végétalisation et d'une perméabilité

RECOMMANDATIONS

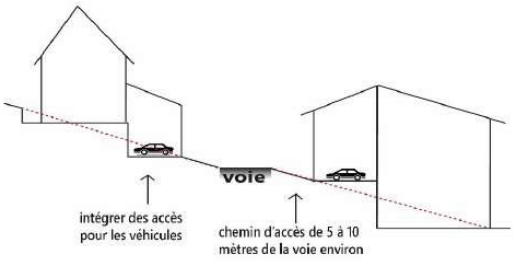
Principe 1 – Implantation du bâti au relief

- 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.

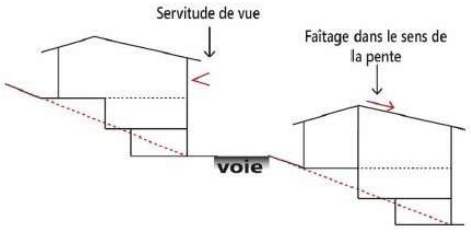
Scénario 1 – Pente faible (5 à 10%)



Scénario 2 – Pente moyenne (10 à 15%)



Scénario 3 – Pente forte (15% et +)

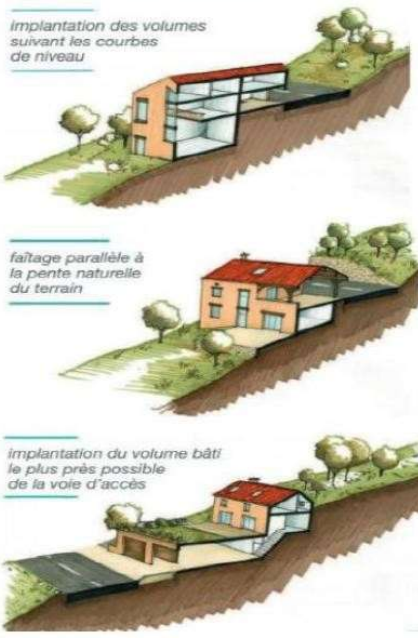


RECOMMANDATIONS

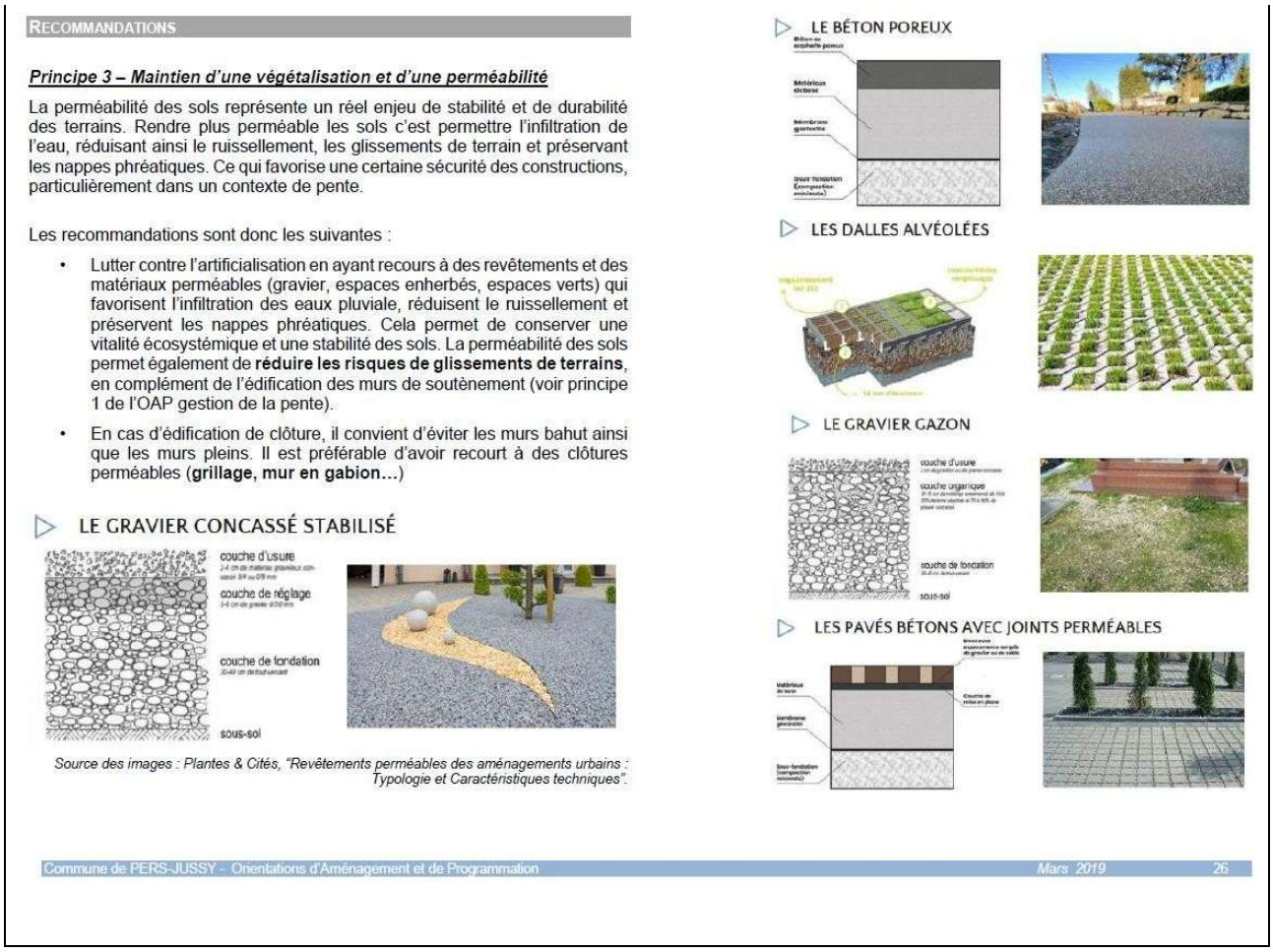
Principe 2 – Conservation d'une harmonie paysagère

- 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).**

CONSTRUIRE DANS LA PENTE : UNE VARIÉTÉ DE SOLUTIONS



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 plus perméable les sols 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 pluviale, 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 bahut ainsi que les murs pleins. Il est préférable d'avoir recourt à des clôtures perméables (**grillage, mur en gabion…**)

LE GRAVIER CONCASSÉ STABILISÉ

couche d'usure
couche de réglage
couche de fondation
sous-sol

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

Commune de PERS-JUSSY - Orientations d'Aménagement et de Programmation Mars 2019 26

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

L'OAP « Divisions parcellaires » permet d'améliorer les dispositions à propos de l'encadrement des divisions parcellaires. Elle définit des orientations et des principes d'aménagements 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 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

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***

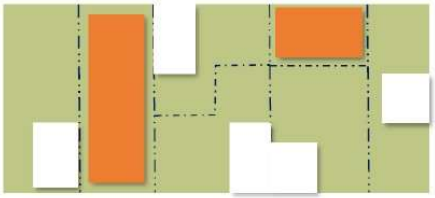
Il s'agit des possibilités de redécoupage de parcelles existantes dans les zones constructibles, notamment :

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

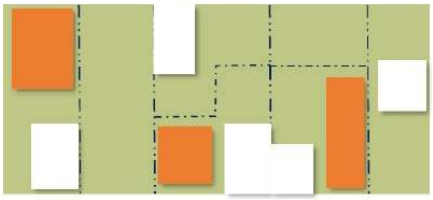
Cette orientation d'aménagement et de programmation **s'applique sur les secteurs U et AU** (à urbaniser) quel soit la destination des bâtiments projetés et quelle que soit la nature de l'existant. L'objectif de ces secteurs est la densification du tissu existant.
Afin de favoriser une densification 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

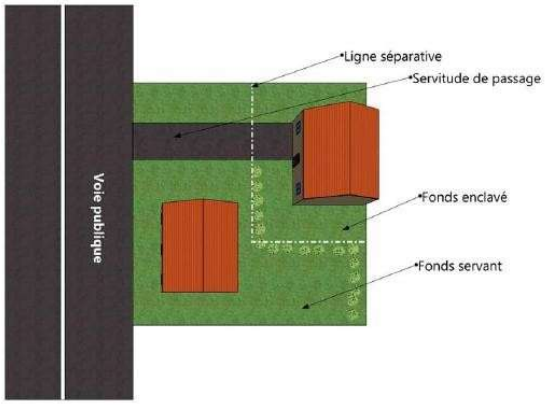
RECOMMANDATIONS

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.

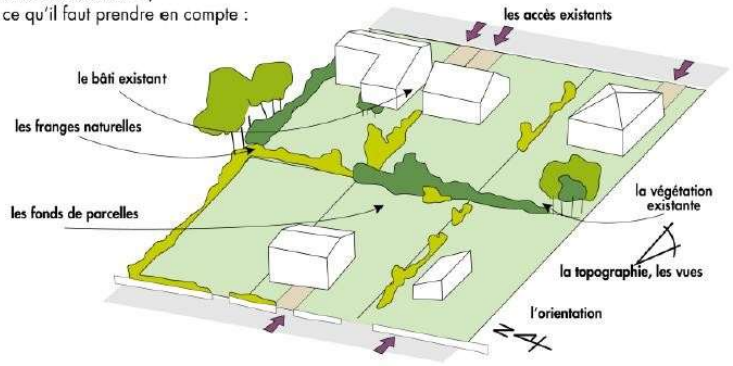
Les parcelles servantes doivent ainsi intégrer un espace d'une largeur de 4 à 6 mètres environ en prévision d'une division parcellaire et servitude future. Cette servitude intègre également le passage des réseaux et devra être aménagée de manière à garantir un accès sécurisé aux différents usagers ainsi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

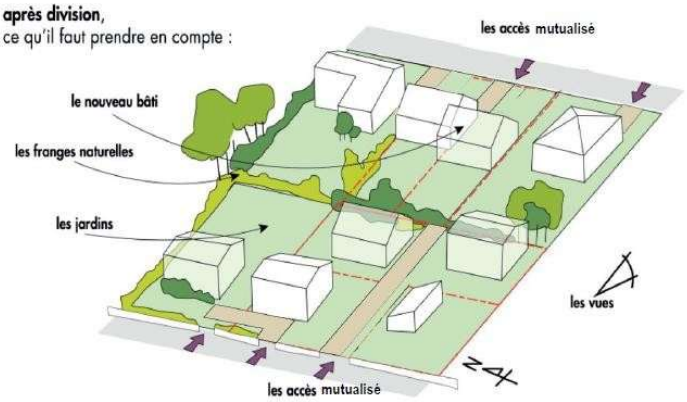


Source image : www.veetruv.fr/

avant toute division,
ce qu'il faut prendre en compte :



après division,
ce qu'il faut prendre en compte :



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

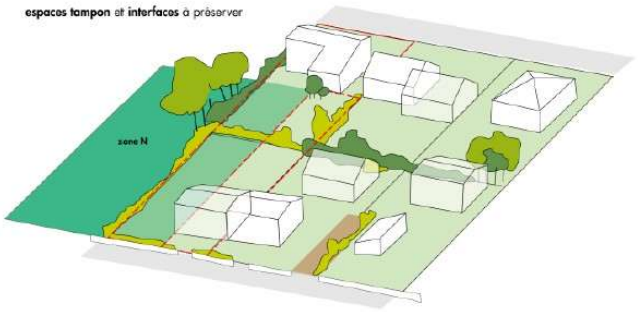
L'implantation des constructions

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

Préserver l'intimité entre voisins

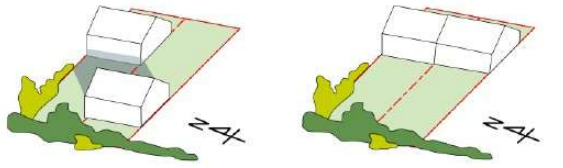
La division/construction implique une certaine densification du bâti et l'arrivée de nouveaux habitants. Il est donc primordial de veiller à ce que les nouvelles habitations s'insèrent en douceur dans les quartiers existants. Pour cela, les divisions doivent préserver l'intimité de chacun en préservant 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.

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

Gestion des accès

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

- **Les accès seront minimisés en surfaces, en longueurs, en largeur et en imperméabilisation des sols**. Cela signifie que les stationnements seront au plus près des voies de desserte même si, pa 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 ur 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 :

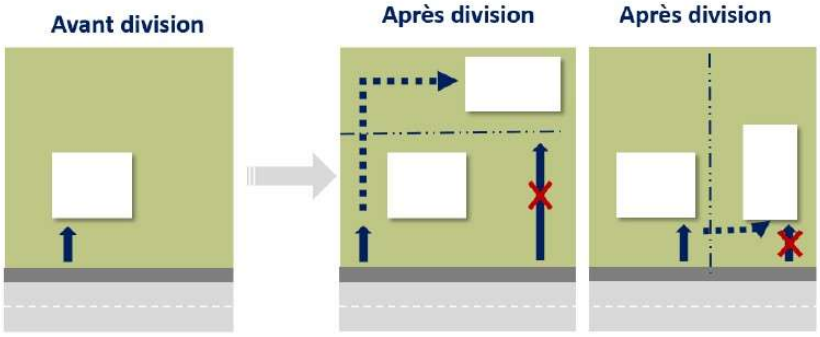
- Lorsqu'un accès est déjà existant sur un terrain voisin en limite :
  - Soit en mutualisation avec un accès déjà existent en limite lorsque cela est possible.
  - Soit en contigu avec ce dernier.
- A une distance d'environ 15 m d'un accès déjà existant dans les autres cas, sauf impossibilité technique.

RECOMMANDATIONS

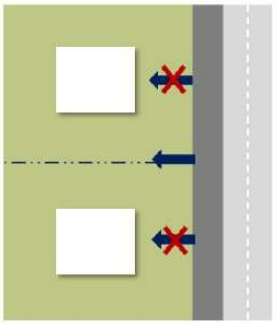
Gestion des accès

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

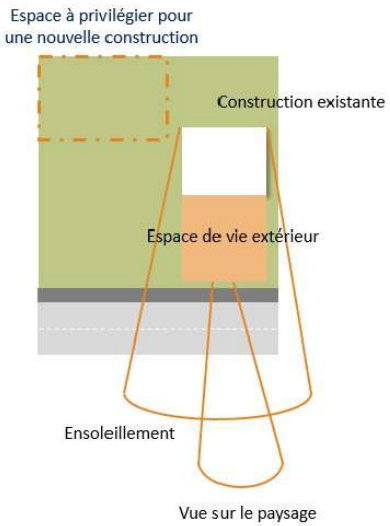


Accès regroupés

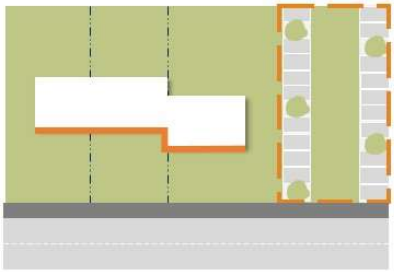
Source : OAP thématique – PLU de Combloux (visuels retravaillés)

RECOMMANDATIONS

Recherche des espaces potentiels de construction



Fronts urbains non linéaires et mutualisation du stationnement



Source image : Altereo

2 PREPARATION DE L'ENQUETE

2.1 Contact avec la responsable du projet :

Après plusieurs contacts téléphoniques, j'ai rencontré Mme Elise JUREDIEU, responsable du service urbanisme et M Mathieu BADIN, adjoint à l'urbanisme afin de faire le point sur les principaux éléments de la modification n°2 du PLU de PERS-JUSSY avant le début de l'enquête publique. L'organisation de l'enquête, notamment les dates des permanences ont été fixées en collaboration avec le commissaire enquêteur.

2.2 Publicité, information du public :

L'avis d'enquête publique a été apposé en mairie et sur les 12 panneaux d'affichages légaux présents sur la commune et sur le panneau lumineux situé Route de Reignier à partir du 8 juin 2026 et maintenu pendant toute la durée de l'enquête publique, soit jusqu'au 24 juillet au soir
Les avis ont également été insérés dans les annonces légales des journaux suivants :
« Le Messager en dates des 4 juin et 25 juin 2026 ;
« Le Dauphiné Libéré » en dates des 4 juin et 25 juin 2026.
De plus, l'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune de PERS-JUSSY durant toute la durée de l'enquête publique.
Conformément à l'arrêté municipal N°2025-018-URB du 11 mars 2025 prescrivant la modification N°2 du PLU, la concertation du public s'est tenue du 15 septembre au 15 octobre 2025. Un affichage a été réalisé sur les 12 panneaux d'affichage légaux de la commune et sur le panneau lumineux situé Route de Reignier à compter du 2 septembre 2025. Le dossier était disponible sur le site internet de la commune et en format papier à la mairie à compter du 5 septembre 2025.
.
Le bilan de la concertation est le suivant :
- 10 mails et 2 courriers ont été adressés à la commune de PERS-JUSSY,
- aucune observation écrite sur le registre de concertation.

Les thèmes évoqués sont les suivants :
- Ouverture à l'urbanisation des zones N et A (6 mails et 2 courriers)
La commune de PERS-JUSSY précise que ces demandes ne relevaient pas de la procédure de la modification n°2 du PLU en cours, seule une révision du PLU peut autoriser ce changement de zonage.

- Réflexion sur les zones A et N et les bâtis existants (1 mail)
La commune de PERS-JUSSY indique qu'elle ne peut répondre favorablement à cette demande car la possibilité d'autoriser la construction de bâtiments d'habitation ou d'annexes entraine la consommation supplémentaire d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF), ce qui va à l'encontre des objectifs de la loi « Zero Artificialisation Nette » (ZAN).

- Identification des bâtiments situés en zone A et N autorisés à changer de destination (3 mails dont 1 mail avec deux bâtiments concernés)
La commune de PERS-JUSSY a répondu favorablement à deux demandes au vu des caractéristiques des bâtiments, ces bâtiments ont été intégrés dans la modification n°2 du PLU.
Elle a refusé les deux autres demandes, les bâtiments ne répondent pas aux caractéristiques retenues et un des bâtiments se situe en zone Nr2 correspondant à une zone naturelle exposée à un risque d'aléa moyen.

2.3 Étude du dossier :

Les pièces constituant le dossier soumis à l'enquête sont les suivantes :
Le projet de modification N°2 du PLU de la commune de PERS-JUSSY, contenant :

1- L'arrêté municipal N°2025-018-URB du 11 mars 2025 prescrivant la modification N°2 du PLU ;
2- La délibération du conseil municipal du 24 juillet 2025 engageant la procédure de concertation préalable et soumettant la procédure de modification N°2 du PLU à une évaluation environnementale ;
3- La délibération du conseil municipal du 15 janvier 2026 validant le bilan de la concertation préalable ;
4- L'arrêté municipal N°2026-041-URB portant ouverture d'une enquête publique concernant le projet de modification N°2 du PLU ;
5- L'ordonnance N° E25000124/38 du Tribunal Administratif de Grenoble désignant le commissaire enquêteur ;
6- Les copies des publications dans la presse locale de l'avis d'enquête publique ;
7- L'avis conforme N°2025-ARA-AC-3846 du 18 juin 2025 de la MRAE ;
8- L'avis délibéré N°2026-ARA-AUPP-1832-N13674 du 5 mai 2026 de la MRAE ;
9- L'évaluation environnementale réalisée dans la cadre de la modification N°2 du PLU ;
10- Le résumé non technique de l'évaluation environnementale ;
11- La réponse de la commune à l'avis de la MRAE ;
12- Les avis des personnes publiques associées reçues avant le début de l'enquête (Communauté de communes Arve et Salève, Préfecture de la Haute-Savoie, SCoT Cœur de Faucigny, SNCF, INAO, Le Département de la Haute Savoie, CCI de Haute-Savoie) ;
13- La notice explicative ;
14- Le projet de modification des OAP ;
15- Le projet de modification du règlement graphique ;
16- Le projet de modification du règlement écrit ;
Le registre destiné à recevoir les observations du public en mairie de PERS-JUSSY.

2.4 Visa et cotation du dossier d'enquête :

J'ai effectué le 22 juin 2026 le contrôle de chacune des pièces des dossiers mis à l'enquête et j'ai paraphé le registre d'enquête.

2.5 Vérification des affichages :

Lors de ma visite du 9 juillet, j'ai vérifié les lieux d'affichage de la commune pour m'assurer de la présence de l'avis d'enquête publique.

2.6 Visites des lieux :

J'ai effectué une visite de la commune le 9 juillet 2026.

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Procédure :

3.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre en date du 27 mai 2025, Madame le maire de PERS-JUSSY a demandé au Tribunal Administratif de Grenoble de désigner un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du PLU.
Monsieur François VIAL a été désigné le 11 juin 2025 par Monsieur le premier vice-président du Tribunal Administratif de Grenoble, comme commissaire enquêteur, chargé de l'enquête publique (décision N°E25000124/38).

3.1.2 Arrêté de mise à l'enquête et mise à disposition du dossier d'enquête publique

Par arrêté N°2026-041-URB en date du 12 mai 2026, Madame le Maire de la commune de PERS-JUSSY a prescrit une enquête publique relative à la modification n°2 du PLU.
Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête, ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur a été mis à disposition du public du lundi 22 juin au vendredi 24 juillet 2026 inclus, en mairie de PERS-JUSSY, aux jours et dates d'ouverture.

3.1.3 Permanences assurées par le commissaire enquêteur

A la mairie de PERS-JUSSY les jours suivants :

* Lundi 22 juin 2026 de 09h00 à 12h00
* Jeudi 9 juillet 2026 de 14h30 à 18h30
* Vendredi 24 juillet 2026 de 14h30 à 17h30

3.1.4 Formalités de clôture :

Le registre d'enquête a été clos par mes soins dès la clôture de l'enquête le vendredi 24 juillet à 17 h 30.
Le certificat d'affichage a été fourni par la mairie de PERS-JUSSY le 28 juillet 2026 joint en annexe.

3.2 Remarques du public :

Trois personnes sont intervenues au registre papier d'enquête durant les permanences.

3.2.1 Visites pendant les permanences :

Chaque permanence a fait l'objet d'un compte rendu qui constitue les annexes du procès-verbal de synthèse.
Trente-deux personnes (dont certaines sont venues en couple) ont rencontré le commissaire enquêteur lors des permanences.

3.2.2 Observations écrites dans le registre dématérialisé :

La commune n'a pas souhaité utiliser le registre dématérialisé.

3.2.3 Observations reçues par courrier :

Seize courriers ou mails ont été reçus.

3.2.4 Synthèse des observations :

a) Visites et observations sur le registre

22/06/2026 Visite et observations de Mmes Catherine BOSSAY et Jacqueline JACQUOTTE : Elles demandent la confirmation que la zone agricole attenante au projet sur le secteur SMS 4 au hameau Chevrier sera maintenu en zone agricole.
Elles s'interrogent sur le fait que l'emplacement réservé n°17 ne soit pas prolongé jusqu'au stop en direction de Cornier et sur la largeur de 1,50 m de cet emplacement réservé. Elles sont inquiètes sur le risque accidentogène de cette zone avec le nouveau projet.

22/06/2026 Visite et remise d'un courrier le 22 juin 2026 par Mme Lucia DO VALE demandant l'autorisation de changement de destination d'un ancien bâtiment agricole (écurie pour chevaux) sur la parcelle F 1169. Cette personne avait déjà fait cette demande dans le cadre de la concertation.

09/07/2026 Visite et remise d'un courrier par Mme Anne et M Florian DE VITO demandant le reclassement de la parcelle A 2588, actuellement en zone A, en zone U afin de permettre la construction de logements pour leurs enfants.

24/07/2026 Visite et observation de M Claude TISSOT , propriétaire d'un bâtiment agricole situé au 2203 Route de la Roche sur Foron, il souhaite savoir si la totalité du bloc de bâtiments se trouvant sur les parcelles B 1898 et B 1900 sont concernés par l'autorisation de changement de destination.

24/07/2026 Visite et observation de Melle Romane FREYRE exploitante agricole qui souhaite que le bâtiment agricole situé sur la parcelle E326 au 859 Route de Marny Haut puisse être autorisé à changer de destination en vue de la construction de son logement à proximité de ses bâtiments d'exploitation.

D'autre part vingt-sept personnes sont venues dont trois ayant envoyé un courrier ou mail et n'ont pas renseigné le registre d'enquête. Les principales observations orales concernées des demandes de changement de zonage et des demandes d'information sur la modification n°2 du PLU.

b) Mails et courriers reçus

- **Mail 1** du 24 juin 2026 de M Philippe MILLET qui souhaite savoir si la parcelle F 1264 reste bien en zone Nr2 dans le cadre de la modification du PLU car il signale une construction illégale sur cette parcelle.

-**Mail 2** du 26 juin 2026 de RTE qui fait deux observations :
Observation n°1 : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4 -Liste des servitudes
Observation n°2 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.
Ce mail sera intégré dans les avis PPA dans le rapport d'enquête publique.

