

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

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

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

Date de convocation :
24 juin 2025

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

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

ABSENTS : J-L. PECORINI, L. CHEVALIER

Secrétaire de séance : Madame Carole VINCENT

Délibération n° b_20250630_amgt_032

**Accord de principe de la Communauté de Communes du Genevois
sur l'avis émis par le Pôle métropolitain du Genevois français relatif
à la modification de droit commun n° 1 du Plan local d'urbanisme de Présilly**

Le Bureau,

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

Par courrier réceptionné le 21 mai 2025, la Commune de Présilly a notifié au Pôle métropolitain du Genevois français son projet de modification de droit commun n° 1 de son Plan local d'urbanisme (PLU).

Au titre de ses compétences, et en qualité de Personne Publique Associée (PPA), la Communauté de Communes a formulé un avis sur la procédure de modification de droit commun n° 1 du PLU de Présilly.

Depuis le 04 octobre 2024, le Pôle métropolitain est compétent en matière d'élaboration, de suivi et de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur un périmètre comprenant la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex, la Communauté de Communes Terre Valserhône, la Communauté de Communes du Genevois et la Communauté d'Agglomération Annemasse – Les Voirons.

Désormais, et à ce titre, le Pôle métropolitain assure le suivi des schémas en vigueur, est associé à l'évolution des documents d'urbanisme locaux et rend les avis sur ces documents en qualité de PPA au titre des schémas en vigueur.

Dans le Pacte de gouvernance approuvé lors du transfert de la compétence SCoT le 04 octobre 2024 par le Comité syndical du Pôle métropolitain, il a été convenu que les avis émis par ce dernier, au titre du SCoT sur les documents d'urbanisme de rang inférieur, devaient faire l'objet d'un accord de principe de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) concerné.

Afin d'assurer la continuité de la compétence SCoT, le présent avis a été coconstruit avec l'appui de la Communauté de Communes et a été débattu avec les membres de la Commission aménagement le 23 juin 2025.

Par la présente, cet accord de principe est soumis à l'avis des membres du Bureau communautaire.

Le Pôle métropolitain proposera le 11 juillet 2025 au Bureau - Collège d'émettre l'avis suivant sur ce dernier :

1. Stratégie de densification et adaptation du règlement

Dans les années 2010, la Commune de Présilly a connu un fort développement qui s'est traduit par une croissance démographique importante. Depuis 2018 et l'approbation de son PLU, la Commune souhaite maîtriser cette croissance – afin de s'inscrire dans l'objectif de 2 % fixé à l'échelle de la Communauté de Communes – et donc maîtriser les possibilités de densification des tissus urbains en identifiant des secteurs plus propices que d'autres. Dans le cadre de sa modification, la Commune de Présilly a ainsi mené une étude typo-morphologique des différents tissus urbains existants.

Cette étude a permis à la Commune d'identifier deux sous-zones au sein de la zone Ub :

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

Cette étude stratégique portée par la commune de Présilly visant à densifier les tissus urbains existants est en cohérence avec le SCoT de la Communauté de Communes qui donne pour objectif de privilégier « la densification du tissu existant et vise une consommation foncière raisonnée. » (DOO, préambule). En complément, le SCoT rappelle que « resserrement du développement urbain, grâce à des densités plus élevées, ira de pair avec la sauvegarde de tous les espaces naturels de qualité et de la grande majorité des espaces agricoles ».

Puisque la structuration territoriale du SCoT de la Communauté de communes du Genevois identifie Présilly comme un village, une densité moyenne minimale de 25 logements par hectare est prévue. Le Pôle métropolitain encourage ainsi la commune de Présilly à démontrer quel serait la densité nouvellement projetée et admise sur le secteur Ub1 afin de s'assurer qu'elle soit en cohérence avec celle prévue au SCoT.

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

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

Le SCoT de la Communauté de Communes encourage la mobilité douce et prévoit notamment d' « inscrire aux PLU des aménagements doux (pistes cyclables et chemins piétonniers) » (Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), Chapitre IV, Axe 3.2). Cet axe à part ailleurs été identifié au schéma cyclable de la Communauté de Communes, ce qui vient renforcer la pertinence de cet ajout.

