

ARRONDISSEMENT  
DE ST JULIEN-EN-  
GENEVOIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

Pôle métropolitain du Genevois français  
SIEGE : 15 avenue Emile Zola  
74100 ANNEMASSE

OBJET :

AVIS DU PÔLE  
MÉTROPOLITAIN  
DU GENEVOIS  
FRANÇAIS SUR LA  
MODIFICATION DE  
DROIT COMMUN  
N°1 DU PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME DE  
PRÉSILLY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU-SCot

Séance du 11 juillet 2025

N° BU2025-SCoT\_08

Nombre de délégués  
titulaires  
en Exercice : 16  
Nombre de délégués  
Présents : 05  
Pouvoir : 0

L'an deux mil vingt-cinq, le 11 juillet à onze heure  
quarante-cinq, le Bureau, dûment convoqué, s'est réuni  
à Archamps sous la présidence de Monsieur Christian  
DUPESSEY, Président,

Convocation du : 27 juin 2025

Secrétaire de séance : Vincent SCATTOLIN

Membres présents :

- Délégués titulaires :

M. Christian DUPESSEY - M. Vincent SCATTOLIN – Mme  
Carole VINCENT - M. Gabriel DOUBLET - M. Julien  
BOUCHET

- Délégués excusés :

M. Régis PETIT – M. Benjamin VIBERT - Mme Aurélie  
GODARD-CHARILLON

**AVIS DU PÔLE MÉTROPOLITAIN DU GENEVOIS FRANÇAIS SUR  
LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE PRÉSILLY**

**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 n°CS2017-18 du Comité syndical du Pôle métropolitain du Genevois français  
en date du 5 mai 2017 portant sur les délégations d'attribution du Comité syndical au Président  
et au Bureau,

**VU** la délibération n°CS2024-36 du Comité syndical du Pôle métropolitain du Genevois français  
en date du 4 octobre 2024 acceptant le transfert au Pôle métropolitain du Genevois français de

la compétence relative à l'élaboration, au suivi et à la mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale par la Communauté d'agglomération du Pays de Gex, Terre Valserhône, la Communauté de communes du Genevois et la Communauté d'agglomération Annemasse – Les Voirons,

\*\*\*

Depuis le 4 octobre 2024, le Pôle métropolitain du Genevois français 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 (PLUi, PLU, etc.) et rend les avis sur ces documents en tant que Personne publique associée au titre des schémas en vigueur.

\*\*\*

La commune de Présilly appartient à la Communauté de communes du Genevois (Haute-Savoie), couverte par le SCoT de la CC du Genevois approuvé le 16 décembre 2013.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Présilly a été approuvé le 14 juin 2018. Par arrêté municipal n° n°2025-30 du 23 avril 2025, le Maire a engagé la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU de Présilly. À la suite du transfert de la compétence SCoT au Pôle métropolitain le 4 octobre 2024, la notification a été transmise au le Pôle métropolitain le 21 mai 2025 pour rendre son avis au titre de la compétence nouvellement exercée sous un délai de 2 mois à compter de la réception, soit avant le 21 juillet 2025.

Pour assurer la continuité de la compétence SCoT, le présent avis a été co-construit avec l'appui de la Communauté de communes du Genevois.

\*\*\*

La commune a engagé la modification de droit commun de son document d'urbanisme afin notamment de :

- Mettre en cohérence le règlement écrit et graphique du PLU avec la stratégie de densification retenue ;
- Instaurer une servitude de mixité sociale ;
- Créer des d'emplacements réservés pour réaliser des aménagements cyclables le long de la RD18 ;
- Compléter l'inventaire des bâtiments isolés en zones A et N et de l'inventaire des bâtiments traditionnels remarquables ;
- Mettre à jour les périmètres des captages d'eau potable.

Le projet de modification n°1 du PLU de Présilly porte ainsi sur une dizaine de points, synthétisés et examinés ci-après.

## 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 la mise à jour du SCoT, la commune souhaite maîtriser cette croissance – afin de s'inscrire dans l'objectif de 2% fixé à l'échelle de la Communauté de communes du Genevois – 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 typomorphologique 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 CCG 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 RD 18. A cet effet des emplacements réservés numérotés 26, 27 et 28 sont créés entre la mairie de Beaumont et le hameau de Beauregard.

**Le SCoT de la CCG encourage la mobilité douce et prévoit notamment d'« inscrire aux PLU des aménagements doux (pistes cyclables et chemins piétonniers) » (DOO, Chapitre IV, Axe 3.2). Cet axe à part ailleurs été identifié au schéma cyclable de la CCG, 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 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 zone 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 zone 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 permettraient de justifier et clarifier leur mise en œuvre, et notamment la distance des sections à laquelle la clôture doit être rompue pour laisser passer la faune. Effectivement, le règlement du PLU prévoit (avant la présente modification) que les « clôtures devront être interrompues au sol tous les 10 mètres maximum, 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 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 m<sup>2</sup> 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 CCG 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, restrictions pourront néanmoins être apportées par les PLU 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 Châble. Ces fiches permettraient notamment de décrire pour chaque bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination les modalités d'alimentation en eau potable et la gestion de l'assainissement.

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.

\*\*\*

**Le Bureau – Collège SCoT après en avoir délibéré à l'unanimité,**

- **EMET un avis favorable au projet de modification de droit commun n°1 du PLU de Présilly en tant que Personne publique associée au titre du SCoT de la Communauté de communes du Genevois en vigueur ;**
- **INVITE la commune de prendre en considération les observations formulées ;**
- **CHARGE le Président de l'exécution de la présente délibération**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Le Président certifie le caractère exécutoire du présent acte transmis en Préfecture d'Annecy le 16 juillet 2025  
Publié ou notifié le 16 juillet 2025

Le Secrétaire de séance  
Vincent SCATTOLIN

Le Président,  
Christian DUPESSEY

  


The seal of the Métropole de Genève is circular, featuring a central figure holding a staff and a book, surrounded by the text "Métropole de Genève" and "R.F." at the bottom.

  


The seal of the Métropole de Genève is circular, featuring a central figure holding a staff and a book, surrounded by the text "Métropole de Genève" and "R.F." at the bottom.

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 notification.