Mail 3 du 9 juillet 2026 de Mme Janine PEGUET demandant le classement de la parcelle C 95, actuellement en zone A, en zone U.

- **Mail 4** du 14 juillet 2026 de M Philippe BRUYERE qui constate que les espaces boisés classés (EBC) ne sont pas identifiés dans cette modification. Il souhaite que cela puisse être fait pour mieux protéger ces zones

Mail 5 du 14 juillet 2026 de M Yannick ANSELME demandant le classement de la parcelle B 1921, actuellement en zone A, en zone U.

- Mail 6 du 15 juillet 2026 de M Thomas MOISSONNIER fait plusieurs observations concernant l'OAP 1 : Sans remettre en cause le principe d'un développement maîtrisé de la commune, il lui semble nécessaire que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur soit accompagnée :

1D'une justification plus détaillée du choix de ce secteur et de la densité retenue.
2 D'une étude hydraulique permettant de garantir une gestion adaptée des eaux pluviales et ta protection des parcelles situées en aval.
3 D'un renforcement des prescriptions relatives à l'insertion paysagère et aux espaces tampons.
4 D'une évaluation des impacts du projet sur la circulation et la sécurité des déplacements.
5 De mesures plus précises visant à préserver la biodiversité et les continuités écologiques
6 D'une rédaction plus prescriptive de ['OAP sur les principaux enjeux environnementaux et urbanistiques identifiés.

Courrier du 16 juillet 2026 de M Pascal DOMPMARTIN demandant le classement de sa propriété actuellement en zone N, en zone U dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

- Mail 7 du 16 juillet 2026 de M Jacky MANZONI favorable à la possibilité de changement de destination de son bâtiment agricole au 450 Route du Chable.

- **Courrier** reçu le 17 juillet 2026 de M Gérard CHAMOT, demandant le classement de la parcelle G 1185-1187-1189, actuellement en zone A, en zone U.

- **Courrier** du 15 juillet 2026 de M et Mme Mathieu et Caroline LECHLEIDER demandant le classement de la parcelle B2231, actuellement en zone A en zone UC.

-**Mail 8** du 22 juillet 2026 de Mme Silviya MANEVA et M Albert JAN VAN DER MEI qui s'interroge sur l'emprise de l'ER17 sur leur propriété parcelle B 1742.

-Mail 9 du 22 juillet 2026 de la SAS VELLA NOVA représentée par M Joris TISSOT qui est défavorable à l'application de 30% de LS pour les lotissements et qui souhaite, que si cette mesure était retenue maintenir le seuil de mixité sociale à 8 logements en zone UA et que la commune apporte des précisions sur la modalité de calcul des 30% SDP sur le projet global.

-Mail 10 du 22 juillet 2026 de Mme Sophie MASSON et M Antoine LANDRAT demandant le classement de la parcelle A 2760, actuellement en zone A, en zone U.

- Courrier du 22 juillet 2026 de Mme Anne Marie PEYSSON demandant le classement des parcelles A 1681-1682-1683, actuellement en zone A, en zone U.

3.2.5 Analyse des observations :

Les principales remarques concernent :
Projet secteur Chevrier et emprise ER17 : Deux contributions
Avis RTE : Une contribution à inclure dans les avis PPA
Interrogation sur un non changement de zone : Une contribution
Demande d'autorisation de changement de destination d'un bâtiment agricole : Quatre contributions
Seuil mixité sociale : Une contribution défavorable
Classement EBC sans objet avec la modification n°2 en cours : Une contribution
OAP 1 sans objet avec la modification n°2 en cours : Une contribution
Changement de zonage sans objet avec la modification n°2 en cours : Huit contributions

3.3 Avis des personnes publiques associées :

Les avis des personnes publiques associées sont pour certains émis en 2025 et pour d'autres en 2026. La raison de ces dates différentes vient du fait que la commune de PERS-JUSSY les avait interrogés avant que

la MRAE rend son avis conforme le 18 juin 2025 et impose une évaluation environnementale à la commune dans le cadre de sa modification n°2 du PLU.

- **La Préfecture de la Haute-Savoie** a émis le 10 mars 2026 un avis favorable assorti d'une réserve concernant l'identification des 5 bâtiments en zone A ou N pouvant changer de destination, elle demande à ce que la commune rajoute dans son document pour chaque bâtiment concerné une fiche individuelle de renseignement en annexe du règlement conformément à la doctrine de la CDPENAF.
  De plus l'Etat formule plusieurs remarques :
  - Il souhaite que concernant le pourcentage de logements sociaux demandés dans le cadre de la servitude de mixité sociale, celui-ci soit exprimé en pourcentage de surface plancher et en nombre de logements.
  - De plus, il est demandé à ce que le lexique soit complété avec la définition de logement locatif social pérenne suivante : logement conventionnel au titre de l'APL sur une durée d'au moins 30 ans (pouvant être ramené à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux).
  - L'Etat propose d'intégrer dans le règlement le stationnement des vélos en renvoyant à la réglementation prévue au titre du Code de la construction et de l'habitation.
  Il estime que l'interdiction des panneaux photovoltaïques en façade interpelle au regard de l'application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme qui prévoit notamment que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLU ne peuvent faire obstacle à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable. Le PLU pourrait encadrer la pose en façade avec des prescriptions permettant d'assurer la bonne insertion architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnemental.
  - Enfin l'Etat pense qu'il serait opportun d'étendre la règle concernant le coefficient de pleine terre aux zones UE et AU.
  Cet avis reprend et complète l'avis rendu en 2025 (date non précisée sur le document).
- **La Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Savoie** n'a pas de remarque particulière et donne un avis favorable le 12 mai 2025.

-L'INAO, en date du 24 juin 2025, ne s'oppose pas au projet de modification du PLU, elle indique juste que lors de la présentation des demandes de changement de destination des bâtiments existants devant la CDPENAF de Haute-Savoie, il sera vigilant à ce que l'activité agricole voisine ne soit pas impactée.

- Le Département de la Haute-Savoie, précise, par mail du 20 mai 2025, que sans réponse de leur part, un avis favorable tacite sera émis.

- La communauté de communes Arve et Salève émet un avis favorable le 25 février 2026, celui confirme l'avis favorable rendu le 2 juillet 2025.

- Le SCoT Cœur de Faucigny, précise, par mail du 20 mai 2026, que n'ayant pu se prononcer en raison du calendrier électoral, un avis favorable tacite est émis.

- La SNCF indique, par mail du 11 juin 2026, qu'elle n'est pas concernée par cette modification et de ce fait n'émet pas d'observations.

- Le Réseau de Transport d'Electricité (RTE), par courrier du 26 juin 2026 adressé au commissaire enquêteur, fait part de plusieurs observations :

- Observation n°1 : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4 -Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4**, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire de PERS-JUSSY :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux Savoie
455 Avenue du Pont de Rhône
73200 ALBERTVILLE

A cet effet, les ouvrages indiqués dans le courrier vous permettront de corriger et compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

- Observation n°2 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité
Les ouvrages listés dans le courrier traversent les zones **UC, A, N, Ndp, Nh, Ns, Nsl** du territoire.
C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :
Dispositions particulières
Pour les lignes électriques HTB

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des *« équipements d'intérêt collectif et services publics »* (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination *« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »* (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*

- **S'agissant des règles de hauteur des constructions**

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présente sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :
« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

- **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- La MRAE, suite à l'évaluation environnementale réalisée par la commune de PERS-JUSSY a rendu un avis délibéré en date du 5 mai 2026 dans lequel est fait plusieurs recommandations :
- Sur la forme, la structuration du règlement écrit n'est pas cohérente, il manque le chapitre 2. De plus le sommaire du fascicule « évaluation environnementale » doit être complété par une numérotation adéquate car tous les développements sont présentés sous le paragraphe 1.2 « identification des enjeux », y compris l'analyse des incidences, les mesures et le suivi.
- Concernant les risques naturels et la non obligation de stationnement en sous-sol dans les zones concernées par le risque avéré de remontée de nappe, le règlement écrit doit être complété pour traduire l'obligation de réaliser des études géotechniques et hydrogéologiques dans les secteurs de la zone UA exposés à l'aléa de remontée de nappe ou d'inondation de cave.
- Concernant les milieux naturels et l'autorisation d'assainissement individuel en zone A, l'évaluation environnementale identifie 3 secteurs, sans en faire la démonstration ni quantifier le nombre d'habitations concernées. Le dossier doit être complété, en justifiant que l'article A9-2 ne concerne que les 3 secteurs mentionnés dans le dossier, en identifiant sur un ou plusieurs documents cartographiques, les zones d'assainissement non collectif en zone A qui sont limitrophes d'une zone urbaine et qui sont situés sur le tènement localisé en zone A faisant partie d'une même unité foncière à cheval sur les zones U (habitation) et A. Ces documents devront faire apparaitre la localisation des espaces naturels sensibles (tels que les Znieff, les cours d'eau, ainsi que les zones humides et leur bassin versant), des aléas naturels et l'aptitude à l'infiltration.

De plus, la commune devra le cas échéant identifier d'autres secteurs concernés et analyser les incidences environnementales de l'article A9-2. Il est aussi demandé de quantifier le nombre d'habitations concernées par l'article A9-2.
- Concernant les mesures de suivi, il est demandé de revoir et compléter le dispositif de suivi.

3.4 Notification du procès-verbal d'enquête et mémoire en réponse :

Après clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal d'enquête avec une synthèse des observations formulées lors de l'enquête.
Ce document a été remis en main propre à Madame le Maire de la commune de PERS-JUSSY le mardi 28 juillet 2026.
Au vu des observations du public et des PPA, la commune a adressé un mémoire en réponse au commissaire enquêteur le jeudi 30 juillet 2026.

4 BILAN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1 Climat général et incidents relevés au cours de l'enquête :

Les personnes venues déposer pendant l'enquête se sont montrées responsables, conscientes de l'intérêt général de la modification N°2 du PLU.
Aucun incident ne s'est produit durant l'enquête.

4.2 Conditions règlementaires :

L'enquête publique concernant la modification N°2 du PLU s'est déroulée régulièrement et réglementairement. Toutes les formalités requises par l'arrêté pour la régularité de la présente enquête relevant de la mairie de PERS-JUSSY et du commissaire enquêteur ont été effectuées.

4.3 Conditions pratiques :

Trois permanences se sont tenues dans les locaux de la mairie de PERS-JUSSY. Les conditions d'accueil du public ont été favorables, l'organisation matérielle pour la consultation du dossier et le dépôt d'observations par le public a bénéficié du soutien efficace du personnel de la mairie.

Fait à Sainte Hélène du Lac le 14 aout 2026

Le commissaire enquêteur



François VIAL

5 ANNEXES

5.1 Procès-verbal de synthèse de l'enquête

Enquête publique du 22 juin au 24 juillet 2026 concernant la modification de droit commun N°2 du PLU de la commune de PERS-JUSSY

ENQUETE PUBLIQUE

Du 22 juin au 24 juillet 2026

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Remis en main propre à Madame le Maire de la Commune de PERS-JUSSY le 28 juillet 2026 à 14h00.

Références :
-Arrêté N° 2026-041-URB du 12 mai 2026 de Madame le Maire de la commune de PERS-JUSSY prescrivant l'enquête publique pour la modification de droit commun N° 2 du PLU.

-Article R123-18 du Code de l'environnement sur la transmission des observations au responsable du projet

Pièces jointes :
- Comptes rendus des permanences tenues en mairie de PERS-JUSSY
- Analyse des observations

Madame le Maire,

En application des textes cités en référence, j'ai l'honneur de vous communiquer les observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique pour la modification de droit commun N°2 du PLU qui s'est déroulée du 22 juin au 24 juillet 2026 inclus en mairie de PERS-JUSSY.

RAPPEL DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE :
Trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur en mairie de PERS-JUSSY :
- Lundi 22 juin 2026 de 09h00 à 12h00
- Jeudi 9 juillet 2026 de 14h30 à 18h30
- Vendredi 24 juillet 2026 de 14h30 à 17h30

Le compte rendu de ces permanences figure en annexe.

INSCRIPTIONS AU REGISTRE PAPIER :
Trois personnes sont intervenues sur le registre d'enquête.

VISITES PENDANT LES PERMANENCES :
Trente-deux visites dont six personnes avec observations dans le registre ou remise de courrier. Voir le détail de ces visites dans les comptes rendus figurant en annexe.

DOCUMENTS REMIS PENDANT LES PERMANENCES :

Trois documents remis lors des permanences dont un déjà reçu par mail.

COURRIERS RECUS PENDANT L'ENQUETE :

Seize courriers ou mail ont été reçus.

SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

Voir le détail dans le tableau annexé au présent document.

Les principales remarques concernent :
Projet secteur Chevrier et emprise ER17 : Deux contributions
Avis RTE : Une contribution à inclure dans les avis PPA
Interrogation sur un non changement de zone : Une contribution
Demande d'autorisation de changement de destination d'un bâtiment agricole : Quatre contributions
Seuil mixité sociale : Une contribution défavorable
Classement EBC sans objet avec la modification n°2 en cours : Une contribution
OAP 1 sans objet avec la modification n°2 en cours : Une contribution
Changement de zonage sans objet avec la modification n°2 en cours : Huit contributions

Par ailleurs, j'ai fait plusieurs observations qui sont reprises dans l'annexe ci-jointe.
La correction de certaines observations rendra les documents plus lisibles et évitera toute discussion ou interprétation.

En application de la règlementation en vigueur, je vous invite à produire et à m'adresser un mémoire en réponse avant le 11 aout 2026 concernant les observations du public, du commissaire enquêteur et des avis des personnes publiques associées.

Je vous prie d'agréer Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le commissaire enquêteur,



François VIAL

5.2 Mémoire en réponse de Madame le Maire de PERS-JUSSY

Au vu des observations du public et des PPA, la commune a adressé un mémoire en réponse au commissaire enquêteur le jeudi 30 juillet 2026.

Agence Urbanisme Villes et Territoires

1-3 Allée des Ginkgos

69500 Bron - FRANCE

PERS-JUSSY

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

MODIFICATION N°2

MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PV DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

1 | RÉPONSES AU PV DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE

ENQUÊTEUR ET AUX REMARQUES ÉMISES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Annexe procès-verbal de synthèse modification n°2 PLU commune de Pers Jussy

La commune apporte ses réponses en bleu dans les pages suivantes.

Notice de présentation

Page 4 Point 11 erreur sur le zonage concerné : AUc au lieu de AUb

>> Réponse de la commune : Il s'agit d'une coquille dans l'intitulé du point, elle sera rectifiée dans la version d'approbation.

Page 5 Incohérence sur le nombre de bâtiments concernés par le changement de destination (2 au lieu de 5 prévu) voir point 2

>> Réponse de la commune : Effectivement, la procédure de modification envisagée initialement le changement de destination de deux bâtiments, suite à la concertation avec le public, des bâtiments supplémentaires ont été ajoutés lorsqu'ils étaient pertinents. La notice sera mise à jour dans la version d'approbation. Il y a bien 5 bâtiments concernés par la modification n°2 du PLU.

Page 6 Le changement de destination de 5 bâtiments en zone A n'entre pas dans le cadre du renouvellement urbain.

>> Réponse de la commune : Les changements de destination en zone A s'entendent comme un renouvellement des bâtiments existant, d'où l'utilisation du terme renouvellement urbain. Toutefois, si le terme ne convient pas, la page 6 sera corrigée pour ne pas parler de renouvellement urbain mais de renouvellement des bâtis existants.

Page 8 Point 1 s'agit-il de la régularisation d'un changement de destination d'un bâtiment agricole ?

>> Réponse de la commune : Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles comprenant une porcherie et une fruitière. Le tènement est concerné par le projet de futur Centre Technique Municipal (CTM), dont l'implantation est prévue sur l'emplacement de l'ancienne porcherie, aujourd'hui démolie.

Le bâtiment de la fruitière, actuellement vacant, fait l'objet d'une réflexion quant à sa future affectation. Dans l'attente de la définition d'un projet, il constitue une réserve foncière.

Les parcelles indiquées (C270 et C 1425) ne correspondent pas au plan, il s'agit des parcelles C 1686 et 1687.

>> Réponse de la commune : Les références cadastrales seront corrigées.

Pages 8-9 Point 1 Quel est le projet sur ce bâtiment et pourquoi la suppression de la prescription « valeur patrimoniale du bâtiment » ?

>> Réponse de la commune : La commune envisage de poursuivre la mutation engagée sur ce secteur. Dans ce cadre, la suppression de la prescription permet d'être plus libre dans les possibilités de mutation de cette parcelle.

Page 9 Point 2 Incohérence sur le nombre de bâtiments concernés par le changement de destination (3 au lieu de 5 prévu)

>> Réponse de la commune : La coquille sera corrigée, il y a bien 5 changements de destination concernés par la modification n°2 du PLU. Concernant le choix des bâtiments pouvant changer de destination, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le règlement du plan local d'urbanisme peut identifier les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que leur localisation, leur intégration dans le tissu bâti ou leur forme urbaine permettent d'envisager une réaffectation à un usage d'habitation ou à d'autres fonctions compatibles avec la préservation du caractère agricole ou naturel de la zone

Quels sont les critères retenus pour accorder cette possibilité de changement de destination ?

Les bâtiments autorisés à changer de destination ont été sélectionnés principalement en fonction de leurs caractéristiques constructives. Ont ainsi été retenus les bâtiments présentant une structure pérenne et des caractéristiques proches de celles d'une habitation, permettant leur réhabilitation sans reconstruction importante :

- Le bâtiment présente un intérêt architectural, patrimonial ou traditionnel, justifiant sa conservation
- Il s'agit d'un bâtiment existant et présentant une structure suffisamment pérenne pour permettre une réhabilitation, sans nécessiter une reconstruction complète
- Aspect architectural s'apparentant davantage à une maison ancienne qu'à un bâtiment agricole d'exploitation (ancienne ferme, dépendance en pierre, etc.)
- Volume et configuration compatibles avec un usage d'habitation, (ouvertures, toiture, entrée…)

Page 27 Point 9 Erreur dans le titre du tableau après modification (il est noté avant modification) article 7 zone UA UC, AUb, AUc

>> Réponse de la commune : La coquille sera corrigée, il s'agit bien, pour la seconde partie du tableau concernée des évolutions après modification.

Page 28 Point 10 Erreur dans le titre du tableau après modification (il est noté avant modification) article 6 zone UA

>> Réponse de la commune : La coquille sera corrigée, il s'agit bien, pour la seconde partie du tableau concernée des évolutions après modification.

Page 30 Point 11 Erreur dans le tableau après modification zone UA UC, AUb, AUc la numérotation de l'article 5-5 est erronée, il s'agit de l'article 5-4

>> Réponse de la commune : La coquille sera corrigée, il s'agit bien, pour la seconde partie du tableau concernée des évolutions après modification. La numérotation de l'article sera rectifiée.

Pages 31-32 Point 11 La non réglementation des clôtures en zone UE (articles 4-2 et 5-4) rendra l'instruction des autorisations d'urbanisme plus complexes et pourra générer des recours administratifs

>> Réponse de la commune : La commune indique que la nouvelle écriture permet 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. Les autorisations d'urbanisme seront instruites de la même manière que celles instruites en zone UX puisque la règles est identique.

Page 32 Point 12 Ce point interpelle au regard de l'application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme qui prévoit que les règles du PLU relatives à l'aspect extérieur des constructions ne peuvent faire obstacle à l'installation de dispositifs favorisant la production ENC en rédigeant des prescriptions permettant d'assurer la bonne insertion architecturale (voir avis Etat)

>> Réponse de la commune : La commune indique que l'introduction de cette règle s'explique par le caractère architectural de la commune. En effet, les panneaux solaires en façades viennent dénaturer la cohérence architecturale des habitations existantes. C'est pourquoi la commune a fait le choix d'introduire cette règle qui invite les porteurs de projet à trouver d'autres solutions que du photovoltaïque en façade.

Page 36 Point 13 Erreur dans le titre du tableau après modification (il est noté avant modification) article 4 zone UA

>> Réponse de la commune : La coquille sera corrigée, il s'agit bien, pour la seconde partie du tableau concernée des évolutions après modification.

Pages 39 à 47 Erreur de numérotation des points 14 à 20 (numéroté 15 à 21 dans la notice)

>> Réponse de la commune : La coquille sera corrigée.

Page 40 Point 15 Combien d'habitations sont concernées ? Pourquoi cette autorisation alors qu'une partie des parcelles est en zone U ? Les contraintes environnementales sont-elles étudiées ?

La modification de l'article 9-10 de la zone A est incomplète, le rajout de la non obligation de raccordement ultérieur au réseau n'a pas été indiquée.

>> Réponse de la commune : Les contraintes environnementales sont étudiées au sein de l'évaluation environnementale de la modification n°2. Seules les parcelles ayant la maison principale en zone UC avec un jardin attenant en zone A ont été sélectionnées. Cela représente 24 habitations (Secteur 1 : 12 habitations / Secteur 2 : 2 habitations / Secteur 3 : 10 habitations) qui ne sont, ni situées dans une ZNIEFF de type 1, ni limitrophe ou situées en zone humide.

Cette sélection s'explique par le fait qu'un système d'assainissement collectif doit être éloigné de 5 mètres d'une habitation conformément à la norme NF DTU 64.1 (août 2013) qui dispose que, pour les dispositifs ANC des maisons d'habitation individuelles jusqu'à 20 pièces principales, l'installation de traitement (fosse toutes eaux et traitement par le sol) doit être implantée à au moins 5 m des fondations de l'habitation, sauf justification technique particulière. En outre, la distance entre le bâtiment principal et le système d'assainissement est également contrainte par les prescriptions du SRB – Syndicat des eaux des Rocailles et de Bellecombe – qui encadrent l'implantation des dispositifs d'assainissement non collectif en fonction de la filière retenue et des caractéristiques techniques du projet.

Dans le cas de parcelles ayant la maison principale en zone UC avec un jardin attenant en zone A, le respect de cette distance n'est pas toujours possible sans la modification de la règle introduite par la présente procédure de modification.

Concernant le rajout de la non obligation de raccordement ultérieur au réseau, ce manque pourrait effectivement induire les pétitionnaires en erreur. Le règlement écrit sera complété afin d'indiquer que, dans le cadre 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.

Page 41 Point 16 Absence du numéro de l'article modifié (article 2 zone N)

>> Réponse de la commune : Le numéro de l'article modifié sera ajouté.

Page 43 Point 18 Absence du numéro de l'article modifié (article 9-5 zone UA)

>> Réponse de la commune : Le numéro de l'article modifié sera ajouté.

Page 45 Point 19 Erreur dans l'intitulé du tableau (OAP densification au lieu de OAP gestion de pente) >>

Réponse de la commune : La coquille sera corrigée.

Page 47 Point 20 Erreur dans l'intitulé du tableau (OAP¨gestion de pente au lieu de OAP divisions parcellaires)

>> Réponse de la commune : La coquille sera corrigée.

Page 56 orientation 2a SCoT Quelles nouvelles mesures encadrent l'extension des habitations en zone A dans cette modification du PLU

>> Réponse de la commune : Il s'agit d'une coquille qui est à supprimer. Le projet initial de modification prévoyait une règle généralisée à toutes les zones, dont la zone A concernant l'extension mesurée des constructions d'habitation existante. Ce point ayant été supprimée, cette mention doit également être supprimée de la notice.

Règlement écrit

Le PLU de la commune de PERS-JUSSY identifie des zones urbaines (UA, UC, UE, UF et UX), des zones à urbaniser (AU, AUb, AUc), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N, Ndp, Nsl, Ngv, Nr1, Nr2, Nr3, Ns et Nh). Les définitions et caractéristiques de ces zones n'apparaissent pas dans le règlement écrit modifié.

>> Réponse de la commune : Les définitions et caractéristiques des zones ne figurent pas dans le règlement écrit en vigueur avant modification n°2 et cela ne fait pas l'objet d'un point de modification. C'est pourquoi le règlement écrit restera inchangé sur ce point. Toutes les zones sont présentées au sein du rapport de présentation du PLU.

Le chapitre 2 du règlement est absent, à priori, il s'agit des zones AU, cette erreur se retrouve dans le sommaire du règlement et en pages 45, 47 et 57.

>> Réponse de la commune : Ce manque de chapitre 2 s'observe déjà dans la version du PLU en vigueur avant modification n°2. Cette erreur de numérotation sera toutefois corrigée pour la version d'approbation de la modification n°2.

Point 6 % typologie logement Incohérence entre la notice (article 3-1) et le règlement (article 3-2) en zone UA possibilité de l'appliquer en zone Uc ?

>> Réponse de la commune : La version de la notice est la bonne concernant la mixité fonctionnelle avec l'introduction de la règle suivante : *« 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. »*.
Le règlement écrit sera correctement complété avec cette règle tel que présenté dans la notice. La règle concernant la mixité sociale (article 3-2) fait quant à elle l'objet du point de modification n°7 ci-après.