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

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

Ces recommandations sont en cohérence avec l'objectif de « réduire les besoins énergétiques » des constructions (nouvelles ou existantes) du SCoT de la CCG (DOO, Chapitre II, Axe 3.4). Toutefois, il est conseillé à la Commune de formuler ces recommandations sous la forme d'une OAP thématique de type « Bioclimatisme ».

4. Modification des règles d'emprise au sol

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

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

A la lecture des nouvelles dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions, le Pôle métropolitain conseille à la Commune de définir le périmètre sur lequel est appliqué le CES, et ainsi préciser la notion de « tènement foncier ». Pour rappel, les prescriptions du SCoT, sont souvent définies à la parcelle : « Emprise des constructions et espace libre : pourcentage minimum d'espace libre, et/ou végétalisé et/ou en pleine terre et/ou imperméable sur une parcelle bâtie ».

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

La Commune simplifie les règles appliquées aux clôtures et réhausse la hauteur maximale autorisée de 1,60 m à 2 m en zones U et N.

La Commune simplifie les règles appliquées aux clôtures autour des habitations et abaisse la hauteur maximale autorisée de 1,6 m à 1,2 m en zone A. Elle ajoute une règle relative aux clôtures agricoles en précisant que celles-ci ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme.

Le Pôle métropolitain conseille à la Commune de conserver les éléments initialement prévus au règlement et qui permettaient de justifier et clarifier leur mise en œuvre, et notamment la distance des sections à laquelle la clôture doit être rompue pour laisser passer la faune. Effectivement, le règlement du PLU prévoit (avant la présente modification) que les « clôtures devront être interrompues au sol tous les 10 m maximums, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur ». En ce sens le SCoT prévoit de « préserver en partie basse ajourée, libre de clôture sur 10/15 cm de haut de sorte à préserver la circulation de la petite faune et l'écoulement naturel des eaux pluviales » (DOO, Chapitre III, Axe 3.3).

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

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

L'ajout d'un coefficient de pleine terre est compatible avec les prescriptions du SCoT qui indique que les PLU doivent « *définir tout ou partie des règles suivantes pour assurer les objectifs paysagers dans les secteurs bâtis à enjeux paysagers, selon les objectifs définis par le PADD : Emprise des constructions et espace libre : Pourcentage minimum d'espace libre, et/ou végétalisé et/ou en pleine terre et/ou imperméable sur une parcelle bâtie* » (DOO, Chapitre III, Axe 3.3).

En complément, il est conseillé à la Commune d'ajouter au lexique du PLU la définition des espaces de pleine terre (profondeur de la terre naturelle, couvert végétal, etc.) afin que les espaces créés correspondent aux attentes de la Commune en termes de perméabilité des sols.

7. Modification des règles d'extension des habitations en zone Agricole (A) et en zone Naturelle (N), et ajout de bâtiments à l'inventaires des bâtiments isolés en zone A et N pour lesquels le changement de destination est autorisé

La Commune modifie son règlement écrit des zones A et N afin notamment d'ajouter une nouvelle mention : « Lorsqu'une construction comporte plusieurs logements les possibilités d'extension s'appliquent pour chaque logement. », à savoir que le règlement du PLU prévoit que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes peuvent être réalisées « dans la limite de 60 m² de surface de plancher et 20 % de l'emprise au sol de la construction initiale ».

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

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

Comme évoqué précédemment dans le présent avis, la structuration territoriale du SCoT de la Communauté de Communes identifie Présilly comme un village. Le SCoT prévoit que les villages et hameaux « assurent le maintien d'une vie rurale en assurant une proximité et une vie locale, tout en préservant les espaces naturels et agricoles et constituent des espaces de ressources énergétiques. ».

