

Département de la
HAUTE-SAVOIE

Arrondissement de
ST-JULIEN-EN-
GENEVOIS

Canton de
REIGNIER

Délibération
15.01.2026/04

COMMUNE
DELIBERATION DU
Séance du

Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le 27 JAN. 2026
ID : 074-217402114-20260115-D15012026COM04-DE

L'an deux mil vingt-six et le quinze janvier à 19 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Isabelle ROGUET, Maire.

Etaient présents : Isabelle ROGUET, Patrice DOMPMARTIN, Dominique BRAND, Denis DUPANLOUP, Marie-Claire LAFFIN, Nathalie FREYRE, Aline REGAT, Arnaud DESBIOLLES, Aurore TROTTET, Sandra MAÇON, Maëva DUBOUCHET, Hervé FAUVAIN, Stéphanie BOUVIER, René-Pierre CHEMAMA, Valérie VACHOUX et Florent LACROIX.

Excusé ayant donné procuration : Franck VIGNE ayant donné procuration à Isabelle ROGUET, Olivier LOTH ayant donné procuration à Patrice DOMPMARTIN, Yannick ROGUET ayant donné procuration à Hervé FAUVAIN.

Absents excusés : David DE VITO et Damien MESSY

Absents : Laurent CHECKO et Julien TISSOT

Secrétaire de séance : Sandra MAÇON

Par arrêté municipal en date du 11 mars 2025, la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pers-Jussy a été lancée.

Conformément à l'article R104-12 3° et R104-35 du Code de l'Urbanisme, l'autorité environnementale a été consultée au titre de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, dit « ad hoc ».

L'autorité environnementale, dans son avis conforme du 18 juin 2025, a estimé que la procédure de modification était susceptible d'affecter de manière significative l'environnement et a donc conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Cet avis a été rendu conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du Code de l'Urbanisme, la commune a pris la décision de soumettre la procédure de modification n°2 du PLU à évaluation environnementale dans la délibération 24.07.2025/02 en date du 24 juillet 2025. Cette même délibération fixe les modalités de concertation conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme.

Rappel des objectifs de la concertation

- Informer les concitoyens de l'objet et du contenu du PLU ainsi que des modifications qu'il est prévu d'apporter au PLU afin qu'ils puissent s'approprier le document d'urbanisme et être en mesure d'évaluer le rôle qu'ils peuvent avoir en matière d'aménagement et de cadre de vie ;
- Recueillir les contributions du public.

Rappel des modalités de concertation mise en œuvre :

- La concertation préalable s'est déroulée du 15 septembre au 15 octobre 2025 ;
- Un dossier de concertation comprenant le projet de modification n°2 était disponible en ligne sur le site internet de la commune ;
- Ce dossier, accompagné d'un registre permettant de recueillir les observations et propositions du public, était également disponible en version papier à la mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- Les observations pouvaient être adressées par mail à l'adresse suivante : urbanisme@mairie-pers-jussy.fr avec la mention en objet « Modification n°2 du PLU » ;
- Les observations pouvaient également être adressées par voie postale à l'adresse suivante : Mairie de Pers-Jussy, Service Urbanisme, 1825 route de Reignier, 74930 PERS-JUSSY ;
- Les observations reçues par mail et par courrier étaient annexées au registre mis à disposition du public ;
- Un avis informant le public a été publié sur le site internet de la commune, ainsi que par voie d'affichage en mairie et sur les panneaux lumineux de la commune.

Nombre de Conseillers :

- En exercice	23
- Présents	19
- Absents ayant donné procuration.....	3
- Absents excusés.....	2
- Absents.....	2
- Votants.....	22

Date de Convocation
9.01.2026

OBJET :

**Modification n° 2 du
PLU
Bilan de la concertation
organisée dans le cadre
de l'évaluation
environnementale**

Résultat du vote :

Pour.....	22
Contre.....	0
Abstention.....	0

Considérant que les modalités ont été mises en œuvre permettant aux administrés de prendre connaissance du projet d

Envoyé en préfecture le 22/01/2026

Reçu en préfecture le 22/01/2026

Publié le 27 JAN. 2026

S2LO

Considérant que la participation du public à cette concertation

ID: 074-217402114-20260115-D15012026COM04-DE

- dix mails envoyés sur l'adresse mail dédiée,
- deux courriers envoyés à la commune et consignés dans le registre de concertation papier,
- 0 participation sur le registre papier mis à disposition en mairie ;

Considérant qu'en conclusion, le bilan de la concertation est positif et que la commune apporte une réponse à chaque sollicitation dans le document annexé à la présente délibération ;