La commune estime que cette règle n'est pas adaptée en zone UC qui est une zone d'habitat pavillonnaire. D'où son choix d'introduire cette règle en UA uniquement, plus propice aux opérations collectives.

Point 7 mixité sociale possibilité de l'appliquer aux zones AUb et AUc ?

>> Réponse de la commune : Toutes les zones AU du PLU sont actuellement bloquées en attente de la prochaine révision du PLU. La commune indique qu'il n'y a donc pas d'intérêt à appliquer ces dispositions au sein de ces zones.

Point 8 stationnement compléter le règlement en rendant obligatoire la réalisation des études géotechniques et hydrogéologiques dans les secteurs concernés par l'aléa de remontée de nappe ou d'inondation de cave

>> Réponse de la commune : Cette remarque évoque la demande de la MRAE dans son avis sur le projet de modification. Dans le mémoire en réponse à l'autorité environnementale, la commune a apporté la réponse suivante :

« La recommandation de la MRAE sera prise en compte pour ajuster la rédaction du règlement écrit pour subordonner l'aménagement de stationnement en sous-sol à la réalisation d'études géotechniques et hydrogéologiques dans les secteurs de la zone UA. »

La commune profite de ce mémoire en réponse au commissaire enquêteur afin d'apporter des précisions sur ce qu'elle est en mesure d'encadrer, ou non, à travers le PLU.

Le PLU ne peut pas imposer la réalisation d'une étude qui ne serait pas obligatoire par ailleurs. Seule l'étude géotechnique peut-être rendue obligatoire puisque cette étude est demandée dans les zones d'aléas retrait gonflement des argiles moyen à fort conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020. Toutefois cet arrêté encadre les cas spécifiques ou cette étude est obligatoire, sans mentionner les parkings souterrains, à savoir :

- Vente d'un terrain non bâti constructible situé en zone d'exposition moyenne ou forte au RGA
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements

Une étude géotechnique est donc obligatoire dans ces cas spécifiques qui ne mentionnent pas explicitement les parkings souterrains. Concernant les études hydrogéologiques, la réglementation ne les rend pas obligatoires. Le PLU ne peut donc pas l'imposer.

En connaissance de ces éléments, la commune propose de compléter les dossiers en indiquant la règle suivante :

« 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 conçues 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. »

Les références réglementaires à consulter pour présentes réponses sont les suivantes :

- Article L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Articles R132-3 à R132-8 du Code de la Construction et de l'habitation

Point 10 coefficient de pleine terre il serait bien de l'appliquer aussi en zone UE et AU, AUb et AUc

>> Réponse de la commune : La commune indique que les coefficients de pleine terre des autres zones seront retravaillés dans une prochaine procédure d'évolution du PLU, prenant en compte les potentiels constructibles et de pleine terre sur les tènements.

Point 11 clôtures Incohérence entre la notice (article 5-5) et le règlement (article 5-4) dans toutes les zones

>> Réponse de la commune : La coquille sera corrigée lorsque nécessaire, l'article qui règlemente les clôture est l'article 5-4 des zones concernées.

Zone UE Incohérence entre la notice (article 5-4 supprimé) et le règlement (article 5-4 conservé) De plus règle difficile à appliquer, risque de contentieux

>> Réponse de la commune : concernant la zone UE, l'article 5-4 n'a effectivement pas été supprimé, toutefois, son contenu a été entièrement remanié de la manière suivante *« 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 maximums autorisées. »*. Le règlement écrit et la notice seront corrigés en ce sens.

Concernant l'application de la règle, cette dernière est identique à la zone UX, l'instruction des autorisations d'urbanisme se fera de la même manière que dans cette zone.

Zone AUb et AUc compléter le règlement article 5-4 par « Les panneaux pleins sont autorisés mais pas les murs pleins » comme pour les zones UA et UC

>> Réponse de la commune : La commune indique que cette remarque du commissaire est intéressante et que la règle peut effectivement être ajoutée pour les maisons existantes dans ces zones. La règle sera ajoutée.

Point 12 panneaux photovoltaïques en façades même remarque que pour la notice

>> Réponse de la commune : voir réponse apportée pour la notice.

Point 15 ANC en zone A même remarque que pour la notice

>> Réponse de la commune : voir réponse apportée pour la notice.

Point 17 Lexique Reprendre la rédaction du point 1 destinations et sous destinations qui fait référence à l'arrêté du 10 novembre 2016 alors que la réglementation sur ce point a évolué suite au décret 2023-195 du 22 mars 2023.

>> Réponse de la commune : L'arrêté du 10 novembre 2016 est toujours celui qui s'applique concernant les définitions des destinations et sous-destination mais il a effectivement été mise à jour suite au décret 2023-195 du 22 mars 2023. Toutefois ce décret vient également introduire de nouvelles sous-destination qui ne sont pas encore réglementées dans le PLU en vigueur. L'introduction de nouvelles sous-destination dans le lexique, sans quelle soient réglementées dans le PLU pourrait venir introduire des erreurs d'interprétation dans les règles du PLU. La commune indique donc que le lexique sera mis à jour sur ce point lors d'une prochaine évolution du PLU qui permettra d'ajouter les nouvelles sous-destination à encadrées et de retraduire ces dernières au sein de toutes les zones du PLU.

Point 18 conteneurs semi-enterrés possibilité de l'appliquer en zone UC, AUb et AUc

>> Réponse de la commune : Les besoins en conteneurs sont principalement liés aux opérations de logements collectifs, lesquelles sont autorisées uniquement en zone UA du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette modification est donc conservée uniquement pour la zone UA et n'est pas généralisée aux autres zones citées.

L'article 1 de la zone UA a été modifié de la manière suivante : le logement sauf mention en article 2, pourquoi cette modification ne s'applique pas pour les zones UC, UE, AUb et AUc

>> Réponse de la commune : Cette mention « sauf mention en article 2 » apparaît par erreur dans le dossier. Elle avait été introduite puis finalement supprimée lors de l'ajustement du projet avant sa transmission à la

MRAe et aux personnes publiques associées. Cette mention sera donc supprimée. La sous-destination logement est clairement autorisé en zone UA, l'article 2 indique l'interdiction de la sousdestination « hébergement ». Le PLU n'a pas besoin d'être modifié sur ce point, ni les autres zones indiquées par le commissaire enquêteur.

Règlement graphique

ER17 non identifié sur le règlement graphique

>> Réponse de la commune : L'ER 17 est bien représenté sur le règlement graphique, toutefois son étiquette n'est pas visible. L'étiquette de l'ER17 sera correctement identifiée sur le règlement graphique pour la version d'approbation.

Réponse aux remarques inscrites au registre d'enquête publique

Observations inscrites au registre	*Réponse de la commune*
Observation n°1 – Mme Catherine BOSSAY et Mme Jacqueline JACQUOTTE « Nous souhaitons consulter la modification du PLU pour nous confirmer que la zone attenante au futur projet de construction (SMS 4 au hameau de Chevrier) reste bien agricole. Sur l'emplacement réservé n°17, nous nous étonnons qu'il n'aille pas jusqu'au stop en direction de Cornier ainsi que la largeur d'1,50m envisagée. Risque d'une future zone très accidentogène. »	La commune indique qu'aucun changement de zonage n'est prévu concernant la zone agricole attenante au SMS 4 dans le cadre de cette modification du PLU. La largeur de l'emplacement réservé est de 1,50m. Cette largeur correspond à la largeur réglementaire des trottoirs. Conformément à la réponse apportée par le ministère sur ce sujet et publié dans le JO Sénat du 09/04/2026, les exigences en matière d'accessibilité reposent principalement sur l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics. Ce texte prévoit notamment que *« la largeur minimale du cheminement est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 mètre en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre du cheminement ».* De ce fait, avec une largeur d'1,50m, la commune respecte et va même au-delà.

Observation n°2 – Mme Lucia DOVALE La demande porte sur l'identification d'un bâtiment à usage d'écuries, situé sur la parcelle cadastrée F 1169, en vue de l'autoriser à changer de destination pour un usage d'habitation. Il s'agit d'un courrier déjà transmis au cours de la concertation préalable.	La commune indique qu'une réponse pour cette demande a d'ores et déjà été formulée dans le cadre de la concertation. Les bâtiments autorisés à changer de destination ont été sélectionnés principalement en fonction de leurs caractéristiques constructives. Ont ainsi été retenus les bâtiments présentant une structure pérenne et des caractéristiques proches de celles d'une habitation, permettant leur réhabilitation sans reconstruction importante. Le bâtiment concerné par la demande ne présente pas les caractéristiques nécessaires pour pouvoir être classé en changement de destination. Il s'apparente à un bâtiment annexe à vocation agricole ou assimilée.

	De plus, le bâtiment se situe en zone NR2 du PLU, cette zone est définie car exposée à un aléa de risque moyen. La commune ne souhaite pas autoriser d'habitation nouvelle dans une zone à risque. Le PLU vise à limiter l'exposition des populations aux risques, inscrire un bâtiment pouvant changer de destination dans une zone NR2 irait à l'encontre de ce principe.

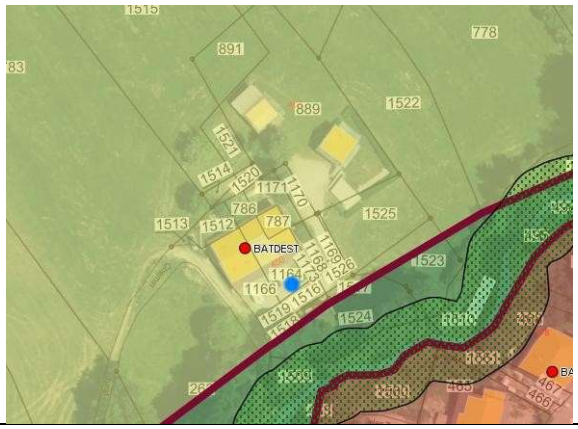
Observation n°3 – M. Philippe MILLET Monsieur le Commissaire-enquêteur, Je souhaite attirer votre attention sur la parcelle cadastrée section F n°1264, située en zone naturelle Nr2 sur le secteur de VURET. À ma connaissance, une autorisation avait été délivrée pour la construction d'un abri à chevaux sur cette parcelle. Or, le bâtiment semble aujourd'hui utilisé comme habitation (photo cidessous). La commune m'a par ailleurs indiqué qu'un procès-verbal d'infraction au Code de l'urbanisme avait été transmis au procureur de la République. Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, je souhaite m'assurer qu'aucune disposition nouvelle ne permette directement ou indirectement la régularisation de cette construction située en zone naturelle et concernée par un risque naturel. Je vous remercie de bien vouloir examiner ce point dans le cadre de l'enquête publique.	La commune indique qu'aucun changement de zonage et de règlement n'est prévu sur cette parcelle dans le cadre de la procédure de modification du PLU en cours.
Observation n°4 – RTE Dans le cadre de l'Enquête Publique relative à la procédure citée en objet, je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes le courrier formulant les observations et son annexe du Réseau de Transport d'Electricité.	Se référer à la synthèse des avis PPA transmise en annexe du mémoire en réponse au commissaire enquêteur.
Observation n°5 – M. & Mme DE VITO Les propriétaires demandent le classement en zone constructible de tout ou partie de la parcelle A 2588, située 309 Route de Cevins, actuellement classé en zone agricole.	La commune indique que la procédure de modification de droit commun engagée par la commune ne permet pas la réduction d'une zone A et N au profit d'une zone urbaine. La commune indique que le reclassement de cette parcelle en zone constructible ne peut donc pas

	être justifié dans le cadre de la présente modification du PLU. Un tel reclassement ne peut se faire de manière ponctuelle et nécessite une réflexion globale à l'échelle du territoire communal sur la redélimitation des zones urbaines. Cette réflexion sera portée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU. La commune indique que le fait qu'une habitation soit présente en zone agricole ne justifie pas le classement de la parcelle en zone urbaine. Une construction d'habitation isolée doit, en principe, demeurer classée en zone agricole ou naturelle, sauf à démontrer, au regard de critères objectifs et cumulatifs, l'existence d'un véritable secteur déjà urbanisé justifiant la délimitation d'une nouvelle enveloppe urbaine, appréciée notamment au regard du nombre de constructions, de leur proximité, de la continuité du tissu bâti et de l'absence d'atteinte aux espaces agricoles et naturels. La commune ne peut donc pas répondre favorablement à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification.
Observation n°6 – Mme PEGUET Je suis propriétaire de la parcelle C95 située aux Hutins. Cette parcelle est actuellement classée agricole. Cependant il y a des maisons individuelles à proximité immédiate. Je demande donc la modification du classement de cette parcelle.	La commune indique que la parcelle C95 est une parcelle non bâtie et exploitée pour l'agriculture. Cette parcelle est également inscrite au registre parcellaire graphique de 2024. Son classement en zone agricole est donc justifié et ne pourrait être réinterrogé dans le cadre de la présente procédure de modification. En effet, la procédure de modification de droit commun engagée par la commune ne peut pas permettre la réduction d'une zone agricole. Un tel reclassement ne peut se faire de manière ponctuelle et nécessite une réflexion globale à l'échelle du territoire communal sur la redélimitation des zones urbaines. Cette réflexion sera portée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU. La commune ne peut donc pas répondre favorablement à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification.

Observation n°7 – M. BRUYERE Je me permets cette demande dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Pers-Jussy. Sauf erreur de ma part, je constate que les espaces boisés ne sont pas pris en compte, hormis les "zones naturelles à protéger en raison de la qualité du site". Or, selon les services de la préfecture, il est bien précisé en date du 18 mars 2026 que "dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un PLU, les communes peuvent classer bois, forêts, parcs... comme espaces à protéger (article L.1301 du code de l'urbanisme)." Le classement en espace boisé classé (EBC) soumettrait les coupes et abattages d'arbres à déclaration préalable afin d'assurer la protection des espaces boisés. En effet, depuis quelques mois, nous assistons sur notre commune à des coupes rases sauvages pour ne prélever que les plus beaux arbres et laisser à l'abandon tout le reste. Je ne reviens pas sur l'importance de préserver nos forêts à l'heure du dérèglement climatique constaté chaque jour !	La commune a lancé une procédure de modification du PLU sur la base d'une liste de points de modification précis, qui permettait de répondre à des problématiques d'instruction, d'amélioration et de mise à jour du document. Cette réflexion sur les EBC pourra être portée dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU. Il existe également d'autres outils que les EBC tel que les prescriptions environnementales au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
Observation n°8 – M. ANSELME Je sollicite par la présente l'étude du passage en zone constructible de ma parcelle cadastrée section B n° 1921, actuellement classée en zone agricole (zone A). Plusieurs critères factuels justifient, selon moi, la faisabilité et la cohérence urbanistique de cette demande : 1. **Continuité urbaine immédiate** : Cette parcelle jouxte directement deux habitations existantes qui m'appartiennent (section B n° 373 et n° 1100). Son intégration au tissu bâti ne créerait aucun phénomène de mitage, mais s'inscrirait au contraire dans le prolongement naturel des constructions actuelles du secteur.	La commune indique que la procédure de modification de droit commun engagé par la commune ne peut pas permettre la réduction d'une zone agricole. Un tel reclassement ne peut se faire de manière ponctuelle et nécessite une réflexion globale à l'échelle du territoire communal sur la redélimitation des zones urbaines. Cette réflexion sera portée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU. De plus, le classement d'une telle superficie en zone constructible viendrait déséquilibrer le projet communal et sa trajectoire de réduction de la consommation foncière au titre de la loi Climat et Résilience. La commune ne peut donc pas répondre favorablement à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification.

2. **Accessibilité et viabilisation** : Le terrain bénéficie d'un accès direct et carrossable. De plus, la proximité immédiate de mes deux maisons garantit un raccordement simple et rapide aux réseaux existants (eau, électricité, assainissement), sans surcoût d'infrastructure pour la collectivité. 3. **Absence d'impact sur l'activité agricole** : Ce terrain n'est actuellement ni exploité, ni loué à un professionnel de l'agriculture. Son changement de destination ne portera donc aucun préjudice à l'économie agricole locale. Cette demande vise à permettre une densification douce et maîtrisée, parfaitement alignée avec les orientations actuelles d'aménagement du territoire.	
<u>Observation n°9 – M. MOISSONNIER</u> **<u>(synthèse de la remarque)</u>** **Synthèse des demandes** Au regard des éléments présentés dans le dossier, il apparaît que plusieurs aspects de l'OAP n°1 demeurent insuffisamment justifiés ou encadrés. Sans remettre en cause le principe d'un développement maîtrisé de la commune, il me semble nécessaire que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur soit accompagnée : 1. D'une justification plus détaillée du choix de ce secteur et de la densité retenue. 2. D'une étude hydraulique permettant de garantir une gestion adaptée des eaux pluviales et la protection des parcelles situées en aval. 3. D'un renforcement des prescriptions relatives à l'insertion paysagère et aux espaces tampons. 4. D'une évaluation des impacts du projet sur la circulation et la sécurité des déplacements.	La commune indique que l'OAP n°1 ne fait pas l'objet de la procédure de modification du PLU. L'enquête publique porte sur les points de modification présentés dans le dossier soumis à enquête publique. Le point de la modification n°2 qui concerne ce secteur d'OAP est l'ajout de la délimitation, à titre informatif, du Périmètre de prise en considération de projet (PPCP) instauré par la délibération du 21 février 2023. Cet ajout se veut à titre informatif et ne vient pas modifier les orientations de l'OAP n°1 du PLU en vigueur. Les points évoqués par Monsieur Moissonnier concernent donc le PLU en vigueur et non pas le projet de modification n°2 du PLU soumis à l'enquête publique. La commune n'envisage pas de revoir les orientations de l'OAP n°1 dans le cadre de la présente procédure. Des réflexions sur le maintien ou l'ajustement de l'OAP n°1 pourront avoir lieu dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

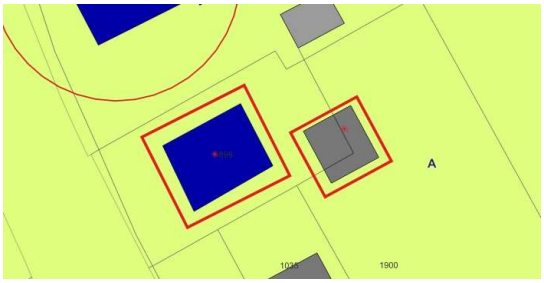
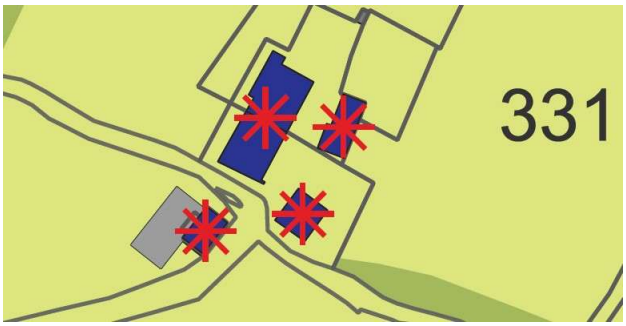
5. De mesures plus précises visant à préserver la biodiversité et les continuités écologiques. D'une rédaction plus prescriptive de l'OAP sur les principaux enjeux environnementaux et urbanistiques identifiés.	
Observation n°10 – M. DOMPMARTIN La commune de Pers Jussy, dans le cadre d'une modification réglementaire de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) propose de retirer ma propriété d'un classement Nr1 (risque fort) qui me prive de la pleine jouissance de mon bien. La commune reconnaît que ce classement, à la lecture du Plan de Prévention des Risques émis par le service RTM de la préfecture de la Hte Savoie et confirmé à ce jour, ne se justifiait en rien et est la conséquence d'une erreur d'interprétation par la commission en charge de la révision du PLU en 2018. Je suis favorable à cette démarche ; toutefois je considère que cette erreur d'interprétation reconnue officiellement, est la cause du classement proposé en zone N de mon terrain, en continuité de l'habitat existant, situé dans « l'enveloppe urbaine du chef lieu » définie par le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du secteur « Arve et Salève » et repris dans le PADD, qui affiche pour objectif de densifier et renforcer l'habitat de ce cœur de village. A noter qu'un classement de ma propriété en zone constructible dite « U », n'aurait aucun impact sur l'agriculture, le secteur n'étant plus exploité depuis plusieurs décennies, ni sur les finances publiques puisque déjà entièrement viabilisé de fait (réseaux divers et voirie). Aussi je sollicite que ma requête soit prise en compte dans la prochaine révision du document d'urbanisme communal qui devrait être rapidement engagée, pour être en cohérence avec la date de 2027 inscrit page 6 de ce même PADD. Faute d'une mise en œuvre rapide d'une révision du PLU, au moins dans sa réflexion, monsieur le Préfet de la Haute Savoie serait en droit de	La commune indique que le reclassement de Nr1 vers N est la seule possibilité dont elle dispose dans le cadre d'une modification de droit commun du PLU. En effet, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles relatives aux procédures de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme (articles L.153-36 à L.153-41), une procédure de modification ne peut avoir pour effet de reclasser des terrains situés en zone agricole (A) ou en zone naturelle et forestière (N) en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

soumettre la commune de Pers Jussy alors dotée d'un document d'urbanisme caduc, au Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui ne pourrait que m'être favorable.	
Observation n°11 – M. CHAMOT Gérard Souhait de rendre constructibles les parcelles G1185, G1187, G1189.	Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles relatives aux procédures de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme (articles L.153-36 à L.153-41), une procédure de modification ne peut avoir pour effet de reclasser des terrains situés en zone agricole (A) ou en zone naturelle et forestière (N) en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).
Observation n°12 - Famille Manzoni-Glauser	Le grand bâtiment situé au 450 route du chable est déjà autorisé à changer de destination et ne fait pas partie des dispositions de la modification n°2 du PLU. 
Observation n°13 - Mathieu et Caroline LECHLEIDER Souhait de rendre constructible la parcelle B2231.	Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles relatives aux procédures de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme (articles L.153-36 à L.153-41), une procédure de modification ne peut avoir pour effet de reclasser des terrains situés en zone agricole (A) ou en zone naturelle et forestière (N) en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).
Observation n°14 – Mme. MANEVA et M. VAN DER MEI L'emplacement réservé n°17 semble empiéter sur les jardins des propriétaires. Ils souhaitent connaître le positionnement exact de l'emplacement réservé et savoir quel conséquence cet emplacement réservé a sur leur propriété.	La commune indique que l'inscription de cet emplacement réservé au sein d'un PLU doit s'apprécier dans une vision à long terme du territoire, en vue de la sécurisation des piétons du hameau. L'emplacement réservé est inscrit sur l'emprise des parcelles privées, dans une largeur d'1,50m depuis le bord de la voie publique.

Une clôture maçonnée existe aujourd'hui sur une hauteur d'environ 1,50m et 30 mètres de longueur. Ils estiment que la place est suffisante pour créer un trottoir de l'autre côté de la clôture, sans avoir ni à la casser, ni à empiéter sur leur parcelle. Ils souhaitent avoir des éclaircissements concernant le positionnement exact de cet emplacement réservé.	Cet aménagement pourra être réalisé par tranche, sans porter atteinte au mur actuellement présent. Toutefois, en cas de reconstruction futur du muret, un recul de ce dernier pourra être demandé.