La majorité des espaces naturels de la Commune de Présilly sont catégorisés en espaces de classe 2 par le SCoT (DOO, Chapitre II, cartographie page 20). Il est rappelé que « les espaces de classe 2 jouent un rôle majeur dans la continuité de la biodiversité, nécessaire à son maintien et à son développement. Ils nécessitent à ce titre une forte protection. » (DOO, Chapitre II, Axe 1.2).

En ce qui concerne les espaces agricoles, le SCoT prévoit de « *limiter les constructions et aménagements sur les espaces agricoles aux seules exceptions suivantes : aménagements liés à des fins professionnelles agricoles, bâtiments agricoles (des restrictions pourront néanmoins être apportées par les PLU, en lien avec des enjeux paysagers et/ou environnementaux par exemple), équipements liés à l'assainissement, à l'eau potable, et aux eaux pluviales ainsi qu'aux risques naturels, infrastructures de transport d'hydrocarbure, de télécommunications, de gaz, d'électricité, et des voies d'accès associées à ces infrastructures, liaisons douces (pour les piétons et les cycles) et projets d'intérêt communautaire* ». (DOO, Chapitre II, Axe 2.1). A noter que les terres agricoles de Présilly sont classées en majorité en « très importantes » (DOO, Chapitre II, cartographie page 23).

Au regard de ces prescriptions du SCoT et des enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles, le Pôle métropolitain apporte une vigilance à la Commune de Présilly sur les nouvelles possibilités d'extension des logements existants en zone A et N, ainsi qu'à la permissivité de changement de vocation des trois bâtiments agricoles précités.

Concernant les nouveaux changements de destination, le Pôle métropolitain du Genevois français invite la commune à rédiger des fiches d'identité pour chaque nouveau bâtiment identifié en changement de destination tel que réalisé pour le bâtiment situé au Petit Chable. Ces fiches permettraient notamment de décrire pour chaque bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination les modalités d'alimentation en eau potable et la gestion de l'assainissement.

Concernant les possibilités d'extension des bâtiments existants en zones agricoles et naturelles, le Pôle métropolitain invite la commune à limiter le nombre d'extension à une seule occurrence à partir de l'approbation du PLU modifié. Cette règle permettrait d'éviter la succession de demande d'extension au gré des changements de propriété. Par ailleurs, le Pôle métropolitain conseille à la Commune de prescrire des règles relatives à la gestion des extensions (alignement des façades, forme, etc.) afin d'assurer et de préserver une certaine cohérence architecturale du bâti et de maîtriser sa mutation.

ACCORD DE PRINCIPE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS

Les élus de la Communauté de Communes prendront connaissance du projet d'avis du Pôle métropolitain lors de la Commission Aménagement, Habitat réunie le 23 juin 2025.

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

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

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

Vu les statuts de la Collectivité ;

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

Vu l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BCLB-2024-0013 du 29 juillet 2024 portant approbation de la modification des statuts du Pôle métropolitain du Genevois français ;

Vu la délibération n° JL/CC/131216/94 du Conseil communautaire du 16 décembre 2013 portant approbation du Schéma de cohérence territoriale de la Communauté de Communes du Genevois ;

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

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

Vu la délibération n° CS2024-36 du Comité syndical du Pôle métropolitain du Genevois français du 04 octobre 2024 portant approbation du transfert de la compétence SCoT ;

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

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

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

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

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

Vu l'avis de la Commission Aménagement, Habitat, réunie le 23 juin 2025 ;

DELIBERE

Article 1 : émet un accord de principe sur l'avis émis par le Pôle métropolitain du Genevois français relatif à la modification de droit commun n° 1 du PLU de la Commune de Présilly.

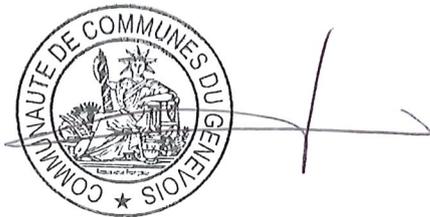
Article 2 : autorise Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOPTE A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 21
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

La secrétaire de séance,
Carole VINCENT

Le Président,
Florent BENOIT



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

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