Considérant, qu'en application de l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme, doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet la procédure de modification n°2 du PLU ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **CONFIRME** que la **concertation publique** s'est déroulée selon les modalités initialement prévues ;
- **DECIDE** d'en **TIRER le bilan**, tel que présenté ci-dessus ;
- **D'ANNEXER le bilan de la concertation** à la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré, en Mairie, les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme,

Le Maire,
Isabelle ROGUET

La secrétaire,
Sandra MAÇON

Madame le Maire certifie le caractère exécutoire des présentes par l'accomplissement des formalités de contrôle de légalité :

- Transmission en Sous-Préfecture de St-Julien-en-Genevois le 22 JAN. 2026
- Affichage ou notification le 27 JAN. 2026



Mairie de
PERS-JUSSY

Envoyé en préfecture le 22/01/2026

Reçu en préfecture le 22/01/2026

Publié le **27 JAN. 2026**

S²LO

ID : 074-217402114-20260115-D15012026COM04-DE

PERS-JUSSY

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

BILAN DE LA CONCERTATION

Sommaire

1	La mise en œuvre de la concertation	3
1.1	Contexte de la concertation	3
1.2	Les modalités de la concertation	4
1.3	Mise en œuvre	4
2	Observations du public et réponse de la collectivité.....	11
2.1	Ouverture à l'urbanisation de zones N et A.....	12
2.2	Réflexion sur les zones A et N et les bâtis existants	14
2.3	Identification de bâtiments autorisés à changer de destination	15
3	Conclusion	17

1 La mise en œuvre de la concertation

1.1 Contexte de la concertation

Par arrêté municipal du **11 mars 2025**, la **procédure de modification n°2** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de **Pers-Jussy** a été engagée.

Cette modification poursuit trois objectifs principaux :

Faire évoluer le règlement écrit :

- Clarification et amélioration du règlement ; L'ajustement du règlement a pour but de le rendre plus compréhensible et accessible, en supprimant d'éventuelles ambiguïtés et en précisant certaines dispositions.
- Amélioration du cadre de vie des habitants ; En poursuivant les intentions d'amélioration du cadre de vie, les ajustements proposés permettront de répondre aux attentes des habitants en matière d'urbanisme et d'aménagement,
- Adaptation du règlement aux contraintes topographiques et aux qualités des sols ; Prise en compte plus fine des caractéristiques naturelles du terrain afin d'assurer un développement harmonieux et durable.
- Ajout du lexique explicatif au règlement écrit ; 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.

Faire évoluer le règlement graphique :

- Modification du zonage pour une meilleure cohérence urbaine ; Des ajustements seront apportés afin d'harmoniser les différentes zones et d'assurer un développement urbain plus logique et structuré.
- Rénovation de bâtis existants ; La modification du PLU permettra de favoriser la rénovation de certains bâtiments.
- Rectifications graphiques avec notamment l'intégration du Périmètre de Prise en Considération de Projet (PPCP) dans le zonage.

Faire évoluer les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour une meilleure prise en compte des caractéristiques du territoire.

Cadre environnemental :

Le **décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021** a réformé l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Pour une modification de PLU, il revient désormais à l'autorité compétente d'apprécier la nécessité d'une évaluation environnementale au regard des incidences prévisibles.

Conformément aux **articles R.104-12 3° et R.104-35 du Code de l'urbanisme**, l'autorité environnementale a été saisie au titre de l'**examen au cas par cas**. Le dossier transmis à la **MRAe** (Mission Régionale d'Autorité environnementale), incluant une auto-évaluation, concluait initialement à l'absence d'incidences notables. Par **avis conforme du 18 juin 2025**, l'autorité environnementale a toutefois estimé que la **modification n°2** est **susceptible d'avoir des incidences notables** et doit donc être **soumise à évaluation environnementale**.

En conséquence, par délibération en date du 17 juillet 2025 le **Conseil municipal** a décidé de réaliser cette évaluation dans le cadre de la procédure de modification n°2.

En application de l'**article L.103-2 du Code de l'urbanisme**, toute modification soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une **concertation avec le public**.

1.2 Les modalités de la concertation

Conformément à la délibération, la concertation vise à :

- **Inform**er le public sur l'objet, le contenu du PLU et les modifications envisagées, afin de favoriser l'appropriation du document et la compréhension du rôle de chacun en matière d'aménagement et de cadre de vie ;
- **Recueillir** les contributions, observations et avis du public.

Période

Du 15 septembre 2025 au 15 octobre 2025.

Supports et lieux de consultation

- **En ligne** : un dossier de concertation comprenant le projet de **modification n°2** sera accessible sur le site de la commune : www.mairie-pers-jussy.fr.
- **En mairie** : le même dossier, accompagné d'un **registre** destiné à recueillir les observations et propositions, sera consultable **aux jours et heures d'ouverture habituels** (version papier).