Observation n°15 – VELLA NOVA SAS Les présentes doléances ont pour unique et principal objet d'obtenir que les opérations réalisées sous forme de lotissement – qu'elles relèvent d'une déclaration préalable de division ou d'un permis d'aménager – soient expressément exclues du champ d'application de l'obligation de production de LS, quelle que soit la zone PLU concernée. DEMANDE PRINCIPALE : - Que le commissaire enquêteur émette un avis défavorable à l'application de l'obligation de 30 % de LS aux opérations réalisées sous forme de lotissement – qu'elles relèvent d'une déclaration préalable de division ou d'un permis d'aménager – et recommande que ces opérations soient expressément exclues du dispositif, quelle que soit la zone PLU (Ua, Uc, AUb, AUc) DEMANDE SUBSIDIAIRE : - Que, si une telle exclusion n'était pas retenue dans sa globalité, le commissaire enquêteur recommande a minima d'établir le seuil de déclenchement à 8 lots à bâtir minimum pour les opérations de lotissement en zone Ua, afin de limiter l'obligation aux seules opérations d'une taille permettant de l'absorber structurellement et économiquement ;	La commune rappelle que la disposition introduite par la modification n°2 du PLU résulte de la nécessité d'augmenter considérablement le pourcentage de logement sociaux sur la commune. La commune n'est pas encore concernée par les lois SRU et 3DS qui imposent aux communes de plus de 3500 habitants (3245 habitants à PersJussy, en 2023 selon l'INSEE). Toutefois, le PLH identifie Pers-Jussy comme une commune en « veille » qui sera soumise à la loi à partir de 3 500 habitants. La commune devra donc veiller à atteindre 25% de logements sociaux dans son parc de logements dès ce seuil d'habitants atteint. Actuellement, le taux de logements sociaux est seulement de 3,7%. Il est donc primordial pour la commune d'anticiper la production de logements sociaux petit à petit, et donc de favoriser la création de logements sociaux au sein des opérations de plusieurs logements en abaissant le seuil tel que prévu dans la modification n°2. Ce point de modification du PLU vise donc à permettre à la commune de respecter ses objectifs et obligations dès qu'elle atteindra les 3500 habitants et de limiter le retard qu'elle devra rattraper. Le règlement du PLU peut légalement imposer, dans les secteurs concernés, qu'un pourcentage d'un programme de logements soit affecté à des logements sociaux, conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

- Que le commissaire enquêteur invite la commune à préciser dans le rapport de présentation de la modification n°2 les modalités opérationnelles concrètes permettant à un aménageur-lotisseur – qui ne maîtrise pas la nature des constructions réalisées par les acquéreurs de lots – de satisfaire effectivement à une obligation de LS calculée sur la SDP totale de l'opération ; - Que le commissaire enquêteur transmette les présentes observations à la commune de Pers-Jussy en vue d'une révision des dispositions contestées avant l'approbation définitive de la modification n°2.	Si le lotisseur ne maîtrise pas toujours, à lui seul, la forme précise des constructions futures, cette circonstance ne suffit pas à rendre la règle inapplicable. Un lotisseur peut agir concrètement sur la production de logements sociaux, même s'il ne construit pas lui-même les bâtiments. Il peut par exemple prévoir une cession foncière dédiée à un bailleur social, avec un ou plusieurs lots réservés à la réalisation de logements sociaux. La modification n°2 du PLU ne vient pas changer la manière dont sont déjà instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme, qu'elles soient relatives à l'aménagement ou aux constructions. De ce fait, la règle s'applique tel que cela était déjà le cas pour les opérations de 8 logements et plus. En outre, eu égard au déficit très important de logements sociaux de la commune et aux objectifs de rattrapage auxquels elle devra répondre au titre de la loi SRU, il n'apparaît pas opportun d'exclure les lotissements du champ d'application de la règle sur la mixité sociale. Une telle exclusion priverait la commune d'un levier utile de production de logements sociaux et irait à rebours de l'objectif poursuivi par la modification du PLU.
Observation n°16 – M. et Mme LANDRAT Demandent à ce que leur parcelle A2760 soit classée en zone UC.	Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles relatives aux procédures de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme (articles L.153-36 à L.153-41), une procédure de modification ne peut avoir pour effet de reclasser des terrains situés en zone agricole (A) ou en zone naturelle et forestière (N) en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).
Observation n°17 – M. TISSOT Souhait savoir si les 3 bâtiments affichés sur les parcelles B1900 et B1898 sont concernés par l'autorisation de changement de destination.	La commune indique que les deux bâtiments suivants (encadrés en rouge) sont inscrits en changement de destination au PLU en vigueur sur les parcelles B1900 et B1898 :

	 La commune précise que conformément à l'avis de la DDT, une fiche précisant la partie du bâtiment autorisée à changer de destination sera ajoutée en annexe du règlement écrit dans la version d'approbation. La commune indique également que pour la version d'approbation du règlement graphique le cadastre utilisé sera mis à jour. Le cadastre affiché sera celui du RGD 2025, pour correspondre à celui utilisé par la commune pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.
Observation n°18 – Mme. FREYRE Souhaite inscrire l'ancienne grange située sur la parcelle E326 (859 Route de Marny Haut) en bâtiment pouvant changer de destination.	La commune indique que les deux bâtiments situés sur la parcelle E326 sont d'ores et déjà inscrits comme des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au PLU en vigueur. Indiqués par une étoile rouge ci-dessous au règlement graphique : 
Observation n°19 – Mme. PEYSSONA Souhaite que les parcelles A1682 et A1683 actuellement classée AU, soient classées en zone U.	La commune indique que les parcelles A1682 et A1683 sont aujourd'hui classées en zone AU. Avant d'urbaniser ses zones AU, la commune doit justifier de la nécessité d'ouvrir cette zone au regard des autres zones restantes à urbaniser au PLU. De plus, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU nécessite de créer une OAP sur ces parcelles et d'avoir une réflexion globale des besoins à l'échelle de la commune. Cela ne faisait pas partie des objectifs de la modification n°2.

Nota bene – Régime transitoire de la loi de simplification du droit de l'urbanisme

La loi de simplification du droit de l'urbanisme (loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 et textes subséquents) a modifié les articles du code de l'urbanisme relatifs aux procédures de modification du plan local d'urbanisme. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur à compter du 26 mai 2026.

Les procédures de modification engagées avant cette date, comme la présente procédure de modification n°2 du PLU de Pers-Jussy, restent régies par les articles du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure. Elle doit donc être menée à son terme selon le régime de la modification de droit commun alors en vigueur, et non selon les nouvelles dispositions introduites par la loi de simplification.

C'est pourquoi, dans certaines de ses réponses, la commune fait référence à des versions antérieures du Code de l'urbanisme, qui s'appliquent toujours à la procédure en cours.

2 | SYNTHESE DES AVIS DES PPA ET DES AUTRES ORGANISMES CONSULTES

LISTE ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES AYANT REPONDU

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU, les PPA ont été notifiés deux fois. Une première fois en avril 2025, au même moment que la saisine de la MRAE dans le cadre du dossier d'examen au cas par cas. A l'issue de cet examen, l'autorité environnementale a soumis la commune à la réalisation d'une évaluation environnementale. La commune a donc saisie une seconde fois les PPA en février 2026, après réalisation de l'évaluation environnementale afin de présenter le dossier complet et modifié aux PPA et ainsi assurer leur bonne information.

Organismes	Avis / Remarques / Compléments
Chambre des Commerces et de l'Industrie (CCI) Haute-Savoie	Avis favorable
Communauté de communes Arve et Salève (CCA&S)	Avis favorable
Département de Haute Savoie	Avis favorable
Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)	Avis favorable
Direction Départementale des Territoires (DDT)	Avis favorable avec remarques (1ere consultation) Avis favorable avec réserve (2nde consultation)
SCOT Cœur du Faucigny	Avis favorable tacite
RTE	Courrier avec remarques

AUTRES ORGANISMES CONSULTES (HORS PPA)

Organismes	Remarques
MRAe	Avis délibéré

La réponse à l'autorité environnementale fait l'objet d'un mémoire en réponse spécifique qui est annexé au dossier d'enquête publique.

Les réponses apportées par la commune aux avis PPA sont détaillées dans les pages suivantes.

1 / Direction départementale des Territoires de Haute Savoie (DDT 74) -

La DDT74 a rendu un avis dans le cadre de la 1ere et de la seconde consultation. L'ensemble des deux avis de la DDT sont repris ci-dessous et font l'objet d'une réponse sur les remarques le nécessitant.

<table>
<tr><th>N°</th><th>Remarques issues des courriers | Réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage</th></tr>
<tr><td colspan="2">AVIS DDT RENDU DANS LE CADRE DE LA 1ERE CONSULTATION</td></tr>
<tr><td>1.1</td><td>La modification n°2 appelle les observations suivantes :

<u>Règlement :</u>

Les modifications sur la partie réglementaire tiennent compte du retour d'expérience depuis l'approbation du PLU et ont pour objet de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme sur divers points.

Parmi ceux-ci, il est à saluer l'abaissement différencié du seuil de la servitude de mixité sociale à partir de 4 logements dans les programmes en zone Ua, et 5 logements en zone Uc. Cette modification est pertinente eu égard à la situation de la commune qui pourrait intégrer à terme le dispositif de l'article 55 de la loi SRU.
A ce titre, il pourrait être utile de préciser dans le glossaire du règlement écrit qu'est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout mouvement ou enchaînement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, construction, division foncière ou succession de divisions foncières (primaires et autres) qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur de la modification n°1, de créer des logements à l'échelle de l'unité foncière existante.
Il serait également opportun d'exprimer cette servitude en pourcentage de la surface de plancher et en nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur).

>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Concernant la règle pour les logements sociaux, la commune précise que les secteurs de mixité sociale n'ont pas été modifiés par la présente procédure de modification du PLU. La procédure porte bien sur un ajustement des règles de mixité sociale propres à la zone UA et UC et non pas d'une modification des règles des Secteurs de Mixité Sociale en place sur la commune.

Le glossaire du règlement écrit sera complété afin de préciser la notion de « programme de logements » au sens de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

Concernant la règle de mixité sociale, le projet de modification inscrit aujourd'hui que « Dans les opérations de 4 logements ou plus, il est imposé de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux. ». La commune souhaite maintenir cette rédaction.</td></tr>
<tr><td>1.2</td><td>Il est en outre demandé d'ajouter dans le glossaire la définition suivante du logement locatif social afin que les logements locatifs sociaux réalisés au titre des obligations de mixité sociale soient pérennes.

<table>
<tr><th>Appellation</th><th>Produits logement correspondant</th></tr>
<tr><td>Logement locatif social pérenne</td><td>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</td></tr>
<tr><td></td><td>sociaux).</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Le glossaire du règlement écrit sera complété en intégrant la définition de « logement locatif social pérenne » afin de préciser les produits logements attendus au titre des obligations de mixité sociale.
1.3	Les règles de stationnement automobile faisant l'objet de modifications, il serait opportun d'intégrer dans le règlement le stationnement des vélos, en se référant à l'arrêté du 30 juin 2022 pris pour application du décret du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. L'arrêté précise les obligations en matière de stationnement vélo avec les surfaces minimales requises selon les types de constructions et leur destination (un emplacement de 1,5 m² par logement jusqu'à 2 pièces, 2 emplacements à partir de 3 pièces). Aussi le PLU pourrait renvoyer sur cette question à la réglementation prévue au titre du code de la construction et de l'habitation. **>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :** Ces règles de stationnement des vélos renvoient au Code de la construction qui s'applique de fait, la commune juge donc que leur mention dans le PLU n'est pas nécessaire et viendrait alourdir le règlement écrit.
1.4	Il y a également lieu de relever l'interdiction des panneaux photovoltaïques en façade. Cette disposition interpelle au regard de l'application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme qui prévoit notamment que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLU ne peuvent faire obstacle à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable. Sur ce point, le PLU aurait pu encadrer la pose en façade avec des prescriptions permettant d'assurer la bonne insertion architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnemental tout en rappelant que la collectivité a la possibilité de s'opposer à la pose de ces dispositifs lorsque sont en cause des préoccupations patrimoniales spécifiques tirées des considérations paysagères alentours ou bien des caractéristiques particulières du bâtiment (article L.111-17 du C.U). Sont ainsi visées ici les situations de proximité avec des monuments historiques, d'un site patrimonial remarquable, d'un parc national, d'un site inscrit ou classé ou la pose de tels dispositifs sur des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou encore lorsque le PLU institue une protection spécifique au titre des articles L. 151-18 et L.151-19 du même code. **>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :** La commune indique que l'introduction de cette règle s'explique par le caractère architectural de la commune. En effet, les panneaux solaires en façades viennent dénaturer la cohérence architecturale des habitations existantes. C'est pourquoi la commune a fait le choix d'introduire cette règle qui invite les porteurs de projet à trouver d'autres solutions que du photovoltaïque en façade.
1.5	**OAP** Une OAP thématique consacrée aux divisions parcellaires est ajoutée au PLU. Ces orientations sont pertinentes pour mieux encadrer les divisions et la construction en dent creuse, et ainsi mieux organiser la densification au sein du tissu urbain. Les autres évolutions liées à cette modification n'appellent pas d'observations de notre part. **>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :** La commune prend note de cette remarque qui n'amène pas de modification au PLU.

1.6	Par ailleurs, en ce qui concerne le règlement graphique, la version électronique requise en application de l'article L. 133-4 du code précité, devra aussi être produite à l'approbation. La version (CNIG) compte en effet parmi les pièces à remettre en préfecture. Enfin, je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, votre collectivité devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Pour toute procédure d'évolution de PLU approuvée après le 1er janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une formalité obligatoire pour qu'elle devienne opposable. Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il corresponde bien au document opposable papier, et qu'il comporte, notamment, la modification que vous approuverez prochainement. **>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :** La modification n°2 du PLU sera téléversée sur le Géoportail de l'Urbanisme et prendra en compte la dernière version CNIG en vigueur à la date d'approbation de la modification. Le format CNIG sera transmis à la Préfecture.
AVIS DDT RENDU DANS LE CADRE DE LA 2NDE CONSULTATION *Seules les remarques qui ne sont pas identiques à l'avis reçu lors de la première consultation sont reprises ci-dessous.*	
1.7	Le règlement instaure un coefficient de pleine terre sur les zones Ua et Uc. La démarche est à saluer. Toutefois, il serait opportun de l'étendre aux zones Ue et Au du PLU. **>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :** La commune indique que les coefficients de pleine terre des autres zones seront retravaillés dans une prochaine procédure d'évolution du PLU, prenant en compte les potentiels constructibles et de pleine terre sur les tènements.
1.8	Par ailleurs, cinq bâtiments situés en zone agricole sont repérés au règlement graphique pour être autorisés à changer de destination au lieu de trois précédemment. S'agissant de l'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination, il convient de préciser que l'identification dans le PLU doit être accompagnée d'une fiche individuelle de renseignement en annexe du règlement, dont le modèle est joint en annexe de la doctrine de la CDPENAF validée le 15/09/2025 (c.f fiche annexée au présent avis). Enfin, il y a lieu de rappeler que le changement de destination au stade de l'autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de la CDPENAF. **>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :** Le PLU sera complété par l'ajout des fiches individuelles de renseignement relatives aux 5 bâtiments identifiés pour changement de destination, conformément à la doctrine et au modèle de la CDPENAF.

2 / RTE

N°	Remarques issues des courriers | Réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage
	AVIS RENDU LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE *Ce courrier est ajouté à la synthèse des avis PPA à la demande du commissaire enquêteur.*
2.1	A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous. Il s'agit de : **Liaisons aériennes 400 000, 225 000 et 63 000 Volts** : Ligne aérienne 400kV N0 1 CORNIER - GENISSIAT-POSTE Ligne aérienne 400kV N0 1 CORNIER - MONTAGNY-LES-LANCHES Ligne aérienne 225kV N0 1 CORNIER - CRUSEILLES - GENISSIAT-POSTE Ligne aérienne 225kV N0 2 CORNIER - GENISSIAT-POSTE Ligne aérienne 225kV N0 1 ALLINGES - CORNIER - JUVIGNY Ligne aérienne 225kV N0 1 ALLINGES-CORNIER Ligne aérienne 225kV N0 1 CORNIER-RIDDES Ligne aérienne 225kV N0 1 CORNIER-SAINT-TRIPHON Ligne aérienne 63kV N0 1 CORNIER-ST-JULIEN-EN-GENEVOIS Ligne aérienne 63kV N0 1 BORLY-CORNIER Ligne aérienne 63kV N0 1 ANNEMASSE-CORNIER Ligne aérienne 63kV N0 2 ANNEMASSE-CORNIER **Observation n°1 : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4** Liste des servitudes Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4**, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire de Pers-Jussy : **RTE** **Groupe Maintenance Réseaux Savoie** **455 Avenue du Pont de Rhonne** **73200 ALBERTVILLE** **A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de corriger et compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.** **>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :** La commune indique que la liste des servitudes d'utilité publique en annexe du PLU est complète et qu'elle inscrit d'ores et déjà les bonnes coordonnées du gestionnaire. Ainsi il n'est pas nécessaire de mettre à jour les annexes du PLU sur ce point.

2.2	**Observation n°2 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité** Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **UC, A, N, Ndp, Nh, Ns, Nsl** du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité : Dispositions particulières *Pour les lignes électriques HTB* • **S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions** Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. **>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :** La commune indique que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont déjà autorisés dans l'article 1 des zones UC, A, N. Toutefois, les secteurs Nh, Ndp et Nsl de la zone N ne les autorisent pas. Ajouter cette précision à ce stade de la procédure représente un risque juridique puisque ce point n'a pas été présenté à l'autorité environnementale ni à la population. De plus, la zone Nh représente une zone à enjeux environnementale du fait de la présence de zones humides. Les zones Ndp et Nsl sont strictement encadrées pour autoriser des constructions et utilisations du sol spécifiques dont les enjeux ont d'ores et déjà été analysés. La commune intègrera ces dispositions lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU qui permettra d'analyser tous les impacts qui en découlent et d'informer correctement la population.

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*

- **S'agissant des règles de hauteur des constructions**

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

- **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La commune indique que le règlement des zones UC et A précise déjà que les règles de hauteur ne s'appliquent pas à aux ouvrages de réseaux de transport électrique « HTB ».

Concernant l'implantation des constructions en zone UC, le règlement indique déjà qu'une implantation différente est autorisée pour les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaire au réseau de distribution d'énergie.

Concernant l'implantation des constructions en zone A et N, le règlement indique déjà que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent s'implanter avec un recul d'1m minimum vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites parcellaires. Commune estime que ce recul minimal n'est pas impactant et se justifie au vu des ouvrages RTE et ne souhaite pas modifier le PLU sur ce point.

Pour les autres secteurs traversés par les ouvrages RTE il convient de se référer au positionnement communal détaillé précédemment.

Il est à noter que la commune a également reçu les avis **favorables** des PPA suivants qui n'ont pas formulé de remarque amenant à d'éventuelles modifications du projet de modification n°2 du PLU :

CCI	INAO	CC Arve et Salève	Département de la Haute-Savoie	SCOT Cœur de Faucigny

Ces avis étant sans remarque, il n'est pas nécessaire de les analyser et d'y apporter de réponse dans le présent document.

5.3 Certificat d'affichage

Le certificat d'affichage a été remis au commissaire enquêteur le mardi 28 juillet 2026.

MAIRIE
DE
PERS-JUSSY
HAUTE-SAVOIE
74930

téléphone : 04.50.94.40.79
accueil@mairie-pers-jussy.fr

Certificat d'affichage relatif à la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la commune de Pers-Jussy certifie que l'avis d'enquête relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur le projet susvisé, a été publié par voie d'affichage aux emplacements réservés pour les communications officielles, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit à partir du 8 juin 2026 et maintenu pendant toute la durée de l'enquête publique soit jusqu'au 24 juillet 2026 au soir.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Pers-Jussy, le 27 JUIL. 2026

Le Maire,
ROGUET Isabelle

DEUXIEME PARTIE :
CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT LA MODIFICATION N°2 DU PLU

1 REFERENCES

1.1 Désignation du commissaire enquêteur

VU, la décision du président du Tribunal administratif de Grenoble N° E25000124/38 du 11 juin 2025 me désignant comme commissaire enquêteur,
VU, l'arrêté N° 2026-041-URB du 12 mai 2026 de Madame le Maire de la commune de PERS-JUSSY décidant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de PERS-JUSSY se déroulant du lundi 22 juin au vendredi 24 juillet 2026 inclus,
VU, les avis au public par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage sur le territoire de la commune de PERS-JUSSY faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique,
VU, toutes les pièces du dossier regroupant les informations soumises au public sur le sujet précité,
VU, l'ouverture du registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, aux fins de recevoir les observations du public, déposé en mairie de PERS-JUSSY,
VU, la clôture du registre par le commissaire enquêteur,
VU, le certificat d'affichage délivré par la mairie de PERS-JUSSY,
VU, le rapport du commissaire enquêteur, document séparé en première partie, relatif au déroulement de l'enquête et aux observations déposées par le public,
VU, les diverses observations du public déposées pendant la durée de l'enquête.

François Vial, commissaire enquêteur, dépose mes conclusions motivées.

2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les objectifs de la modification N°2 du PLU de PERS-JUSSY regroupent plusieurs thématiques.
Cette procédure apporte des modifications :

- au niveau du règlement graphique :

- Modification du zonage dans certains secteurs pour permettre une meilleure harmonisation des zones et d'assurer un développement urbain plus logique et structuré.
- Modification du PLU pour permettre la rénovation de certains bâtiments
- Rectifications graphiques avec notamment l'intégration du Périmètre de Prise en Considération de Projet (PPCP).

- au niveau du règlement écrit :

- L'ajustement du règlement a pour but de le rendre plus compréhensible et accessible, en supprimant d'éventuelles ambiguïtés et en précisant certaines dispositions.
- Les ajustements proposés permettront de répondre aux attentes des habitants en matière d'urbanisme et d'aménagement,
- Prise en compte plus fine des caractéristiques naturelles du terrain afin d'assurer un développement harmonieux et durable.
- Le lexique sera intégré en fin de document pour préciser les termes techniques et faciliter la compréhension du règlement par l'ensemble des usagers, celui-ci sera complété par des notions essentielles pour assurer une meilleure application des règles d'urbanisme.

- au niveau des OAP :

• Création de deux nouvelles OAP pour une meilleure prise en compte des caractéristiques du territoire.

3 EXPOSE DES MOTIFS ET CONCLUSIONS

3.1 Exposé des motifs

3.1.1 Sur la procédure et le déroulement de l'enquête publique :

Après analyse des documents et des contributions, j'estime que :
- l'enquête a bien respecté le cadre légal, réglementaire et chronologique,
- les affichages réalisées et les mesures d'information, tant papier que numérique auprès du public ont été respectés,
-le dossier d'enquête, tant papier que numérique a pu être consulté dans de bonnes conditions par le public intéressé,
- la population a pu s'exprimer, que ce soit sur le registre papier, par courrier et par mail ainsi que lors des trois permanences,
- les permanences se sont bien déroulées et le public est venu déposer dans le calme en fournissant une argumentation claire,
- toutes les observations du public ont été complétement recueillies et l'enquête s'est déroulée sans aucun incident,
-les avis des PPA reçus sont tous favorables avec pour certains des réserves ou remarques.

La procédure de modification du PLU respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L153-341 et suivants du Code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme. Je considère que l'enquête s'est déroulée réglementairement et qu'elle a été conduite en toute indépendance.

3.1.2 Sur la composition et la teneur du dossier :

L'article R123-8 du Code de l'environnement dispose que le dossier soumis à l'enquête doit comprendre les pièces et avis exigés par la règlementation et législation applicables au projet. L'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête respecte le Code de l'environnement et le Code de l'urbanisme .
Le dossier a été facilement accessible à tout public, il a été conservé complet du début à la fin de l'enquête.
Je considère que les conditions réglementaires de présentation du dossier à l'enquête publique ont été remplies.

3.1.3 Sur la prise en compte des effets sur l'environnement :

Sur le plan environnemental, les principaux objectifs de cette modification sont les suivants :
-La mise en place d'un coefficient de pleine terre en zone UA et UC ;
- La protection et préservation des boisements rivulaires par l'instauration d'une zone inconstructible de 10 mètres de part et d'autre du ruisseau en zone N.
- la création d'une OAP thématique « gestion de pente » qui permettra une meilleure intégration des constructions dans le paysage et le maintien d'une végétalisation et d'une perméabilité.

Selon la MRAE, en application des dispositions du Code de l'urbanisme, notamment son article R 104-33 et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification N°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de PERS-JUSSY (74) est soumis à l'évaluation environnementale. Suite à cette évaluation environnementale réalisée par la commune de PERS-JUSSY, la MRAE a rendu un avis délibéré en date du 5 mai 2026 dans lequel est fait plusieurs recommandations. La commune a répondu à ces recommandations.

Je considère que le projet de modification N°2 n'apparaît pas susceptible de générer des incidences négatives sur l'environnement, plusieurs points du règlement modifiés auront au contraire une incidence positive.

3.1.4 Sur les remarques du public et des PPA:

a) **Concernant les demandes de changement de zonage présentées par :**

- Mme et M Anne et Florian DE VITO, parcelle A 2588 actuellement en zone A, passage en zone U ;
- Mme Janine PEGUET, parcelle C 95 actuellement en zone A, passage en zone U ;
- M Yannick ANSELME, parcelle B 1291 actuellement en zone A, passage en zone U ;
- M Pascal DOMPMARTIN, classement de sa propriété actuellement en zone N eu zone U lors de la prochaine révision du PLU ;
- M Gérard CHAMOT, parcelles G 1185, G 1187 et G 1189, actuellement en zone A, passage en zone U ;
- M et Mme Mathieu et Caroline LECHLEIDER, parcelle B 2231, actuellement en zone A, passage en zone U ;
- M et Mme Marc-Antoine et Sophie LANDRAT, parcelle A 2760, actuellement en zone A, passage en zone UC ;
- Mme Anne Marie PEYSSON, parcelles A 1682 et A 1683, actuellement en zone AU, passage en zone U.

Avis de la commune

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles relatives aux procédures de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme (articles L.153-36 à L.153-41), une procédure de modification ne peut avoir pour effet de reclasser des terrains situés en zone agricole (A) ou en zone naturelle et forestière (N) en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU). La commune ne peut donc pas répondre favorablement à ces demandes dans le cadre de la présente procédure de modification.

