



**PRÉFÈTE  
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

**Service Aménagement et Risques**  
Pôle Aménagement

Affaire suivie par Camille Simonin

Tél. : 04 50 33 79 92

Mél. : camille.simonin@haute-savoie.gouv.fr

Annecy, le 11 juin 2025

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le maire de la commune de  
Saint-Sixt

**Objet :** Modification n°1 du PLU de Saint-Sixt

Vous avez notifié le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme. Le dossier complet a été réceptionné en préfecture le 16 mai 2025.

Le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Sixt vise notamment à :

- Faire évoluer les dispositions réglementaires applicables sur le hameau de Montisel pour tenir compte de l'insuffisance de la ressource en eau potable ;
- Substituer la notion de « logements sociaux pérennes » à celle de « logements locatifs socialement aidés » en lien avec l'OAP n°2 ;
- Modifier le règlement graphique avec notamment le reclassement du secteur UH2 à Praz Boccon et l'ajout d'un emplacement réservé n°3 pour l'aménagement et la sécurisation des abords du réservoir d'eau potable ;
- Faire évoluer du règlement écrit pour clarifier les dispositions générales, préciser sur la gestion de l'habitat en zones agricoles et naturelles, et ajuster les règles d'implantation, hauteurs, panneaux solaires, clôtures, stationnement, annexes et piscines, coefficient d'emprise au sol.

#### **1. Évolutions liées à la disponibilité de la ressource en eau**

Les dispositions réglementaires applicables au hameau de Montisel évoluent dans le sens d'un gel de toute nouvelle capacité d'accueil, en cohérence avec le bilan ressources/besoins établi dans le cadre du schéma directeur d'alimentation en eau potable en cours d'élaboration. Tout en permettant une adaptation limitée du bâti existant, ces mesures apparaissent proportionnées et relèvent d'une

15 rue Henry Bordeaux  
74998 ANNECY cedex 9  
Tél. : 04 50 33 60 00  
Mél. : ddt@haute-savoie.gouv.fr  
www.haute-savoie.gouv.fr

approche raisonnée et préventive de la gestion de la ressource. Il convient toutefois de compléter ces dispositions en précisant que les annexes autorisées doivent être strictement limitées à celles non raccordées au réseau d'eau potable, afin de prévenir tout détournement de l'objectif poursuivi, dans le respect des principes de sécurité juridique et d'égalité devant la règle. De plus, une mise en cohérence entre les définitions de la zone UH1 dans les documents écrits et graphiques du règlement est nécessaire afin d'assurer une lecture claire et homogène des règles applicables.

Enfin, dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau, les dispositions visant à encadrer la réalisation de piscines dans les autres secteurs pourraient être utilement complétées en limitant leur nombre à une par construction principale, et en définissant un volume maximal autorisé.

## **2. Mixité sociale**

L'introduction de la notion de logement social pérenne dans la servitude de mixité sociale constitue une clarification bienvenue. Afin de mieux cibler les produits visés, il conviendrait de compléter le lexique par une définition de l'accession sociale pérenne<sup>1</sup> et d'ajouter, au sein de la servitude, des seuils de surface de plancher ainsi que des seuils par typologies de logements recherchés.

## **3. Règlement écrit**

### **• Règlement des zones agricoles et naturelles**

Le règlement écrit des zones agricoles et naturelles est modifié afin de mieux encadrer la gestion de l'habitat existant. Conformément à la doctrine CDPENAF, il convient de limiter les possibilités d'extension ou de création d'annexes aux seules habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m<sup>2</sup> et de préciser que les constructions et installations annexes ne doivent pas dépasser une superficie cumulée de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans la mesure où les règles relatives aux clôtures en zone N évoluent, il serait opportun de les compléter afin de prendre en compte les dispositions introduites par la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels la loi en précisant qu'elles doivent être disposées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, et qu'elles ne devront pas constituer un piège, ni être vulnérantes pour la faune.

### **• Installations de production d'énergie renouvelable**

L'exigence d'intégration des dispositifs de production d'énergie dans le plan de toiture a été supprimée afin d'éviter une contrainte excessive sur l'ensemble du bâti. Cette exigence pourrait toutefois conserver sa pertinence pour les constructions présentant un intérêt patrimonial ou architectural. Par ailleurs, aucune disposition n'encadre actuellement l'intégration paysagère de ces installations. Il serait opportun de prévoir leur autorisation sous réserve du respect cumulatif des conditions suivantes :

- Implantation en toiture privilégiée, sous réserve de ne pas altérer la perception des toitures.
- Disposition sous forme de bande ou selon une forme simple, rectangulaire, afin de limiter leur impact visuel.
- Localisation préférentielle en bas de pente ou sur les toitures d'annexes.
- Pour les toitures-terrasses, les installations ne doivent pas dépasser le niveau de l'acrotère.
- Sur les constructions repérées ou situées au sein d'un périmètre bâti d'intérêt patrimonial ou architectural, les dispositifs doivent être intégrés au bâti sans effet de surimposition.
- Pour les constructions neuves, les dispositifs doivent être intégrés dès la conception du bâtiment, afin de maîtriser leur impact à l'échelle du bâtiment et du paysage.

---

<sup>1</sup> Logement dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique.

-Les installations au sol ne sont admises qu'en cas d'impossibilité d'implantation en toiture, et doivent être invisibles depuis l'espace public.

- **Définitions figurant dans les dispositions générales**

Affouillements – exhaussements : Il conviendrait d'ajouter « au titre de l'urbanisme » après « autorisation ». En effet, ces ouvrages peuvent faire l'objet de demandes d'autorisations de travaux relevant d'autres législations.

= x = x = x = x = x =

Dans ces conditions, j'émet un **avis favorable sur ce projet de modification sous réserve de limiter les annexes autorisées sur le secteur de Montisel à celles non raccordées au réseau d'eau potable** et recommande la prise en compte des remarques et observations formulées précédemment.

Vous veillerez à verser le présent avis au dossier d'enquête publique.

Enfin, je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLUi, votre collectivité devra mettre la modification, une fois approuvée, en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une formalité obligatoire pour qu'elle devienne exécutoire. En outre, il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement de la modification sur le GPU, qu'elle corresponde bien au document opposable papier.

Mes services restent à votre disposition afin de vous accompagner sur ce projet.

Pour le directeur départemental des territoires,  
Le chef du service aménagement et risques

Signé par Elois DIVOL le 11/06/2025 à ANNECY CEDEX 9



Copie : BAFU + SP Bonneville