Avis du commissaire enquêteur

Comme l'indique la commune dans son mémoire en réponse, ces demandes ne peuvent pas être examinées dans le cadre de la modification n°2 du PLU. Celles-ci pourront être traitées dans le cadre d'une future révision du PLU de la commune de PERS-JUSSY.

b) **Concernant les remarques de Mmes Catherine BOSSAY et Jacqueline JACQUOTTE :**

Elles demandent la confirmation que la zone agricole attenante au projet sur le secteur SMS 4 au hameau Chevrier sera maintenu en zone agricole. Elles s'interrogent sur le fait que l'emplacement réservé n°17 ne soit pas prolongé jusqu'au stop en direction de Cornier et sur la largeur de 1,50 m de cet emplacement réservé. Elles sont inquiètes sur le risque accidentogène de cette zone avec le nouveau projet.

Avis de la commune

La commune indique qu'aucun changement de zonage n'est prévu concernant la zone agricole attenante au SMS 4 dans le cadre de cette modification du PLU. La largeur de l'emplacement réservé est de 1,50m. Cette largeur correspond à la largeur réglementaire des trottoirs.
Conformément à la réponse apportée par le ministère sur ce sujet et publié dans le JO Sénat du 09/04/2026, les exigences en matière d'accessibilité reposent principalement sur l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics. Ce texte prévoit notamment que *« la largeur minimale du cheminement est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 mètre en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre du cheminement ».*
De ce fait, avec une largeur d'1,50m, la commune respecte et va même au-delà.

Avis du commissaire enquêteur

La commune a répondu aux interrogations des ces personnes sur les points liés à la modification n°2 en cours. La remarque sur le risque accidentogéne du projet de construction en cours est en partie prise en compte dans la création de cette emplacement réservé n°17 avec la création de trottoir.

c) **Concernant la demande de Mme Lucia DOVALE :**

Elle souhaite que son bâtiment agricole (écurie pour chevaux) situé sur la parcelle F 1169 en zone Nr2 puisse bénéficier de l'autorisation de changement de destination d'un ancien bâtiment agricole. Cette personne avait déjà fait cette demande dans le cadre de la concertation.

Avis de la commune

La commune indique qu'une réponse pour cette demande a d'ores et déjà été formulée dans le cadre de la concertation. Les bâtiments autorisés à changer de destination ont été sélectionnés principalement en fonction de leurs caractéristiques constructives. Ont ainsi été retenus les bâtiments présentant une structure pérenne et des caractéristiques proches de celles d'une habitation, permettant leur réhabilitation sans reconstruction importante. Le bâtiment concerné par la demande ne présente pas les caractéristiques nécessaires pour pouvoir être classé en changement de destination. Il s'apparente à un bâtiment annexe à vocation agricole ou assimilée. De plus, le bâtiment se situe en zone Nr2 du PLU, cette zone est définie car exposée à un aléa de risque moyen. La commune ne souhaite pas autoriser d'habitation nouvelle dans une zone à risque. Le PLU vise à limiter l'exposition des populations aux risques, inscrire un bâtiment pouvant changer de destination dans une zone Nr2 irait à l'encontre de ce principe.

Avis du commissaire enquêteur

La commune avait déjà fait une réponse similaire lors de la concertation et elle avait fait le choix de ne pas retenir ce bâtiment. La commune indique que le bâtiment ne présente pas les caractéristiques retenues pour pouvoir être classé en changement de destination. Au vu des photos fournis par Mme DOVALE, cette réponse me parait logique.
De plus, la commune précise que ce bâtiment est classé en zone Nr2 du PLU, zone exposée à un aléa naturel moyen (glissement de terrain) dans laquelle il est fortement déconseillé d'autoriser des constructions nouvelles afin d'éviter d'augmenter les risques liés aux biens ou aux personnes.
Comme la commune, je ne suis pas favorable à cette demande.

d) **Concernant les remarques de M Philippe MILLET :**

Il souhaite savoir si la parcelle F 1264 reste bien en zone Nr2 dans le cadre de la modification du PLU car il signale une construction illégale sur cette parcelle.

Avis de la commune

La commune indique qu'aucun changement de zonage et de règlement n'est prévu sur cette parcelle dans le cadre de la procédure de modification du PLU en cours.

Avis du commissaire enquêteur

Je confirme qu'aucune modification de zonage et de règlement n'est prévu pour la parcelle F 1264 dans le cadre de la modification n°2 en cours.

e) **Concernant les remarques de M Philippe BRUYERE :**

Il constate que les espaces boisés classés (EBC) ne sont pas identifiés dans cette modification. Il souhaite que cela puisse être fait pour mieux protéger ces zones.

Avis de la commune

La commune a lancé une procédure de modification du PLU sur la base d'une liste de points de modification précis, qui permettait de répondre à des problématiques d'instruction, d'amélioration et de mise à jour du document.
Cette réflexion sur les EBC pourra être portée dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU. Il existe également d'autres outils que les EBC tel que les prescriptions environnementales au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur
Cette demande n'entre pas dans le cadre de la modification n°2 en cours. Une réflexion devra être menée par la commune de PERS-JUSSY lors d'une prochaine évolution du PLU.

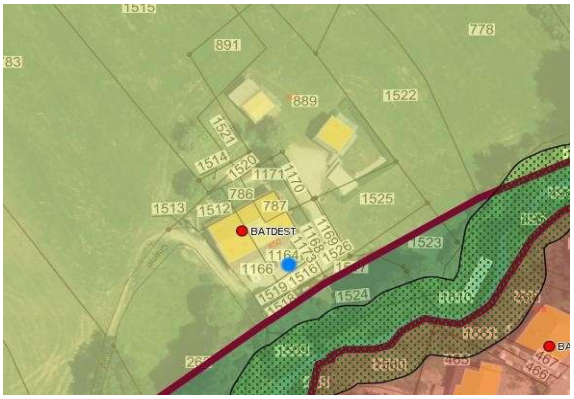
f) **Concernant les remarques de M Thomas MOISSONNIER :**
Il fait plusieurs observations concernant l'OAP 1 : Sans remettre en cause le principe d'un développement maîtrisé de la commune, il lui semble nécessaire que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur soit accompagnée :
1 D'une justification plus détaillée du choix de ce secteur et de la densité retenue.
2 D'une étude hydraulique permettant de garantir une gestion adaptée des eaux pluviales et ta protection des parcelles situées en aval.
3 D'un renforcement des prescriptions relatives à l'insertion paysagère et aux espaces tampons.
4 D'une évaluation des impacts du projet sur la circulation et la sécurité des déplacements.
5 De mesures plus précises visant à préserver la biodiversité et les continuités écologiques
6 D'une rédaction plus prescriptive de l'OAP sur les principaux enjeux environnementaux et urbanistiques identifiés.

Avis de la commune
La commune indique que l'OAP n°1 ne fait pas l'objet de la procédure de modification du PLU.
L'enquête publique porte sur les points de modification présentés dans le dossier soumis à enquête publique.
Le point de la modification n°2 qui concerne ce secteur d'OAP est l'ajout de la délimitation, à titre informatif, du Périmètre de prise en considération de projet (PPCP) instauré par la délibération du 21 février 2023. Cet ajout se veut à titre informatif et ne vient pas modifier les orientations de l'OAP n°1 du PLU en vigueur.
Les points évoqués par Monsieur Moissonnier concernent donc le PLU en vigueur et non pas le projet de modification n°2 du PLU soumis à l'enquête publique.
La commune n'envisage pas de revoir les orientations de l'OAP n°1 dans le cadre de la présente procédure.
Des réflexions sur le maintien ou l'ajustement de l'OAP n°1 pourront avoir lieu dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Avis du commissaire enquêteur
L'évolution de l'OAP1 n'entre pas dans le cadre de la modification n°2 en cours. Cette demande est sans objet avec la procédure en cours. Une réflexion pourra être menée par la commune de PERS-JUSSY lors d'une prochaine évolution du PLU.

g) Concernant la demande de la famille MANZONI-GLAUSSER :
La famille MANZONI-GLASSER est favorable à la possibilité de changement de destination de leur bâtiment agricole au 450 Route du Chable.

Avis de la commune
Le grand bâtiment situé au 450 route du chable est déjà autorisé à changer de destination et ne fait pas partie des dispositions de la modification n°2 du PLU.



Avis du commissaire enquêteur

Cette demande est sans objet avec la modification n°2 vu que le bâtiment est déjà autorisé à changer de destination dans le PLU en vigueur.

h) Concernant les remarques Mme Silviya MANEVA et M Albert-Jan VAN DER MEI :

L'emplacement réservé n°17 semble empiéter sur leur propriété. Ils souhaitent avoir des éclaircissements concernant le positionnement exact de cet emplacement réservé.

Avis de la commune

La commune indique que l'inscription de cet emplacement réservé au sein d'un PLU doit s'apprécier dans une vision à long terme du territoire, en vue de la sécurisation des piétons du hameau. L'emplacement réservé est inscrit sur l'emprise des parcelles privées, dans une largeur d'1,50m depuis le bord de la voie publique. Cet aménagement pourra être réalisé par tranche, sans porter atteinte au mur actuellement présent. Toutefois, en cas de reconstruction futur du muret, un recul de ce dernier pourra être demandé.

Avis du commissaire enquêteur

Au vu de la réponse de la commune, la propriété de ces personnes ne devrait pas être impacté à court ou moyen terme par cet emplacement réservé. Une réflexion et un échange avec les propriétaires pourra être envisagé le moment venu.

i) Concernant les remarques de la SAS VELLA NOVA représentée par M Joris TISSOT:

Les présentes doléances ont pour unique et principal objet d'obtenir que les opérations réalisées sous forme de lotissement – qu'elles relèvent d'une déclaration préalable de division ou d'un permis d'aménager – soient expressément exclues du champ d'application de l'obligation de production de LS, quelle que soit la zone PLU concernée.

De plus il demande :

- Que le commissaire enquêteur recommande a minima d'établir le seuil de déclenchement à 8 lots à bâtir minimum pour les opérations de lotissement en zone UA, afin de limiter l'obligation aux seules opérations d'une taille permettant de l'absorber structurellement et économiquement ;
- Que le commissaire enquêteur invite la commune à préciser dans le rapport de présentation de la modification n°2 les modalités opérationnelles concrètes permettant à un aménageur-lotisseur – qui ne maîtrise pas la nature des constructions réalisées par les acquéreurs de lots – de satisfaire effectivement à une obligation de LS calculée sur la SDP totale de l'opération
- Que le commissaire enquêteur transmette les présentes observations à la commune de Pers-Jussy en vue d'une révision des dispositions contestées avant l'approbation définitive de la modification n°2.

Avis de la commune

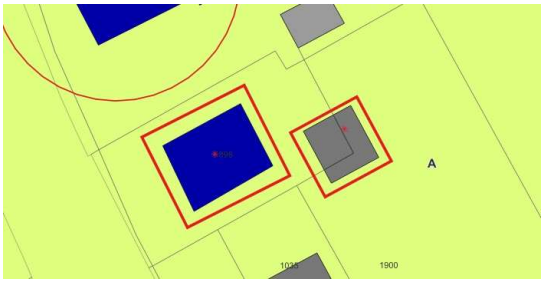
La commune rappelle que la disposition introduite par la modification n°2 du PLU résulte de la nécessité d'augmenter considérablement le pourcentage de logement sociaux sur la commune.

La commune n'est pas encore concernée par les lois SRU et 3DS qui imposent aux communes de plus de 3500 habitants (3245 habitants à PersJussy, en 2023 selon l'INSEE). Toutefois, le PLH identifie Pers-Jussy comme une commune en « veille » qui sera soumise à la loi à partir de 3 500 habitants. La commune devra donc veiller à atteindre 25% de logements sociaux dans son parc de logements dès ce seuil d'habitants atteint. Actuellement, le taux de logements sociaux est seulement de 3,7%. Il est donc primordial pour la commune d'anticiper la production de logements sociaux petit à petit, et donc de favoriser la création de logements sociaux au sein des opérations de plusieurs logements en abaissant le seuil tel que prévu dans la modification n°2.
Ce point de modification du PLU vise donc à permettre à la commune de respecter ses objectifs et obligations dès qu'elle atteindra les 3500 habitants et de limiter le retard qu'elle devra rattraper.
Le règlement du PLU peut légalement imposer, dans les secteurs concernés, qu'un pourcentage d'un programme de logements soit affecté à des logements sociaux, conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Si le lotisseur ne maîtrise pas toujours, à lui seul, la forme précise des constructions futures, cette circonstance ne suffit pas à rendre la règle inapplicable.
Un lotisseur peut agir concrètement sur la production de logements sociaux, même s'il ne construit pas lui-même les bâtiments. Il peut par exemple prévoir une cession foncière dédiée à un bailleur social, avec un ou plusieurs lots réservés à la réalisation de logements sociaux.
La modification n°2 du PLU ne vient pas changer la manière dont sont déjà instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme, qu'elles soient relatives à l'aménagement ou aux constructions. De ce fait, la règle s'applique tel que cela était déjà le cas pour les opérations de 8 logements et plus.
En outre, eu égard au déficit très important de logements sociaux de la commune et aux objectifs de rattrapage auxquels elle devra répondre au titre de la loi SRU, il n'apparaît pas opportun d'exclure les lotissements du champ d'application de la règle sur la mixité sociale. Une telle exclusion priverait la commune d'un levier utile de production de logements sociaux et irait à rebours de l'objectif poursuivi par la modification du PLU.

Avis du commissaire enquêteur
J'émets un avis défavorable à la demande de la SAS VELLA NOVA pour plusieurs raisons :
-Comme indiqué dans le rapport de présentation le taux de logements sociaux de la commune de PERS-JUSSY est actuellement de 3,7%, soit bien en dessous du taux de 25% qui sera bientôt imposé à la commune comme le rappelle le PLH de la Communauté de Communes d'Arve et Saléve (commune classée en veille) ;
- l'abaissement du seuil de mixité sociale (de 8 à 4 en zone UA et de 8 à 5 en zone UC) est un levier important qui permettra de répondre à la construction de logements sociaux exigée par la loi SRU ;
- la construction de ces logements sociaux permettra aussi à une tranche de population ayant des revenus modestes de pouvoir rester vivre à PERS-JUSSY ;
- l'exclusion des lotissements du champ d'application de la règle de mixité sociale créera une différence de traitement avec les autres opérations de constructions de collectifs et sera contraire aux objectifs que s'est fixé la commune de PERS-JUSSY.

j) Concernant la remarque de M Claude TISSOT :
M TISSOT est concerné par l'autorisation de changement de destination de son bâtiment agricole situé au 2203 Route de la Roche sur Foron, il souhaite savoir si la totalité du bloc de bâtiments se trouvant sur les parcelles B 1898 et B 1900 sont concernés par cette autorisation.

Avis de la commune
La commune indique que les deux bâtiments suivants (encadrés en rouge) sont inscrits en changement de destination au PLU en vigueur sur les parcelles B1900 et B1898 :

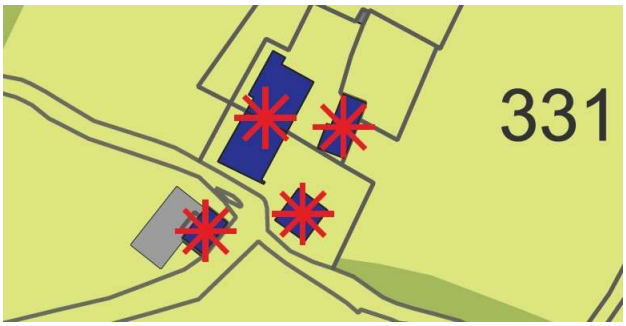


La commune précise que conformément à l'avis de la DDT, une fiche précisant la partie du bâtiment autorisée à changer de destination sera ajoutée en annexe du règlement écrit dans la version d'approbation.
La commune indique également que pour la version d'approbation du règlement graphique le cadastre utilisé sera mis à jour. Le cadastre affiché sera celui du RGD 2025, pour correspondre à celui utilisé par la commune pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur
Je suis favorable à la décision de la commune car les autres bâtiments accolés ne répondent pas aux critères retenus par la commune pour cette autorisation de changement de destination.

k) **Concernant la remarque de Melle Romane FREYRE :**
Exploitante agricole, elle souhaite que le bâtiment agricole situé sur la parcelle E326 au 859 Route de Marny Haut puisse être autorisé à changer de destination en vue de la construction de son logement à proximité de ses bâtiments d'exploitation.

Avis de la commune
La commune indique que les deux bâtiments situés sur la parcelle E326 sont d'ores et déjà inscrits comme des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au PLU en vigueur.
Indiqués par une étoile rouge ci-dessous au règlement graphique :



Avis du commissaire enquêteur
Cette demande est sans objet avec la modification n°2 vu que le bâtiment est déjà autorisé à changer de destination dans le PLU en vigueur.

l) Concernant l'avis La Préfecture de la Haute-Savoie
L'Etat a émis un avis favorable assorti d'une réserve concernant l'identification des 5 bâtiments en zone A ou N pouvant changer de destination, elle demande à ce que la commune rajoute dans son document pour chaque bâtiment concerné une fiche individuelle de renseignement en annexe du règlement conformément à la doctrine de la CDPENAF.
De plus l'Etat formule plusieurs remarques :
- Il souhaite que concernant le pourcentage de logements sociaux demandés dans le cadre de la servitude de mixité sociale, celui-ci soit exprimé en pourcentage de surface plancher et en nombre de logements.

- Il est demandé à ce que le lexique soit complété avec la définition de logement locatif social pérenne suivante : logement conventionnel au titre de l'APL sur une durée d'au moins 30 ans (pouvant être ramené à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux).
- L'Etat propose d'intégrer dans le règlement le stationnement des vélos en renvoyant à la réglementation prévue au titre du Code de la construction et de l'habitation.
- Il estime que l'interdiction des panneaux photovoltaïques en façade interpelle au regard de l'application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme qui prévoit notamment que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLU ne peuvent faire obstacle à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable. Le PLU pourrait encadrer la pose en façade avec des prescriptions permettant d'assurer la bonne insertion architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnemental.
- L'Etat pense qu'il serait opportun d'étendre la règle concernant le coefficient de pleine terre aux zones UE et AU.
-Enfin, l'Etat informe que la commune en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, devra le mettre en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU).

Avis de la commune

- Le PLU sera complété par l'ajout des fiches individuelles de renseignement relatives aux 5 bâtiments identifiés pour changement de destination, conformément à la doctrine et au modèle de la CDPENAF.
-Concernant la règle pour les logements sociaux, la commune précise que les secteurs de mixité sociale n'ont pas été modifiés par la présente procédure de modification du PLU. La procédure porte bien sur un ajustement des règles de mixité sociale propres à la zone UA et UC et non pas d'une modification des règles des Secteurs de Mixité Sociale en place sur la commune.
-Le glossaire du règlement écrit sera complété afin de préciser la notion de « programme de logements » au sens de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.
-Concernant la règle de mixité sociale, le projet de modification inscrit aujourd'hui que « Dans les opérations de 4 logements ou plus, il est imposé de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux. ». La commune souhaite maintenir cette rédaction.
-Le glossaire du règlement écrit sera complété en intégrant la définition de « logement locatif social pérenne » afin de préciser les produits logements attendus au titre des obligations de mixité sociale.
-Ces règles de stationnement des vélos renvoient au Code de la construction qui s'applique de fait, la commune juge donc que leur mention dans le PLU n'est pas nécessaire et viendrait alourdir le règlement écrit.
-La commune indique que l'introduction de cette règle s'explique par le caractère architectural de la commune. En effet, les panneaux solaires en façades viennent dénaturer la cohérence architecturale des habitations existantes. C'est pourquoi la commune a fait le choix d'introduire cette règle qui invite les porteurs de projet à trouver d'autres solutions que du photovoltaïque en façade.
-La commune indique que les coefficients de pleine terre des autres zones seront retravaillés dans une prochaine procédure d'évolution du PLU, prenant en compte les potentiels constructibles et de pleine terre sur les tènements.
-La modification n°2 du PLU sera téléversée sur le Géoportail de l'Urbanisme et prendra en compte la dernière version CNIG en vigueur à la date d'approbation de la modification. Le format CNIG sera transmis à la Préfecture.

Avis du commissaire enquêteur

- Tout d'abord je relève avec satisfaction que la commune a répondu favorablement à la réserve de l'Etat en proposant d'ajouter des fiches individuelles de renseignements relatives aux 5 bâtiments identifiés pour changement de destination, conformément à la doctrine et au modèle de la CDPENAF.
- Concernant les remarques sur le logement social et la règle de mixité sociale, l'ajout par la commune dans le glossaire de la notion de programmes de logements et de la définition de logement locatif social pérenne apportera plus de lisibilité et de compréhension pour le public. La commune ne souhaite pas compléter son règlement en matière de mixité sociale en intégrant le nombre de logements comme le

demande l'Etat. Je considère que cette position ne remet pas en cause la volonté de la commune de construire des logements sociaux sur son territoire.
-Concernant le stationnement des vélos, je note que la commune ne souhaite pas faire référence au Code de la construction et de l'habitation dans son règlement, je pense que la demande de l'Etat pourrait être pris en compte afin que cette règle ne soit pas oubliée lors de la construction de logements.
- Concernant l'interdiction de panneaux photovoltaïques en façade, j'avais moi aussi fait la même remarque que l'Etat, je prends acte de la décision de la commune de maintenir cette règle d'interdiction. Je pense qu'une réflexion plus globale sur ce thème pourrait être abordé lors de la prochaine révision du PLU.
- Concernant l'extension du coefficient de pleine terre en zone UE et AU, j'avais évoqué ce point dans mes remarques, je retiens que la commune prévoit une réflexion sur ce sujet lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.
- Concernant le rappel par l'Etat, du téléversement de la modification n°2 sur le Géoportail de l'Urbanisme, je retiens que la commune s'engage à le faire comme le prévoit le Code de l'urbanisme.

m) Concernant l'avis de RTE :

Les services RTE font deux observations :
-Il est demandé à ce que les servitudes d'utilité publiques I4 soient reportés en annexe ;
-Il est demandé d'intégrer dans le règlement les dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité en matière des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, des occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières, des règles de hauteur des constructions et des règles de prospect et d'implantation.

Avis de la commune

La commune indique que la liste des servitudes d'utilité publique en annexe du PLU est complète et qu'elle inscrit d'ores et déjà les bonnes coordonnées du gestionnaire. Ainsi il n'est pas nécessaire de mettre à jour les annexes du PLU sur ce point.

La commune indique que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont déjà autorisés dans l'article 1 des zones UC, A, N.
Toutefois, les secteurs Nh, Ndp et Nsl de la zone N ne les autorisent pas. Ajouter cette précision à ce stade de la procédure représente un risque juridique puisque ce point n'a pas été présenté à l'autorité environnementale ni à la population. De plus, la zone Nh représente une zone à enjeux environnementale du fait de la présence de zones humides. Les zones Ndp et Nsl sont strictement encadrées pour autoriser des constructions et utilisations du sol spécifiques dont les enjeux ont d'ores et déjà été analysés.
La commune intègrera ces dispositions lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU qui permettra d'analyser tous les impacts qui en découlent et d'informer correctement la population.

La commune indique que le règlement des zones UC et A précise déjà que les règles de hauteur ne s'appliquent pas à aux ouvrages de réseaux de transport électrique « HTB ».
Concernant l'implantation des constructions en zone UC, le règlement indique déjà qu'une implantation différente est autorisée pour les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaire au réseau de distribution d'énergie.
Concernant l'implantation des constructions en zone A et N, le règlement indique déjà que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent s'implanter avec un recul d'1m minimum vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites parcellaires. La commune estime que ce recul minimal n'est pas impactant et se justifie au vu des ouvrages RTE et ne souhaite pas modifier le PLU sur ce point.
Pour les autres secteurs traversés par les ouvrages RTE il convient de se référer au positionnement communal détaillé précédemment.

Avis du commissaire enquêteur

- Concernant la liste des servitudes d'utilité publique en annexe, je confirme que cette liste est bien complète.

- Concernant les dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité :
En matière d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions ou soumises à des conditions particulières. Je confirme que l'article 1 du règlement du PLU autorise ces ouvrages en zone UC, A et N. Comme le précise la commune, je pense que pour les zones Ndp, Nh, Ns et Nsl, au vu des enjeux environnementaux, ce point ne peut pas être intégré dans cette modification, il devra être vu lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

- Concernant les règles de hauteurs, je confirme que le règlement du PLU précise que cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages de transport d'électricité « HTB ». Pour les zones N, Ndp, Nh, Ns et Nsl, au vu des enjeux environnementaux ce point ne peut pas être intégré dans cette modification, il devra être vu lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

- Concernant les règles de prospect et d'implantation, je confirme que le règlement de la zone UC indique déjà qu'une implantation différente est autorisée pour les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaire au réseau de distribution d'énergie. Pour les zones A et N, la commune ne souhaite pas modifier la règle de recul de 1 mètres car elle estime que ce point n'est pas impactant et se justifie au vu des ouvrages RTE. Je pense que ce point pourra être étudié lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

n) Concernant l'avis de la MRAE :

Suite à l'évaluation environnementale réalisée par la commune de PERS-JUSSY la MRAE a rendu un avis délibéré en date du 5 mai 2026 dans lequel est fait plusieurs recommandations :

- Sur la forme, la structuration du règlement écrit n'est pas cohérente, il manque le chapitre 2. De plus le sommaire du fascicule « évaluation environnementale » doit être complété par une numérotation adéquate car tous les développements sont présentés sous le paragraphe 1.2 « identification des enjeux », y compris l'analyse des incidences, les mesures et le suivi.
- Concernant les risques naturels et la non obligation de stationnement en sous-sol dans les zones concernées par le risque avéré de remontée de nappe, le règlement écrit doit être complété pour traduire l'obligation de réaliser des études géotechniques et hydrogéologiques dans les secteurs de la zone UA exposés à l'aléa de remontée de nappe ou d'inondation de cave.
- Concernant les milieux naturels et l'autorisation d'assainissement individuel en zone A, l'évaluation environnementale identifie 3 secteurs, sans en faire la démonstration ni quantifier le nombre d'habitations concernées. Le dossier doit être complété, en justifiant que l'article A9-2 ne concerne que les 3 secteurs mentionnés dans le dossier, en identifiant sur un ou plusieurs documents cartographiques, les zones d'assainissement non collectif en zone A qui sont limitrophes d'une zone urbaine et qui sont situés sur le tènement localisé en zone A faisant partie d'une même unité foncière à cheval sur les zones U (habitation) et A. Ces documents devront faire apparaitre la localisation des espaces naturels sensibles (tels que les Znieff, les cours d'eau, ainsi que les zones humides et leur bassin versant), des aléas naturels et l'aptitude à l'infiltration.

-De plus, la commune devra le cas échéant identifier d'autres secteurs concernés et analyser les incidences environnementales de l'article A9-2. Il est aussi demandé de quantifier le nombre d'habitations concernées par l'article A9-2.

- Concernant les mesures de suivi, il est demandé de revoir et compléter le dispositif de suivi.

Avis de la commune

La commune a rédigé un mémoire en réponse spécifique qui est annexé au dossier d'enquête publique.
- Elle indique que les coquilles de mise en forme seront corrigées dans les documents finaux.
- Elle répond favorablement à la demande de la MRAE concernant la modification du règlement concernant les stationnements en sous-sol dans les zones à aléa modéré à fort de remontée de nappe ou d'inondation de cave.

-Elle apporte les éléments demandés par la MRAE pour les secteurs concernés par l'autorisation d'assainissement individuel sur des parcelles en zone A attenantes à la zone UC et pour le nombre d'habitations et de secteurs concernés.
- La commune précise qu'elle prend en compte les observations de la MRAE concernant les mesures de suivi.

Avis du commissaire enquêteur
Au vu du mémoire en réponse rédigé par la commune de PERS-JUSSY, qui de plus, a été porté à la connaissance du public dans le cadre de l'enquête publique, je n'ai aucune observation à faire.

o) Concernant les avis favorables sans réserve, ni remarque de la CCI, de l'INAO, de la Communauté de Communes Arve et Saléve, du département de la Haute-Savoie, de la SNCF et du SCoT Cœur de Faucigny

Avis de la commune
Ces avis étant sans remarque, il n'est pas nécessaire de les analyser et d'y apporter de réponse dans le présent document.

Avis du commissaire enquêteur
Ces avis favorables sans réserve, ni remarque n'appelle aucun commentaire de ma part.

p) Concernant les observations du commissaire enquêteur
Par ailleurs, j'ai fait plusieurs observations qui sont reprises dans le procès-verbal de synthèse annexé au rapport.

Avis de la commune
(Voir pages 53 à 59)

Avis du commissaire enquêteur
- Je constate que la commune a bien pris en compte mes observations concernant les erreurs de rédaction relevées dans la notice de présentation, le règlement écrit et le règlement graphique et que les corrections seront apportées aux documents finaux.
- La correction proposée par la commune concernant le terme renouvellement urbain par renouvellement des bâtis existants me parait adapté.
- Je prends acte de la décision de la commune de maintenir la règle d'interdiction de panneaux photovoltaïques en façade. Je pense qu'une réflexion plus globale sur ce thème pourrait être abordée lors de la prochaine révision du PLU.
- Suite à mon observation concernant le règlement en matière d'assainissement non collectif sur une parcelle en zone A attenante à une zone UC, je prends note que la commune prévoit de compléter son règlement afin d'apporter plus de lisibilité.
- La commune ne souhaite pas dans le cadre de cette modification n°2 intégrer au règlement écrit les définitions et caractéristiques des différentes zones en indiquant que toutes les zones sont présentées au sein du rapport de présentation. Il me parait important que lors d'une prochaine procédure d'évolution du règlement écrit cette demande soit prise en compte car les administrés consultent principalement le règlement écrit et graphique.
- J'observe que la commune a bien pris en compte l'observation concernant l'absence de chapitre 2 dans le règlement, cela rendra le document plus lisible et cohérent.
- Je prends note que la commune prévoit de compléter son règlement concernant la non obligation de stationnement souterrain dans les secteurs concernés par l'aléa de remontée de nappe ou d'inondation de cave suite à mon observation et celle de la MRAE.

- La commune a répondu favorablement à ma demande d'intégrer dans l'article 5-4 des zones AUb et AUc la phrase suivante « les panneaux pleins sont autorisés mais pas les murs pleins » comme pour les zones UA et UC.
- La commune ne souhaite pas reprendre la rédaction du point 1 destinations et sous destinations du lexique dans le cadre de cette modification n°2 car elle estime que certaines nouvelles sous-destinations ne sont pas réglementées dans le PLU en vigueur. Je note que la commune précise que ce point sera pris en compte lors d'une prochaine procédure d'évolution du règlement écrit.
- Enfin la commune a répondu à mes autres observations ou interrogations.

3.2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au vu de tous les éléments exposés ci-dessus, je donne un avis favorable, avec recommandations visées au-dessus, à la modification N°2 du PLU de la commune de PERS-JUSSY.

Fait à Sainte-Hélène-du Lac le 14 aout 2026

Le commissaire enquêteur



François VIAL

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

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

VU POUR ETRE ANNEXE AU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale sur la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pers-Jussy

Dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Pers-Jussy, l'autorité environnementale a été saisie dans le cadre d'un examen au cas par cas à l'issu duquel l'autorité environnementale a soumis la procédure à évaluation environnementale sur avis conforme délibéré le 18 juin 2025.

Suite cette soumission, la commune a réalisé une évaluation environnementale afin d'analyser les impacts et incidences de son projet sur l'environnement et définir les mesures ERC associées.

Dans la délibération du 15 janvier 2026, la commune a pris la décision de soumettre sa procédure à la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'autorité environnementale a rendu son avis sur le projet de modification n°2 du PLU et son évaluation environnementale dans son avis délibéré en date du 5 mai 2026.

Le présent document constitue la réponse de la maîtrise d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale. Cette réponse constituera l'une des pièces du dossier d'enquête publique conformément à l'article R123-8 du Code de l'environnement.

Avis de l'autorité environnementale	Réponse de la commune de Pers-Jussy
1. Contexte et présentation de la modification n°2 du PLU	
La commune de Pers-Jussy (Haute-Savoie) compte 3 207 habitants sur une superficie de 18,7 km² (données Insee 2022), elle fait partie de la communauté de communes Arve et Salève, est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) du même nom en cours de révision dont l'armature territoriale la qualifie de pôle secondaire et est soumise à la loi montagne. Le projet de modification n°2 du PLU a une vingtaine d'objets. À la suite d'un examen au cas par cas, l'Autorité environnementale a conclu dans un avis conforme du 18 juin 2025 n°2025-ARA-AC-3846 que cette procédure d'évolution requérait la réalisation d'une évaluation environnementale. Les principaux objectifs de cette soumission portaient sur l'analyse des incidences de l'obligation prévue par le règlement de réaliser 75 % des parkings souterrains dans la zone UA (point n°8 de l'évolution du PLU) au regard de l'aléa naturel de remontée de nappe, et sur celles de l'autorisation d'assainissement non collectif dans la zone A (point n°15) au regard de la présence de zones humides. Le dossier transmis comprend les pièces du PLU qui sont modifiées, un rapport de présentation (ci-après RP, intitulé « *notice explication* »), un fascicule intitulé « *évaluation environnementale* » (EE) et un autre dédié au résumé non technique de cette dernière. Le projet de modification n°2 du PLU a fait l'objet de modifications à la suite de l'évaluation environnementale. Sur la forme, la structuration du règlement écrit n'est pas cohérente et doit être ajustée. ➢ Le titre 1 (zones U et AU) comprend huit chapitre 1 ; le titre 2 (zone A) comprend un unique chapitre 3 (p.68) et le titre 3 (zone N) comprend un unique chapitre 4 (p.77). Il n'y a aucun chapitre 2.	Les coquilles de mise en forme seront corrigées.

2. Prise en compte des principaux enjeux environnementaux retenus par l'Autorité environnementale	
Les principaux enjeux du territoire et du projet sont les risques naturels, les milieux naturels et en particulier les zones humides, et la mobilité routière. Sur la forme, le sommaire du fascicule « *évaluation environnementale* » doit être complété par une numérotation adéquate dans la mesure où tous les développements sont présentés sous le paragraphe 1.2 intitulé « *identification des enjeux* », y compris l'analyse des incidences, les mesures, et le suivi.	Les coquilles de mise en forme seront corrigées.
Concernant les risques naturels, le dossier comprend un document cartographique intitulé « *zones UA et zones à risque de remontée de nappe* » (EE figures 37 et 45, p.40, 55) montrant que trois zones UA sont partiellement concernées par un aléa modéré à fort de remontée de nappe ou d'inondation de cave. Le rapport environnemental conclut que des études géotechniques et hydrogéologiques sont nécessaires pour vérifier la faisabilité de stationnements en sous-sol au regard des conditions de sécurité et de stabilité, et adapter en conséquence les règles de stationnement à l'aléa en levant l'obligation de stationnements en sous-sol le cas échéant. Une mesure de réduction est prévue (MR1) et traduite dans les termes suivants dans l'article 7 du règlement écrit relatif à la zone UA : *« Cette obligation de stationnement en sous-sol ne s'applique pas en cas de risque avéré de remontée de nappe* ». Avec cette mesure, l'incidence résiduelle est qualifiée de négligeable ou faible (p.53, 54). Le règlement écrit doit toutefois être complété pour traduire l'obligation de réaliser des études géotechniques et hydrogéologiques dans les secteurs de la zone UA exposés à un aléa de remontée de nappe ou d'inondation de cave.	La recommandation de la MRAE sera prise en compte pour ajuster la rédaction du règlement écrit pour subordonner l'aménagement de stationnement en sous-sol à la réalisation d'études géotechniques et hydrogéologiques dans les secteurs de la zone UA. Il est par ailleurs à noter que le PLU en vigueur, au-delà d'autres règles de plantations encouragées, impose en zone Ua mais également Uc, Ux, Ux 1, Ux2, Aub, Auc un pourcentage d'espaces non imperméabilisés *« Pour chaque projet et sur chaque assiette de l'opération au minimum 30% des surfaces non bâties doivent impérativement rester des surfaces non imperméabilisées ».* La présente procédure de modification n°2 du PLU vient de plus ajouter la notion de pleine terre pour les zones UA et UC. Ainsi, dans ces deux zones, la règle suivante est introduite *« Au total 30% de la surface du terrain sera non imperméabilisée dont une superficie de pleine terre de minimum 15%. ».* Cette mesure, nouvelle, est accompagnée complémentairement par la mesure suivante : « Les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants (extrait de l'article 7 des zones du PLU). ». Ces règles pourront être rappelées dans l'Evaluation Environnementale.
Concernant les milieux naturels, le dossier comprend deux documents cartographiques qui localisent les zones humides référencées à l'inventaire départemental et conclut qu'aucun des points de modification du PLU n'est concerné par une zone humide et qu'aucun n'a d'incidence directe sur une zone humide (EE figure 15, p.23). Il comprend également un document cartographique intitulé « *localisation des parcelles concernées par l'assainissement non collectif en zone A et zones humides et ZNIEFF* » (figures 19 et 46, p.27, 57) qui concerne trois secteurs (figures 1, 2 et 3, en annexe) et qui semblent comprendre chacun une dizaine d'habitations, mais ceci reste à clarifier. Le dossier ajoute que les zones humides sont situées entre 850 et 900 m d'altitude, en amont des parcelles étudiées situées entre 745 et 800 m et conclut que les secteurs d'implantation potentielle des dispositifs d'assainissement individuel sont situés en dehors des zones humides et en aval de celles-ci, en « *déconnexion hydraulique* » (p.26, 56).	Les secteurs concernés ont été identifié et transmis par la commune de Pers-Jussy. Les secteurs ont été sélectionné vis-à-vis du critère suivant : - Parcelle ayant la maison principale en zone UC avec un jardin attenant en zone A. De plus, les habitations concernées ne sont ni situées dans une ZNIEFF de type 1, ni limitrophe ou situées en zone humide. L'évaluation environnementale et, si besoin, la notice de présentation seront complétées pour démontrer et quantifier le nombre d'habitations concernées par l'article 9-2. Un complément via une analyse cartographique sera réalisé conformément aux attentes de la MRAE en fonction des données disponibles exploitables en SIG.

S'agissant du secteur n°2 (figure 2), le dossier indique que, même si certaines parcelles se trouvent à proximité du ruisseau du Châble, lequel est identifié comme corridor aquatique, les incidences sont faibles car elles sont situées en dehors du lit mineur et de la ripisylve fonctionnelle du cours d'eau (p.58, 59, 67, figure 49). L'analyse des incidences environnementales qualifie le niveau d'incidence de faible à modéré, avec un « *risque de pollution locale si l'assainissement non collectif est mal dimensionné ou implanté à proximité de zones humides / nappes* ». Une mesure de réduction est prévue (MR2) et traduite dans les termes suivants dans l'article 9-2 du règlement écrit relatif à la zone A : *« L'installation devra se faire selon les modalités du SPANC et le dispositif devra être conforme à la réglementation. / La mise en conformité des installations d'assainissement individuel existantes est obligatoire* ». Avec cette mesure, l'incidence résiduelle est qualifiée de faible (p.53). Le PLU prévoit que lorsqu'une même unité foncière est à cheval sur les zones U et A, avec une habitation principale implantée dans la zone U, un système d'assainissement non collectif peut être aménagé dans la zone A. Le dossier indique que cette configuration ne concerne que trois secteurs sur l'ensemble de la commune, sans en faire la démonstration, ni quantifier le nombre d'habitations concernées. Le dossier doit être complété pour ➢ Justifier que le champ d'application territorial de l'article 9-2 de la zone A ne concerne que les trois secteurs mentionnés dans le dossier, en identifiant sur un ou plusieurs documents cartographiques (avec un document de synthèse à l'échelle communale) ; • (1er critère cumulatif) les zones d'assainissement non collectif en zone A ; • (2e critère) qui sont limitrophes d'une zone urbaine (Uc ou autre) ; • (3e critère) qui sont situées sur un tènement localisé en zone A faisant partie d'une même unité foncière à cheval sur les zones U (supportant une habitation) et A ; • (4e élément d'information) avec une localisation des espaces naturels sensibles (tels que les Znieff, les cours d'eau, ainsi que les zones humides et leur bassin versant, voir par exemple les figures 4 et 5), des aléas naturels et de l'aptitude à l'infiltration ;	
➢ En fonction de cet exercice cartographique, identifier, le cas échéant d'autres secteurs concernés et analyser pour ceux-ci les incidences environnementales de l'article 9-2 au regard des risques de pollution des milieux naturels, en particuliers Znieff, zones humides et cours d'eau environnants, avec un profil altimétrique pour chacun de ces secteurs et milieu naturel environnant ; définir les mesures d'évitement, réduction et compensation, les traduire dans le PLU et définir les mesures de suivi ;	A partir des données transmises par la commune de Pers-Jussy, les autres secteurs ANC ne sont pas concernés par la demande de modification N°2 du PLU, conformément aux critères d'exclusion présentés précédemment.

➢ Quantifier le nombre d'habitations concernées par l'article 9-2.	A partir des données transmises par la commune de Pers-Jussy : Secteur 1 : 12 habitations Secteur 2 : 2 habitations Secteur 3 : 10 habitations Le nombre d'habitation concernée est calculé sur la base du plan du réseau d'assainissement collectif des eaux usées mis à jour en décembre 2025. Ces chiffres seront précisés dans l'évaluation environnementale et la notice de présentation.
Concernant la mobilité routière, et plus particulièrement le stationnement, le règlement écrit du PLU actuellement en vigueur est modifié pour ajouter une place visiteurs pour deux logements pour l'habitation collective en zone UA (habitat dense) et pour doubler le nombre de places banalisées par lot dans les lotissements de plus de quatre lots (passe de 0,5 à 1 place) dans la zone UC (habitat individuel), ce qui revient à augmenter respectivement le stationnement de 25 % et 20 %. L'avis conforme a précisé que l'objectif de l'évaluation environnementale est notamment de décrire les circulations (routières et actives et les transports collectifs) et de justifier les choix opérés en matière de stationnement. En ce sens le dossier (EE p.30-32) précise que le territoire est caractérisé par un relief vallonné, une forte dépendance au véhicule motorisé individuel, une desserte limitée en transports en commun, une mobilité pendulaire vers les pôles d'emplois du Genevois français et de Genève, un réseau routier étroit, sinueux et en pente, avec un stationnement sur voirie limité. L'insuffisance des places de stationnement dans les projets neufs induit un risque de déport de véhicules sur la voirie publique avec des concurrences d'usage entre usagers et une dégradation des accotements souvent fragiles. Les prescriptions relatives à la création de places de stationnement supplémentaires n'ont pas pour objet d'encourager l'usage exclusif de la voiture individuelle mais de répondre aux conditions de déplacement dans la commune. Elles s'inscrivent cependant dans une démarche progressive d'accompagnement vers des alternatives de mobilité (covoiturage, amélioration de l'offre de transports en commun, futur déploiement d'un schéma cyclable communautaire).	L'autorité environnementale n'ayant pas inscrit de remarque ou de demande sur la thématique de la mobilité routière, la commune n'a pas de complément à apporter.
Concernant les mesures de suivi, aucun indicateur n'est prévu pour le suivi des risques de pollution liés à l'assainissement non collectif en zone A. En outre, chaque indicateur environnemental est mentionné avec une périodicité de suivi de 6 ans (p.60-62). L'Autorité environnementale rappelle que, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation doit définir « *les critères, indicateurs et modalités retenus* » pour le suivi des effets du plan et que le dispositif proposé doit permettre « *d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées* » (article R.151-3 6° du code de l'urbanisme). La durée de 6 ans est excessive car elle ne permet pas de rectifier le PLU « *à un stade précoce* ».	Certaines mesures ne peuvent pas être dissociées du PLU. D'autres peuvent être en effet être modifiées sur plusieurs temporalités en s'appuyant sur les documents réglementaires (SDAGE, etc…). *Exemple :* - *Hydrologie / Ressource en eau (enjeu fort) – Suivi réalisé annuellement et bilan au bout de 6 ans.* Les périodicités de suivi seront réévaluées au cas par cas en fonction des enjeux et des documents réglementaires (SDAGE, SAGE, Natura 2000).

	L'indicateur pour « Le suivi des risques de pollution liés à l'assainissement non collectif en zone A » correspond à celui mentionné « évolution du nombre d'assainissement autonome en conformité (%). » Le suivi sera réalisé annuellement avec un bilan au bout de 6 ans.
L'Autorité environnementale recommande : • **concernant les risques naturels, de traduire dans le règlement écrit l'obligation de réaliser des études géotechniques et hydrogéologiques dans les secteurs de la zone UA exposés à un aléa de remontée de nappe ou d'inondation de cave ;** • **concernant les zones humides, de justifier que l'article 9-2 de la zone A ne concerne que les trois secteurs mentionnés dans le dossier, en prenant en compte les sensibilités environnementales (zones d'inventaires, bassins versants des zones humides, proximité des cours d'eau, risques naturels) ; de compléter le cas échéant l'analyse des incidences environnementales au regard des risques de pollution ; de définir les mesures d'évitement, réduction et compensation, de les traduire dans le PLU et de définir les mesures de suivi ;** • **de revoir et compléter le dispositif de suivi.**	Les recommandations de l'autorité environnementale seront prises en compte conformément aux réponses données précédemment.

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

MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PV DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

1 | RÉPONSES AU PV DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET AUX REMARQUES ÉMISES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Annexe procès-verbal de synthèse modification n°2 PLU commune de Pers Jussy

La commune apporte ses réponses en bleu dans les pages suivantes.

Notice de présentation

Page 4 Point 11 erreur sur le zonage concerné : AUc au lieu de AUb

>> Réponse de la commune : Il s'agit d'une coquille dans l'intitulé du point, elle sera rectifiée dans la version d'approbation.

Page 5 Incohérence sur le nombre de bâtiments concernés par le changement de destination (2 au lieu de 5 prévu) voir point 2

>> Réponse de la commune : Effectivement, la procédure de modification envisagée initialement le changement de destination de deux bâtiments, suite à la concertation avec le public, des bâtiments supplémentaires ont été ajoutés lorsqu'ils étaient pertinents. La notice sera mise à jour dans la version d'approbation. Il y a bien 5 bâtiments concernés par la modification n°2 du PLU.

Page 6 Le changement de destination de 5 bâtiments en zone A n'entre pas dans le cadre du renouvellement urbain.

>> Réponse de la commune : Les changements de destination en zone A s'entendent comme un renouvellement des bâtiments existant, d'où l'utilisation du terme renouvellement urbain. Toutefois, si le terme ne convient pas, la page 6 sera corrigée pour ne pas parler de renouvellement urbain mais de renouvellement des bâtis existants.

Page 8 Point 1 s'agit-il de la régularisation d'un changement de destination d'un bâtiment agricole ?

>> Réponse de la commune : Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles comprenant une porcherie et une fruitière. Le tènement est concerné par le projet de futur Centre Technique Municipal (CTM), dont l'implantation est prévue sur l'emplacement de l'ancienne porcherie, aujourd'hui démolie.

Le bâtiment de la fruitière, actuellement vacant, fait l'objet d'une réflexion quant à sa future affectation. Dans l'attente de la définition d'un projet, il constitue une réserve foncière.

Les parcelles indiquées (C270 et C 1425) ne correspondent pas au plan, il s'agit des parcelles C 1686 et 1687.

>> Réponse de la commune : Les références cadastrales seront corrigées.

Pages 8-9 Point 1 Quel est le projet sur ce bâtiment et pourquoi la suppression de la prescription « valeur patrimoniale du bâtiment » ?

>> Réponse de la commune : La commune envisage de poursuivre la mutation engagée sur ce secteur. Dans ce cadre, la suppression de la prescription permet d'être plus libre dans les possibilités de mutation de cette parcelle.

Page 9 Point 2 Incohérence sur le nombre de bâtiments concernés par le changement de destination (3 au lieu de 5 prévu)

>> Réponse de la commune : La coquille sera corrigée, il y a bien 5 changements de destination concernés par la modification n°2 du PLU. Concernant le choix des bâtiments pouvant changer de destination, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le règlement du plan local d'urbanisme peut identifier les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que leur localisation, leur intégration dans le tissu bâti ou leur forme urbaine permettent d'envisager une réaffectation à un usage d'habitation ou à d'autres fonctions compatibles avec la préservation du caractère agricole ou naturel de la zone

Quels sont les critères retenus pour accorder cette possibilité de changement de destination ?

Les bâtiments autorisés à changer de destination ont été sélectionnés principalement en fonction de leurs caractéristiques constructives. Ont ainsi été retenus les bâtiments présentant une structure pérenne et des caractéristiques proches de celles d'une habitation, permettant leur réhabilitation sans reconstruction importante :

- Le bâtiment présente un intérêt architectural, patrimonial ou traditionnel, justifiant sa conservation
- Il s'agit d'un bâtiment existant et présentant une structure suffisamment pérenne pour permettre une réhabilitation, sans nécessiter une reconstruction complète
- Aspect architectural s'apparentant davantage à une maison ancienne qu'à un bâtiment agricole d'exploitation (ancienne ferme, dépendance en pierre, etc.)
- Volume et configuration compatibles avec un usage d'habitation, (ouvertures, toiture, entrée…)

Page 27 Point 9 Erreur dans le titre du tableau après modification (il est noté avant modification) article 7 zone UA UC, AUb, AUc

>> Réponse de la commune : La coquille sera corrigée, il s'agit bien, pour la seconde partie du tableau concernée des évolutions après modification.

Page 28 Point 10 Erreur dans le titre du tableau après modification (il est noté avant modification) article 6 zone UA

>> Réponse de la commune : La coquille sera corrigée, il s'agit bien, pour la seconde partie du tableau concernée des évolutions après modification.

Page 30 Point 11 Erreur dans le tableau après modification zone UA UC, AUb, AUc la numérotation de l'article 5-5 est erronée, il s'agit de l'article 5-4

>> Réponse de la commune : La coquille sera corrigée, il s'agit bien, pour la seconde partie du tableau concernée des évolutions après modification. La numérotation de l'article sera rectifiée.

Pages 31-32 Point 11 La non réglementation des clôtures en zone UE (articles 4-2 et 5-4) rendra l'instruction des autorisations d'urbanisme plus complexes et pourra générer des recours administratifs

>> Réponse de la commune : La commune indique que la nouvelle écriture permet 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. Les autorisations d'urbanisme seront instruites de la même manière que celles instruites en zone UX puisque la règles est identique.

Page 32 Point 12 Ce point interpelle au regard de l'application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme qui prévoit que les règles du PLU relatives à l'aspect extérieur des constructions ne peuvent faire obstacle à l'installation de dispositifs favorisant la production ENC en rédigeant des prescriptions permettant d'assurer la bonne insertion architecturale (voir avis Etat)

>> Réponse de la commune : La commune indique que l'introduction de cette règle s'explique par le caractère architectural de la commune. En effet, les panneaux solaires en façades viennent dénaturer la cohérence architecturale des habitations existantes. C'est pourquoi la commune a fait le choix d'introduire cette règle qui invite les porteurs de projet à trouver d'autres solutions que du photovoltaïque en façade.

Page 36 Point 13 Erreur dans le titre du tableau après modification (il est noté avant modification) article 4 zone UA

>> Réponse de la commune : La coquille sera corrigée, il s'agit bien, pour la seconde partie du tableau concernée des évolutions après modification.

Pages 39 à 47 Erreur de numérotation des points 14 à 20 (numéroté 15 à 21 dans la notice)

>> Réponse de la commune : La coquille sera corrigée.

Page 40 Point 15 Combien d'habitations sont concernées ? Pourquoi cette autorisation alors qu'une partie des parcelles est en zone U ? Les contraintes environnementales sont-elles étudiées ?

La modification de l'article 9-10 de la zone A est incomplète, le rajout de la non obligation de raccordement ultérieur au réseau n'a pas été indiquée.

>> Réponse de la commune : Les contraintes environnementales sont étudiées au sein de l'évaluation environnementale de la modification n°2. Seules les parcelles ayant la maison principale en zone UC avec un jardin attenant en zone A ont été sélectionnées. Cela représente 24 habitations (Secteur 1 : 12 habitations / Secteur 2 : 2 habitations / Secteur 3 : 10 habitations) qui ne sont, ni situées dans une ZNIEFF de type 1, ni limitrophe ou situées en zone humide.

Cette sélection s'explique par le fait qu'un système d'assainissement collectif doit être éloigné de 5 mètres d'une habitation conformément à la norme NF DTU 64.1 (août 2013) qui dispose que, pour les dispositifs ANC des maisons d'habitation individuelles jusqu'à 20 pièces principales, l'installation de traitement (fosse toutes eaux et traitement par le sol) doit être implantée à au moins 5 m des fondations de l'habitation, sauf justification technique particulière. En outre, la distance entre le bâtiment principal et le système d'assainissement est également contrainte par les prescriptions du SRB – Syndicat des eaux des Rocailles et de Bellecombe – qui encadrent l'implantation des dispositifs d'assainissement non collectif en fonction de la filière retenue et des caractéristiques techniques du projet.

Dans le cas de parcelles ayant la maison principale en zone UC avec un jardin attenant en zone A, le respect de cette distance n'est pas toujours possible sans la modification de la règle introduite par la présente procédure de modification.

Concernant le rajout de la non obligation de raccordement ultérieur au réseau, ce manque pourrait effectivement induire les pétitionnaires en erreur. Le règlement écrit sera complété afin d'indiquer que, dans le cadre 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.

Page 41 Point 16 Absence du numéro de l'article modifié (article 2 zone N)

>> Réponse de la commune : Le numéro de l'article modifié sera ajouté.

Page 43 Point 18 Absence du numéro de l'article modifié (article 9-5 zone UA)

>> Réponse de la commune : Le numéro de l'article modifié sera ajouté.

Page 45 Point 19 Erreur dans l'intitulé du tableau (OAP densification au lieu de OAP gestion de pente)

>> Réponse de la commune : La coquille sera corrigée.

Page 47 Point 20 Erreur dans l'intitulé du tableau (OAP¨gestion de pente au lieu de OAP divisions parcellaires)

>> Réponse de la commune : La coquille sera corrigée.

Page 56 orientation 2a SCoT Quelles nouvelles mesures encadrent l'extension des habitations en zone A dans cette modification du PLU

>> Réponse de la commune : Il s'agit d'une coquille qui est à supprimer. Le projet initial de modification prévoyait une règle généralisée à toutes les zones, dont la zone A concernant l'extension mesurée des constructions d'habitation existante. Ce point ayant été supprimée, cette mention doit également être supprimée de la notice.

Règlement écrit

Le PLU de la commune de PERS-JUSSY identifie des zones urbaines (UA, UC, UE, UF et UX), des zones à urbaniser (AU, AUb, AUc), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N, Ndp, Nsl, Ngv, Nr1, Nr2, Nr3, Ns et Nh). Les définitions et caractéristiques de ces zones n'apparaissent pas dans le règlement écrit modifié.

>> Réponse de la commune : Les définitions et caractéristiques des zones ne figurent pas dans le règlement écrit en vigueur avant modification n°2 et cela ne fait pas l'objet d'un point de modification. C'est pourquoi le règlement écrit restera inchangé sur ce point. Toutes les zones sont présentées au sein du rapport de présentation du PLU.

Le chapitre 2 du règlement est absent, à priori, il s'agit des zones AU, cette erreur se retrouve dans le sommaire du règlement et en pages 45, 47 et 57.

>> Réponse de la commune : Ce manque de chapitre 2 s'observe déjà dans la version du PLU en vigueur avant modification n°2. Cette erreur de numérotation sera toutefois corrigée pour la version d'approbation de la modification n°2.

Point 6 % typologie logement Incohérence entre la notice (article 3-1) et le règlement (article 3-2) en zone UA possibilité de l'appliquer en zone Uc ?

>> Réponse de la commune : La version de la notice est la bonne concernant la mixité fonctionnelle avec l'introduction de la règle suivante : *« 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. »*.
Le règlement écrit sera correctement complété avec cette règle tel que présenté dans la notice. La règle concernant la mixité sociale (article 3-2) fait quant à elle l'objet du point de modification n°7 ci-après.

La commune estime que cette règle n'est pas adaptée en zone UC qui est une zone d'habitat pavillonnaire. D'où son choix d'introduire cette règle en UA uniquement, plus propice aux opérations collectives.

Point 7 mixité sociale possibilité de l'appliquer aux zones AUb et AUc ?

>> Réponse de la commune : Toutes les zones AU du PLU sont actuellement bloquées en attente de la prochaine révision du PLU. La commune indique qu'il n'y a donc pas d'intérêt à appliquer ces dispositions au sein de ces zones.

Point 8 stationnement compléter le règlement en rendant obligatoire la réalisation des études géotechniques et hydrogéologiques dans les secteurs concernés par l'aléa de remontée de nappe ou d'inondation de cave

>> Réponse de la commune : Cette remarque évoque la demande de la MRAE dans son avis sur le projet de modification. Dans le mémoire en réponse à l'autorité environnementale, la commune a apporté la réponse suivante :
« La recommandation de la MRAE sera prise en compte pour ajuster la rédaction du règlement écrit pour subordonner l'aménagement de stationnement en sous-sol à la réalisation d'études géotechniques et hydrogéologiques dans les secteurs de la zone UA. »

La commune profite de ce mémoire en réponse au commissaire enquêteur afin d'apporter des précisions sur ce qu'elle est en mesure d'encadrer, ou non, à travers le PLU.

Le PLU ne peut pas imposer la réalisation d'une étude qui ne serait pas obligatoire par ailleurs. Seule l'étude géotechnique peut-être rendue obligatoire puisque cette étude est demandée dans les zones d'aléas retrait gonflement des argiles moyen à fort conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020. Toutefois cet arrêté encadre les cas spécifiques ou cette étude est obligatoire, sans mentionner les parkings souterrains, à savoir :

- Vente d'un terrain non bâti constructible situé en zone d'exposition moyenne ou forte au RGA
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements

Une étude géotechnique est donc obligatoire dans ces cas spécifiques qui ne mentionnent pas explicitement les parkings souterrains. Concernant les études hydrogéologiques, la réglementation ne les rend pas obligatoires. Le PLU ne peut donc pas l'imposer.

En connaissance de ces éléments, la commune propose de compléter les dossiers en indiquant la règle suivante :

« 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 conçues 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. »

Les références réglementaires à consulter pour présentes réponses sont les suivantes :

- Article L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Articles R132-3 à R132-8 du Code de la Construction et de l'habitation

Point 10 coefficient de pleine terre il serait bien de l'appliquer aussi en zone UE et AU, AUb et AUc

>> Réponse de la commune : La commune indique que les coefficients de pleine terre des autres zones seront retravaillés dans une prochaine procédure d'évolution du PLU, prenant en compte les potentiels constructibles et de pleine terre sur les tènements.

Point 11 clôtures Incohérence entre la notice (article 5-5) et le règlement (article 5-4) dans toutes les zones

>> Réponse de la commune : La coquille sera corrigée lorsque nécessaire, l'article qui règlemente les clôture est l'article 5-4 des zones concernées.

Zone UE Incohérence entre la notice (article 5-4 supprimé) et le règlement (article 5-4 conservé) De plus règle difficile à appliquer, risque de contentieux

>> Réponse de la commune : concernant la zone UE, l'article 5-4 n'a effectivement pas été supprimé, toutefois, son contenu a été entièrement remanié de la manière suivante *« 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 maximums autorisées. »*. Le règlement écrit et la notice seront corrigés en ce sens.

Concernant l'application de la règle, cette dernière est identique à la zone UX, l'instruction des autorisations d'urbanisme se fera de la même manière que dans cette zone.

Zone AUb et AUc compléter le règlement article 5-4 par « Les panneaux pleins sont autorisés mais pas les murs pleins » comme pour les zones UA et UC

>> Réponse de la commune : La commune indique que cette remarque du commissaire est intéressante et que la règle peut effectivement être ajoutée pour les maisons existantes dans ces zones. La règle sera ajoutée.

Point 12 panneaux photovoltaïques en façades même remarque que pour la notice

>> Réponse de la commune : voir réponse apportée pour la notice.

Point 15 ANC en zone A même remarque que pour la notice

>> Réponse de la commune : voir réponse apportée pour la notice.

Point 17 Lexique Reprendre la rédaction du point 1 destinations et sous destinations qui fait référence à l'arrêté du 10 novembre 2016 alors que la réglementation sur ce point a évolué suite au décret 2023-195 du 22 mars 2023.

>> Réponse de la commune : L'arrêté du 10 novembre 2016 est toujours celui qui s'applique concernant les définitions des destinations et sous-destination mais il a effectivement été mise à jour suite au décret 2023-195 du 22 mars 2023. Toutefois ce décret vient également introduire de nouvelles sous-destination qui ne sont pas encore réglementées dans le PLU en vigueur. L'introduction de nouvelles sous-destination dans le lexique, sans quelle soient réglementées dans le PLU pourrait venir introduire des erreurs d'interprétation dans les règles du PLU. La commune indique donc que le lexique sera mis à jour sur ce point lors d'une prochaine évolution du PLU qui permettra d'ajouter les nouvelles sous-destination à encadrées et de retraduire ces dernières au sein de toutes les zones du PLU.

Point 18 conteneurs semi-enterrés possibilité de l'appliquer en zone UC, AUb et AUc

>> Réponse de la commune : Les besoins en conteneurs sont principalement liés aux opérations de logements collectifs, lesquelles sont autorisées uniquement en zone UA du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette modification est donc conservée uniquement pour la zone UA et n'est pas généralisée aux autres zones citées.

L'article 1 de la zone UA a été modifié de la manière suivante : le logement sauf mention en article 2, pourquoi cette modification ne s'applique pas pour les zones UC, UE, AUb et AUc

>> Réponse de la commune : Cette mention « sauf mention en article 2 » apparaît par erreur dans le dossier. Elle avait été introduite puis finalement supprimée lors de l'ajustement du projet avant sa transmission à la MRAe et aux personnes publiques associées. Cette mention sera donc supprimée. La sous-destination logement est clairement autorisé en zone UA, l'article 2 indique l'interdiction de la sous-destination « hébergement ». Le PLU n'a pas besoin d'être modifié sur ce point, ni les autres zones indiquées par le commissaire enquêteur.

Règlement graphique

ER17 non identifié sur le règlement graphique

>> Réponse de la commune : L'ER 17 est bien représenté sur le règlement graphique, toutefois son étiquette n'est pas visible. L'étiquette de l'ER17 sera correctement identifiée sur le règlement graphique pour la version d'approbation.

Réponse aux remarques inscrites au registre d'enquête publique

Observations inscrites au registre	*Réponse de la commune*
Observation n°1 – Mme Catherine BOSSAY et Mme Jacqueline JACQUOTTE « Nous souhaitons consulter la modification du PLU pour nous confirmer que la zone attenante au futur projet de construction (SMS 4 au hameau de Chevrier) reste bien agricole. Sur l'emplacement réservé n°17, nous nous étonnons qu'il n'aille pas jusqu'au stop en direction de Cornier ainsi que la largeur d'1,50m envisagée. Risque d'une future zone très accidentogène. »	La commune indique qu'aucun changement de zonage n'est prévu concernant la zone agricole attenante au SMS 4 dans le cadre de cette modification du PLU. La largeur de l'emplacement réservé est de 1,50m. Cette largeur correspond à la largeur réglementaire des trottoirs. Conformément à la réponse apportée par le ministère sur ce sujet et publié dans le JO Sénat du 09/04/2026, les exigences en matière d'accessibilité reposent principalement sur l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics. Ce texte prévoit notamment que *« la largeur minimale du cheminement est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 mètre en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre du cheminement »*. De ce fait, avec une largeur d'1,50m, la commune respecte et va même au-delà.
Observation n°2 – Mme Lucia DOVALE La demande porte sur l'identification d'un bâtiment à usage d'écuries, situé sur la parcelle cadastrée F 1169, en vue de l'autoriser à changer de destination pour un usage d'habitation. Il s'agit d'un courrier déjà transmis au cours de la concertation préalable.	La commune indique qu'une réponse pour cette demande a d'ores et déjà été formulée dans le cadre de la concertation. Les bâtiments autorisés à changer de destination ont été sélectionnés principalement en fonction de leurs caractéristiques constructives. Ont ainsi été retenus les bâtiments présentant une structure pérenne et des caractéristiques proches de celles d'une habitation, permettant leur réhabilitation sans reconstruction importante. Le bâtiment concerné par la demande ne présente pas les caractéristiques nécessaires pour pouvoir être classé en changement de destination. Il s'apparente à un bâtiment annexe à vocation agricole ou assimilée.

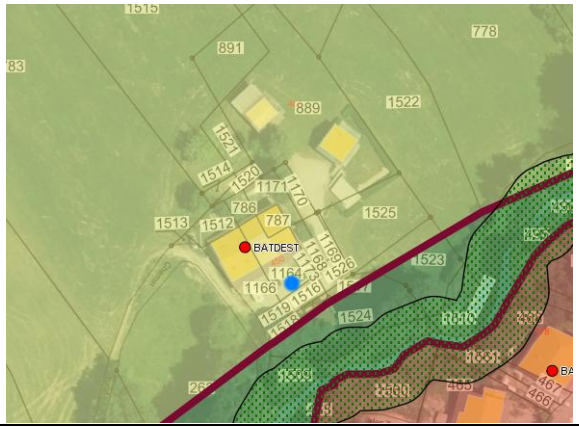
	De plus, le bâtiment se situe en zone NR2 du PLU, cette zone est définie car exposée à un aléa de risque moyen. La commune ne souhaite pas autoriser d'habitation nouvelle dans une zone à risque. Le PLU vise à limiter l'exposition des populations aux risques, inscrire un bâtiment pouvant changer de destination dans une zone NR2 irait à l'encontre de ce principe.
Observation n°3 – M. Philippe MILLET Monsieur le Commissaire-enquêteur, Je souhaite attirer votre attention sur la parcelle cadastrée section F n°1264, située en zone naturelle Nr2 sur le secteur de VURET. À ma connaissance, une autorisation avait été délivrée pour la construction d'un abri à chevaux sur cette parcelle. Or, le bâtiment semble aujourd'hui utilisé comme habitation (photo ci-dessous). La commune m'a par ailleurs indiqué qu'un procès-verbal d'infraction au Code de l'urbanisme avait été transmis au procureur de la République. Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, je souhaite m'assurer qu'aucune disposition nouvelle ne permette directement ou indirectement la régularisation de cette construction située en zone naturelle et concernée par un risque naturel. Je vous remercie de bien vouloir examiner ce point dans le cadre de l'enquête publique.	La commune indique qu'aucun changement de zonage et de règlement n'est prévu sur cette parcelle dans le cadre de la procédure de modification du PLU en cours.
Observation n°4 – RTE Dans le cadre de l'Enquête Publique relative à la procédure citée en objet, je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes le courrier formulant les observations et son annexe du Réseau de Transport d'Electricité.	Se référer à la synthèse des avis PPA transmise en annexe du mémoire en réponse au commissaire enquêteur.
Observation n°5 – M. & Mme DE VITO Les propriétaires demandent le classement en zone constructible de tout ou partie de la parcelle A 2588, située 309 Route de Cevins, actuellement classé en zone agricole.	La commune indique que la procédure de modification de droit commun engagée par la commune permet pas la réduction d'une zone A et N au profit d'une zone urbaine. La commune indique que le reclassement de cette parcelle en zone constructible ne peut donc pas

	être justifié dans le cadre de la présente modification du PLU. Un tel reclassement ne peut se faire de manière ponctuelle et nécessite une réflexion globale à l'échelle du territoire communal sur la redélimitation des zones urbaines. Cette réflexion sera portée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU. La commune indique que le fait qu'une habitation soit présente en zone agricole ne justifie pas le classement de la parcelle en zone urbaine. Une construction d'habitation isolée doit, en principe, demeurer classée en zone agricole ou naturelle, sauf à démontrer, au regard de critères objectifs et cumulatifs, l'existence d'un véritable secteur déjà urbanisé justifiant la délimitation d'une nouvelle enveloppe urbaine, appréciée notamment au regard du nombre de constructions, de leur proximité, de la continuité du tissu bâti et de l'absence d'atteinte aux espaces agricoles et naturels. La commune ne peut donc pas répondre favorablement à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification.
Observation n°6 – Mme PEGUET Je suis propriétaire de la parcelle C95 située aux Hutins. Cette parcelle est actuellement classée agricole. Cependant il y a des maisons individuelles à proximité immédiate. Je demande donc la modification du classement de cette parcelle.	La commune indique que la parcelle C95 est une parcelle non bâtie et exploitée pour l'agriculture. Cette parcelle est également inscrite au registre parcellaire graphique de 2024. Son classement en zone agricole est donc justifié et ne pourrait être réinterrogé dans le cadre de la présente procédure de modification. En effet, la procédure de modification de droit commun engagée par la commune ne peut pas permettre la réduction d'une zone agricole. Un tel reclassement ne peut se faire de manière ponctuelle et nécessite une réflexion globale à l'échelle du territoire communal sur la redélimitation des zones urbaines. Cette réflexion sera portée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU. La commune ne peut donc pas répondre favorablement à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification.

Observation n°7 – M. BRUYERE Je me permets cette demande dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Pers-Jussy. Sauf erreur de ma part, je constate que les espaces boisés ne sont pas pris en compte, hormis les "zones naturelles à protéger en raison de la qualité du site". Or, selon les services de la préfecture, il est bien précisé en date du 18 mars 2026 que "dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un PLU, les communes peuvent classer bois, forêts, parcs... comme espaces à protéger (article L.130-1 du code de l'urbanisme)." Le classement en espace boisé classé (EBC) soumettrait les coupes et abattages d'arbres à déclaration préalable afin d'assurer la protection des espaces boisés. En effet, depuis quelques mois, nous assistons sur notre commune à des coupes rases sauvages pour ne prélever que les plus beaux arbres et laisser à l'abandon tout le reste. Je ne reviens pas sur l'importance de préserver nos forêts à l'heure du dérèglement climatique constaté chaque jour !	La commune a lancé une procédure de modification du PLU sur la base d'une liste de points de modification précis, qui permettait de répondre à des problématiques d'instruction, d'amélioration et de mise à jour du document. Cette réflexion sur les EBC pourra être portée dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU. Il existe également d'autres outils que les EBC tel que les prescriptions environnementales au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
Observation n°8 – M. ANSELME Je sollicite par la présente l'étude du passage en zone constructible de ma parcelle cadastrée section B n° 1921, actuellement classée en zone agricole (zone A). Plusieurs critères factuels justifient, selon moi, la faisabilité et la cohérence urbanistique de cette demande : 1. **Continuité urbaine immédiate** : Cette parcelle jouxte directement deux habitations existantes qui m'appartiennent (section B n° 373 et n° 1100). Son intégration au tissu bâti ne créerait aucun phénomène de mitage, mais s'inscrirait au contraire dans le prolongement naturel des constructions actuelles du secteur.	La commune indique que la procédure de modification de droit commun engagé par la commune ne peut pas permettre la réduction d'une zone agricole. Un tel reclassement ne peut se faire de manière ponctuelle et nécessite une réflexion globale à l'échelle du territoire communal sur la redélimitation des zones urbaines. Cette réflexion sera portée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU. De plus, le classement d'une telle superficie en zone constructible viendrait déséquilibrer le projet communal et sa trajectoire de réduction de la consommation foncière au titre de la loi Climat et Résilience. La commune ne peut donc pas répondre favorablement à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification.

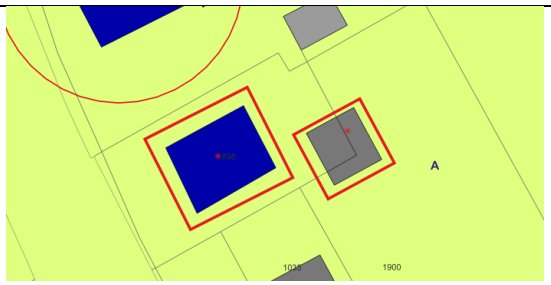
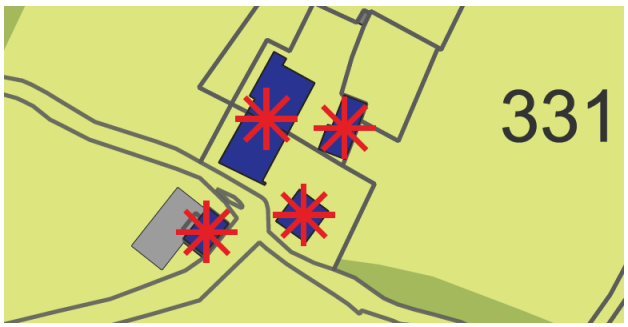
2. **Accessibilité et viabilisation** : Le terrain bénéficie d'un accès direct et carrossable. De plus, la proximité immédiate de mes deux maisons garantit un raccordement simple et rapide aux réseaux existants (eau, électricité, assainissement), sans surcoût d'infrastructure pour la collectivité. 3. **Absence d'impact sur l'activité agricole** : Ce terrain n'est actuellement ni exploité, ni loué à un professionnel de l'agriculture. Son changement de destination ne portera donc aucun préjudice à l'économie agricole locale. Cette demande vise à permettre une densification douce et maîtrisée, parfaitement alignée avec les orientations actuelles d'aménagement du territoire.	
<u>Observation n°9 – M. MOISSONNIER</u> **<u>(synthèse de la remarque)</u>** **Synthèse des demandes** Au regard des éléments présentés dans le dossier, il apparaît que plusieurs aspects de l'OAP n°1 demeurent insuffisamment justifiés ou encadrés. Sans remettre en cause le principe d'un développement maîtrisé de la commune, il me semble nécessaire que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur soit accompagnée : 1. D'une justification plus détaillée du choix de ce secteur et de la densité retenue. 2. D'une étude hydraulique permettant de garantir une gestion adaptée des eaux pluviales et la protection des parcelles situées en aval. 3. D'un renforcement des prescriptions relatives à l'insertion paysagère et aux espaces tampons. 4. D'une évaluation des impacts du projet sur la circulation et la sécurité des déplacements.	La commune indique que l'OAP n°1 ne fait pas l'objet de la procédure de modification du PLU. L'enquête publique porte sur les points de modification présentés dans le dossier soumis à enquête publique. Le point de la modification n°2 qui concerne ce secteur d'OAP est l'ajout de la délimitation, à titre informatif, du Périmètre de prise en considération de projet (PPCP) instauré par la délibération du 21 février 2023. Cet ajout se veut à titre informatif et ne vient pas modifier les orientations de l'OAP n°1 du PLU en vigueur. Les points évoqués par Monsieur Moissonnier concernent donc le PLU en vigueur et non pas le projet de modification n°2 du PLU soumis à l'enquête publique. La commune n'envisage pas de revoir les orientations de l'OAP n°1 dans le cadre de la présente procédure. Des réflexions sur le maintien ou l'ajustement de l'OAP n°1 pourront avoir lieu dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

5. De mesures plus précises visant à préserver la biodiversité et les continuités écologiques. D'une rédaction plus prescriptive de l'OAP sur les principaux enjeux environnementaux et urbanistiques identifiés.	
Observation n°10 – M. DOMPMARTIN La commune de Pers Jussy, dans le cadre d'une modification réglementaire de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) propose de retirer ma propriété d'un classement Nr1 (risque fort) qui me prive de la pleine jouissance de mon bien. La commune reconnaît que ce classement, à la lecture du Plan de Prévention des Risques émis par le service RTM de la préfecture de la Hte Savoie et confirmé à ce jour, ne se justifiait en rien et est la conséquence d'une erreur d'interprétation par la commission en charge de la révision du PLU en 2018. Je suis favorable à cette démarche ; toutefois je considère que cette erreur d'interprétation reconnue officiellement, est la cause du classement proposé en zone N de mon terrain, en continuité de l'habitat existant, situé dans « l'enveloppe urbaine du chef lieu » définie par le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du secteur « Arve et Salève » et repris dans le PADD, qui affiche pour objectif de densifier et renforcer l'habitat de ce cœur de village. A noter qu'un classement de ma propriété en zone constructible dite « U », n'aurait aucun impact sur l'agriculture, le secteur n'étant plus exploité depuis plusieurs décennies, ni sur les finances publiques puisque déjà entièrement viabilisé de fait (réseaux divers et voirie). Aussi je sollicite que ma requête soit prise en compte dans la prochaine révision du document d'urbanisme communal qui devrait être rapidement engagée, pour être en cohérence avec la date de 2027 inscrit page 6 de ce même PADD. Faute d'une mise en œuvre rapide d'une révision du PLU, au moins dans sa réflexion, monsieur le Préfet de la Haute Savoie serait en droit de	La commune indique que le reclassement de Nr1 vers N est la seule possibilité dont elle dispose dans le cadre d'une modification de droit commun du PLU. En effet, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles relatives aux procédures de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme (articles L.153-36 à L.153-41), une procédure de modification ne peut avoir pour effet de reclasser des terrains situés en zone agricole (A) ou en zone naturelle et forestière (N) en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

soumettre la commune de Pers Jussy alors dotée d'un document d'urbanisme caduc, au Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui ne pourrait que m'être favorable.	
Observation n°11 – M. CHAMOT Gérard Souhait de rendre constructibles les parcelles G1185, G1187, G1189.	Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles relatives aux procédures de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme (articles L.153-36 à L.153-41), une procédure de modification ne peut avoir pour effet de reclasser des terrains situés en zone agricole (A) ou en zone naturelle et forestière (N) en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).
Observation n°12 - Famille Manzoni-Glauser	Le grand bâtiment situé au 450 route du chable est déjà autorisé à changer de destination et ne fait pas partie des dispositions de la modification n°2 du PLU. 
Observation n°13 - Mathieu et Caroline LECHLEIDER Souhait de rendre constructible la parcelle B2231.	Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles relatives aux procédures de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme (articles L.153-36 à L.153-41), une procédure de modification ne peut avoir pour effet de reclasser des terrains situés en zone agricole (A) ou en zone naturelle et forestière (N) en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).
Observation n°14 – Mme. MANEVA et M. VAN DER MEI L'emplacement réservé n°17 semble empiéter sur les jardins des propriétaires. Ils souhaitent connaître le positionnement exact de l'emplacement réservé et savoir quel conséquence cet emplacement réservé a sur leur propriété.	La commune indique que l'inscription de cet emplacement réservé au sein d'un PLU doit s'apprécier dans une vision à long terme du territoire, en vue de la sécurisation des piétons du hameau. L'emplacement réservé est inscrit sur l'emprise des parcelles privées, dans une largeur d'1,50m depuis le bord de la voie publique.

Une clôture maçonnée existe aujourd'hui sur une hauteur d'environ 1,50m et 30 mètres de longueur. Ils estiment que la place est suffisante pour créer un trottoir de l'autre côté de la clôture, sans avoir ni à la casser, ni à empiéter sur leur parcelle. Ils souhaitent avoir des éclaircissements concernant le positionnement exact de cet emplacement réservé.	Cet aménagement pourra être réalisé par tranche, sans porter atteinte au mur actuellement présent. Toutefois, en cas de reconstruction futur du muret, un recul de ce dernier pourra être demandé.
Observation n°15 – VELLA NOVA SAS Les présentes doléances ont pour unique et principal objet d'obtenir que les opérations réalisées sous forme de lotissement – qu'elles relèvent d'une déclaration préalable de division ou d'un permis d'aménager – soient expressément exclues du champ d'application de l'obligation de production de LS, quelle que soit la zone PLU concernée. DEMANDE PRINCIPALE : - Que le commissaire enquêteur émette un avis défavorable à l'application de l'obligation de 30 % de LS aux opérations réalisées sous forme de lotissement – qu'elles relèvent d'une déclaration préalable de division ou d'un permis d'aménager – et recommande que ces opérations soient expressément exclues du dispositif, quelle que soit la zone PLU (Ua, Uc, AUb, AUc) DEMANDE SUBSIDIAIRE : - Que, si une telle exclusion n'était pas retenue dans sa globalité, le commissaire enquêteur recommande a minima d'établir le seuil de déclenchement à 8 lots à bâtir minimum pour les opérations de lotissement en zone Ua, afin de limiter l'obligation aux seules opérations d'une taille permettant de l'absorber structurellement et économiquement ;	La commune rappelle que la disposition introduite par la modification n°2 du PLU résulte de la nécessité d'augmenter considérablement le pourcentage de logement sociaux sur la commune. La commune n'est pas encore concernée par les lois SRU et 3DS qui imposent aux communes de plus de 3500 habitants (3245 habitants à Pers-Jussy, en 2023 selon l'INSEE). Toutefois, le PLH identifie Pers-Jussy comme une commune en « veille » qui sera soumise à la loi à partir de 3 500 habitants. La commune devra donc veiller à atteindre 25% de logements sociaux dans son parc de logements dès ce seuil d'habitants atteint. Actuellement, le taux de logements sociaux est seulement de 3,7%. Il est donc primordial pour la commune d'anticiper la production de logements sociaux petit à petit, et donc de favoriser la création de logements sociaux au sein des opérations de plusieurs logements en abaissant le seuil tel que prévu dans la modification n°2. Ce point de modification du PLU vise donc à permettre à la commune de respecter ses objectifs et obligations dès qu'elle atteindra les 3500 habitants et de limiter le retard qu'elle devra rattraper. Le règlement du PLU peut légalement imposer, dans les secteurs concernés, qu'un pourcentage d'un programme de logements soit affecté à des logements sociaux, conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

- Que le commissaire enquêteur invite la commune à préciser dans le rapport de présentation de la modification n°2 les modalités opérationnelles concrètes permettant à un aménageur-lotisseur – qui ne maîtrise pas la nature des constructions réalisées par les acquéreurs de lots – de satisfaire effectivement à une obligation de LS calculée sur la SDP totale de l'opération ; - Que le commissaire enquêteur transmette les présentes observations à la commune de Pers-Jussy en vue d'une révision des dispositions contestées avant l'approbation définitive de la modification n°2.	Si le lotisseur ne maîtrise pas toujours, à lui seul, la forme précise des constructions futures, cette circonstance ne suffit pas à rendre la règle inapplicable. Un lotisseur peut agir concrètement sur la production de logements sociaux, même s'il ne construit pas lui-même les bâtiments. Il peut par exemple prévoir une cession foncière dédiée à un bailleur social, avec un ou plusieurs lots réservés à la réalisation de logements sociaux. La modification n°2 du PLU ne vient pas changer la manière dont sont déjà instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme, qu'elles soient relatives à l'aménagement ou aux constructions. De ce fait, la règle s'applique tel que cela était déjà le cas pour les opérations de 8 logements et plus. En outre, eu égard au déficit très important de logements sociaux de la commune et aux objectifs de rattrapage auxquels elle devra répondre au titre de la loi SRU, il n'apparaît pas opportun d'exclure les lotissements du champ d'application de la règle sur la mixité sociale. Une telle exclusion priverait la commune d'un levier utile de production de logements sociaux et irait à rebours de l'objectif poursuivi par la modification du PLU.
Observation n°16 – M. et Mme LANDRAT Demandent à ce que leur parcelle A2760 soit classée en zone UC.	Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles relatives aux procédures de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme (articles L.153-36 à L.153-41), une procédure de modification ne peut avoir pour effet de reclasser des terrains situés en zone agricole (A) ou en zone naturelle et forestière (N) en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).
Observation n°17 – M. TISSOT Souhait savoir si les 3 bâtiments affichés sur les parcelles B1900 et B1898 sont concernés par l'autorisation de changement de destination.	La commune indique que les deux bâtiments suivants (encadrés en rouge) sont inscrits en changement de destination au PLU en vigueur sur les parcelles B1900 et B1898 :

	 La commune précise que conformément à l'avis de la DDT, une fiche précisant la partie du bâtiment autorisée à changer de destination sera ajoutée en annexe du règlement écrit dans la version d'approbation. La commune indique également que pour la version d'approbation du règlement graphique le cadastre utilisé sera mis à jour. Le cadastre affiché sera celui du RGD 2025, pour correspondre à celui utilisé par la commune pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.
Observation n°18 – Mme. FREYRE Souhaite inscrire l'ancienne grange située sur la parcelle E326 (859 Route de Marny Haut) en bâtiment pouvant changer de destination.	La commune indique que les deux bâtiments situés sur la parcelle E326 sont d'ores et déjà inscrits comme des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au PLU en vigueur. Indiqués par une étoile rouge ci-dessous au règlement graphique : 
Observation n°19 – Mme. PEYSSONA Souhaite que les parcelles A1682 et A1683 actuellement classée AU, soient classées en zone U.	La commune indique que les parcelles A1682 et A1683 sont aujourd'hui classées en zone AU. Avant d'urbaniser ses zones AU, la commune doit justifier de la nécessité d'ouvrir cette zone au regard des autres zones restantes à urbaniser au PLU. De plus, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU nécessite de créer une OAP sur ces parcelles et d'avoir une réflexion globale des besoins à l'échelle de la commune. Cela ne faisait pas partie des objectifs de la modification n°2.

Nota bene – Régime transitoire de la loi de simplification du droit de l'urbanisme

La loi de simplification du droit de l'urbanisme (loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 et textes subséquents) a modifié les articles du code de l'urbanisme relatifs aux procédures de modification du plan local d'urbanisme. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur à compter du 26 mai 2026.

Les procédures de modification engagées avant cette date, comme la présente procédure de modification n°2 du PLU de Pers-Jussy, restent régies par les articles du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure. Elle doit donc être menée à son terme selon le régime de la modification de droit commun alors en vigueur, et non selon les nouvelles dispositions introduites par la loi de simplification.

C'est pourquoi, dans certaines de ses réponses, la commune fait référence à des versions antérieures du Code de l'urbanisme, qui s'appliquent toujours à la procédure en cours.

2 | SYNTHESE DES AVIS DES PPA ET DES AUTRES ORGANISMES CONSULTES

LISTE ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES AYANT REPONDU

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU, les PPA ont été notifiés deux fois. Une première fois en avril 2025, au même moment que la saisine de la MRAE dans le cadre du dossier d'examen au cas par cas. A l'issue de cet examen, l'autorité environnementale a soumis la commune à la réalisation d'une évaluation environnementale. La commune a donc saisie une seconde fois les PPA en février 2026, après réalisation de l'évaluation environnementale afin de présenter le dossier complet et modifié aux PPA et ainsi assurer leur bonne information.

Organismes	Avis / Remarques / Compléments
Chambre des Commerces et de l'Industrie (CCI) Haute-Savoie	Avis favorable
Communauté de communes Arve et Salève (CCA&S)	Avis favorable
Département de Haute Savoie	Avis favorable
Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)	Avis favorable
Direction Départementale des Territoires (DDT)	Avis favorable avec remarques (1ere consultation) Avis favorable avec réserve (2nde consultation)
SCOT Cœur du Faucigny	Avis favorable tacite
RTE	Courrier avec remarques

AUTRES ORGANISMES CONSULTES (HORS PPA)

Organismes	Remarques
MRAe	Avis délibéré

La réponse à l'autorité environnementale fait l'objet d'un mémoire en réponse spécifique qui est annexé au dossier d'enquête publique.

Les réponses apportées par la commune aux avis PPA sont détaillées dans les pages suivantes.

1 / Direction départementale des Territoires de Haute Savoie (DDT 74) -

La DDT74 a rendu un avis dans le cadre de la 1ere et de la seconde consultation. L'ensemble des deux avis de la DDT sont repris ci-dessous et font l'objet d'une réponse sur les remarques le nécessitant.

<table>
<tr><th>N°</th><th>Remarques issues des courriers | Réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage</th></tr>
<tr><td colspan="2">AVIS DDT RENDU DANS LE CADRE DE LA 1ERE CONSULTATION</td></tr>
<tr><td>1.1</td><td>La modification n°2 appelle les observations suivantes :

<u>Règlement :</u>

Les modifications sur la partie réglementaire tiennent compte du retour d'expérience depuis l'approbation du PLU et ont pour objet de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme sur divers points.

Parmi ceux-ci, il est à saluer l'abaissement différencié du seuil de la servitude de mixité sociale à partir de 4 logements dans les programmes en zone Ua, et 5 logements en zone Uc. Cette modification est pertinente eu égard à la situation de la commune qui pourrait intégrer à terme le dispositif de l'article 55 de la loi SRU.
A ce titre, il pourrait être utile de préciser dans le glossaire du règlement écrit qu'est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout mouvement ou enchaînement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, construction, division foncière ou succession de divisions foncières (primaires et autres) qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur de la modification n°1, de créer des logements à l'échelle de l'unité foncière existante.
Il serait également opportun d'exprimer cette servitude en pourcentage de la surface de plancher et en nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur).

>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Concernant la règle pour les logements sociaux, la commune précise que les secteurs de mixité sociale n'ont pas été modifiés par la présente procédure de modification du PLU. La procédure porte bien sur un ajustement des règles de mixité sociale propres à la zone UA et UC et non pas d'une modification des règles des Secteurs de Mixité Sociale en place sur la commune.

Le glossaire du règlement écrit sera complété afin de préciser la notion de « programme de logements » au sens de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

Concernant la règle de mixité sociale, le projet de modification inscrit aujourd'hui que « Dans les opérations de 4 logements ou plus, il est imposé de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux. ». La commune souhaite maintenir cette rédaction.</td></tr>
<tr><td>1.2</td><td>Il est en outre demandé d'ajouter dans le glossaire la définition suivante du logement locatif social afin que les logements locatifs sociaux réalisés au titre des obligations de mixité sociale soient pérennes.

<table><tr><th>Appellation</th><th>Produits logement correspondant</th></tr><tr><td>Logement locatif social pérenne</td><td>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</td></tr><tr><td></td><td>sociaux).</td></tr></table></td></tr>
</table>

	>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Le glossaire du règlement écrit sera complété en intégrant la définition de « logement locatif social pérenne » afin de préciser les produits logements attendus au titre des obligations de mixité sociale.
1.3	Les règles de stationnement automobile faisant l'objet de modifications, il serait opportun d'intégrer dans le règlement le stationnement des vélos, en se référant à l'arrêté du 30 juin 2022 pris pour application du décret du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. L'arrêté précise les obligations en matière de stationnement vélo avec les surfaces minimales requises selon les types de constructions et leur destination (un emplacement de 1,5 m^2 par logement jusqu'à 2 pièces, 2 emplacements à partir de 3 pièces). Aussi le PLU pourrait renvoyer sur cette question à la réglementation prévue au titre du code de la construction et de l'habitation. **>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :** Ces règles de stationnement des vélos renvoient au Code de la construction qui s'applique de fait, la commune juge donc que leur mention dans le PLU n'est pas nécessaire et viendrait alourdir le règlement écrit.
1.4	Il y a également lieu de relever l'interdiction des panneaux photovoltaïques en façade. Cette disposition interpelle au regard de l'application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme qui prévoit notamment que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLU ne peuvent faire obstacle à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable. Sur ce point, le PLU aurait pu encadrer la pose en façade avec des prescriptions permettant d'assurer la bonne insertion architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnemental tout en rappelant que la collectivité a la possibilité de s'opposer à la pose de ces dispositifs lorsque sont en cause des préoccupations patrimoniales spécifiques tirées des considérations paysagères alentours ou bien des caractéristiques particulières du bâtiment (article L.111-17 du C.U). Sont ainsi visées ici les situations de proximité avec des monuments historiques, d'un site patrimonial remarquable, d'un parc national, d'un site inscrit ou classé ou la pose de tels dispositifs sur des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou encore lorsque le PLU institue une protection spécifique au titre des articles L. 151-18 et L.151-19 du même code. **>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :** La commune indique que l'introduction de cette règle s'explique par le caractère architectural de la commune. En effet, les panneaux solaires en façades viennent dénaturer la cohérence architecturale des habitations existantes. C'est pourquoi la commune a fait le choix d'introduire cette règle qui invite les porteurs de projet à trouver d'autres solutions que du photovoltaïque en façade.
1.5	**OAP** Une OAP thématique consacrée aux divisions parcellaires est ajoutée au PLU. Ces orientations sont pertinentes pour mieux encadrer les divisions et la construction en dent creuse, et ainsi mieux organiser la densification au sein du tissu urbain. Les autres évolutions liées à cette modification n'appellent pas d'observations de notre part. **>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :** La commune prend note de cette remarque qui n'amène pas de modification au PLU.

1.6	Par ailleurs, en ce qui concerne le règlement graphique, la version électronique requise en application de l'article L. 133-4 du code précité, devra aussi être produite à l'approbation. La version (CNIG) compte en effet parmi les pièces à remettre en préfecture. Enfin, je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, votre collectivité devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Pour toute procédure d'évolution de PLU approuvée après le 1er janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une formalité obligatoire pour qu'elle devienne opposable. Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il corresponde bien au document opposable papier, et qu'il comporte, notamment, la modification que vous approuverez prochainement. **>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :** La modification n°2 du PLU sera téléversée sur le Géoportail de l'Urbanisme et prendra en compte la dernière version CNIG en vigueur à la date d'approbation de la modification. Le format CNIG sera transmis à la Préfecture.
AVIS DDT RENDU DANS LE CADRE DE LA 2NDE CONSULTATION *Seules les remarques qui ne sont pas identiques à l'avis reçu lors de la première consultation sont reprises ci-dessous.*	
1.7	Le règlement instaure un coefficient de pleine terre sur les zones Ua et Uc. La démarche est à saluer. Toutefois, il serait opportun de l'étendre aux zones Ue et Au du PLU. **>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :** La commune indique que les coefficients de pleine terre des autres zones seront retravaillés dans une prochaine procédure d'évolution du PLU, prenant en compte les potentiels constructibles et de pleine terre sur les tènements.
1.8	Par ailleurs, cinq bâtiments situés en zone agricole sont repérés au règlement graphique pour être autorisés à changer de destination au lieu de trois précédemment. S'agissant de l'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination, il convient de préciser que l'identification dans le PLU doit être accompagnée d'une fiche individuelle de renseignement en annexe du règlement, dont le modèle est joint en annexe de la doctrine de la CDPENAF validée le 15/09/2025 (c.f fiche annexée au présent avis). Enfin, il y a lieu de rappeler que le changement de destination au stade de l'autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de la CDPENAF. **>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :** Le PLU sera complété par l'ajout des fiches individuelles de renseignement relatives aux 5 bâtiments identifiés pour changement de destination, conformément à la doctrine et au modèle de la CDPENAF.

2 / RTE

N°	Remarques issues des courriers | Réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage
	AVIS RENDU LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE *Ce courrier est ajouté à la synthèse des avis PPA à la demande du commissaire enquêteur.*
2.1	A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous. Il s'agit de : **<u>Liaisons aériennes 400 000, 225 000 et 63 000 Volts</u>** : Ligne aérienne 400kV N0 1 CORNIER - GENISSIAT-POSTE Ligne aérienne 400kV N0 1 CORNIER - MONTAGNY-LES-LANCHES Ligne aérienne 225kV N0 1 CORNIER - CRUSEILLES - GENISSIAT-POSTE Ligne aérienne 225kV N0 2 CORNIER - GENISSIAT-POSTE Ligne aérienne 225kV N0 1 ALLINGES - CORNIER - JUVIGNY Ligne aérienne 225kV N0 1 ALLINGES-CORNIER Ligne aérienne 225kV N0 1 CORNIER-RIDDES Ligne aérienne 225kV N0 1 CORNIER-SAINT-TRIPHON Ligne aérienne 63kV N0 1 CORNIER-ST-JULIEN-EN-GENEVOIS Ligne aérienne 63kV N0 1 BORLY-CORNIER Ligne aérienne 63kV N0 1 ANNEMASSE-CORNIER Ligne aérienne 63kV N0 2 ANNEMASSE-CORNIER **<u>Observation n°1</u> : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4** <u>Liste des servitudes</u> Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4**, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire de Pers-Jussy : **RTE** **Groupe Maintenance Réseaux Savoie** **455 Avenue du Pont de Rhonne** **73200 ALBERTVILLE** **A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de corriger et compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.** **>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :** La commune indique que la liste des servitudes d'utilité publique en annexe du PLU est complète et qu'elle inscrit d'ores et déjà les bonnes coordonnées du gestionnaire. Ainsi il n'est pas nécessaire de mettre à jour les annexes du PLU sur ce point.

2.2	**<u>Observation n°2</u> : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité** Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **UC, A, N, Ndp, Nh, Ns, Nsl** du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité : <u>Dispositions particulières</u> *<u>Pour les lignes électriques HTB</u>* • **S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions** Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. **>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :** La commune indique que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont déjà autorisés dans l'article 1 des zones UC, A, N. Toutefois, les secteurs Nh, Ndp et Nsl de la zone N ne les autorisent pas. Ajouter cette précision à ce stade de la procédure représente un risque juridique puisque ce point n'a pas été présenté à l'autorité environnementale ni à la population. De plus, la zone Nh représente une zone à enjeux environnementale du fait de la présence de zones humides. Les zones Ndp et Nsl sont strictement encadrées pour autoriser des constructions et utilisations du sol spécifiques dont les enjeux ont d'ores et déjà été analysés. La commune intègrera ces dispositions lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU qui permettra d'analyser tous les impacts qui en découlent et d'informer correctement la population.

	• **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** Il conviendra de préciser que *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »* • **S'agissant des règles de hauteur des constructions** Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : *« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »* • **S'agissant des règles de prospect et d'implantation** Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. **>> Réponse de la maîtrise d'ouvrage :** La commune indique que le règlement des zones UC et A précise déjà que les règles de hauteur ne s'appliquent pas à aux ouvrages de réseaux de transport électrique « HTB ». Concernant l'implantation des constructions en zone UC, le règlement indique déjà qu'une implantation différente est autorisée pour les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaire au réseau de distribution d'énergie. Concernant l'implantation des constructions en zone A et N, le règlement indique déjà que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent s'implanter avec un recul d'1m minimum vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites parcellaires. Commune estime que ce recul minimal n'est pas impactant et se justifie au vu des ouvrages RTE et ne souhaite pas modifier le PLU sur ce point. Pour les autres secteurs traversés par les ouvrages RTE il convient de se référer au positionnement communal détaillé précédemment.

Il est à noter que la commune a également reçu les avis **favorables** des PPA suivants qui n'ont pas formulé de remarque amenant à d'éventuelles modifications du projet de modification n°2 du PLU :

CCI	INAO	CC Arve et Salève	Département de la Haute-Savoie	SCOT Cœur de Faucigny

Ces avis étant sans remarque, il n'est pas nécessaire de les analyser et d'y apporter de réponse dans le présent document.