Modalités de contribution

Par courriel : à urbanisme@mairie-pers-jussy.fr, avec l'objet « Modification n°2 du PLU ».

Par courrier :

Mairie de Pers-Jussy – Service Urbanisme
1825 route de Reignier
74930 PERS-JUSSY

Information du public

Un avis d'information sera diffusé sur le site internet de la commune, par affichage en mairie et sur les panneaux lumineux municipaux.

1.3 Mise en œuvre

Affichage de la délibération :

La commune a procédé à l'affichage de la délibération n°24.07.2025/02 en date du vendredi 1^{er} août 2025. Cette délibération porte sur la soumission du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à évaluation environnementale et précise les modalités de concertation retenues par la collectivité. L'affichage a été réalisé sur le panneau officiel situé en face de la mairie, emplacement habituel permettant d'assurer une publicité régulière et facilement accessible à l'ensemble des administrés.

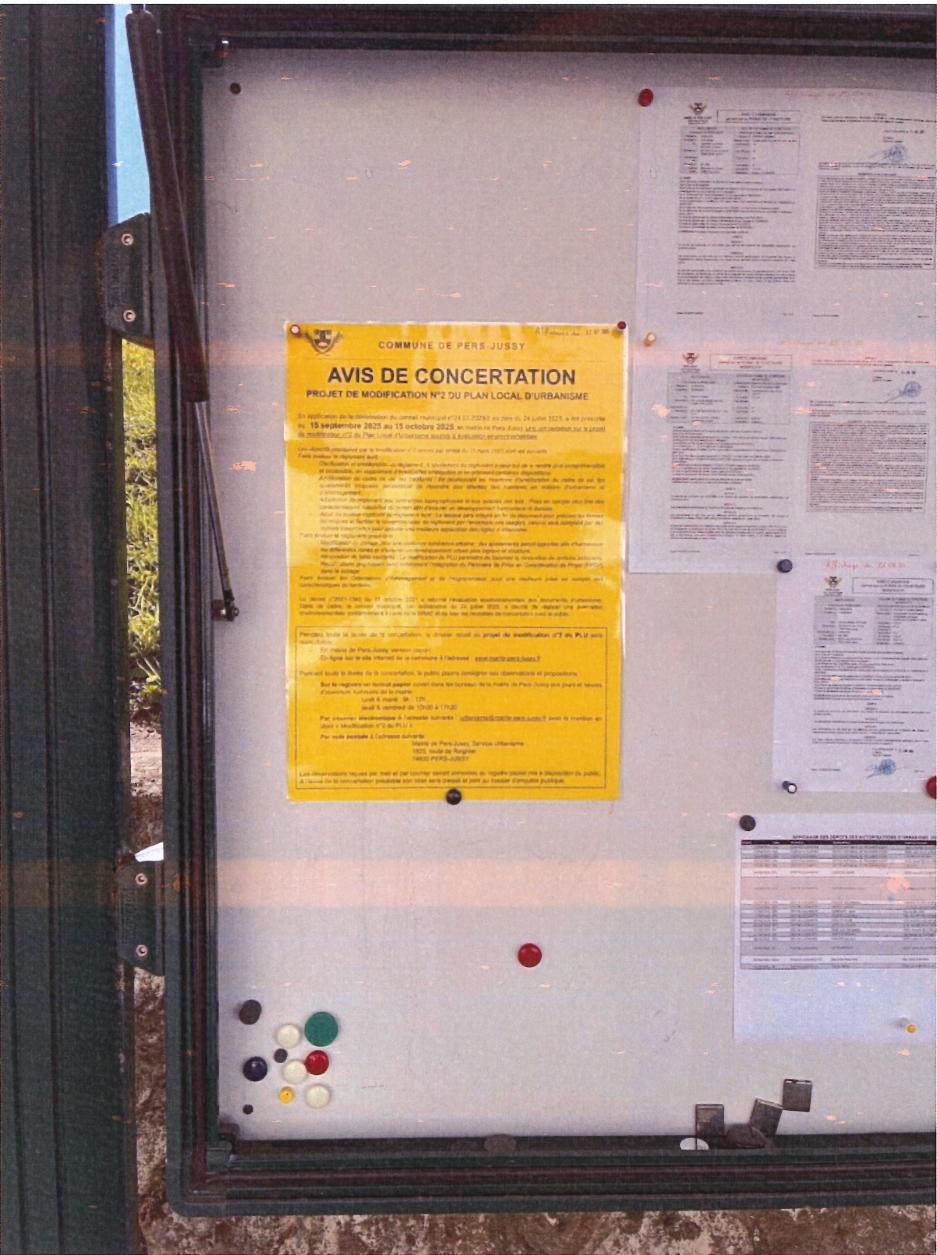
10

environmentale considère que la

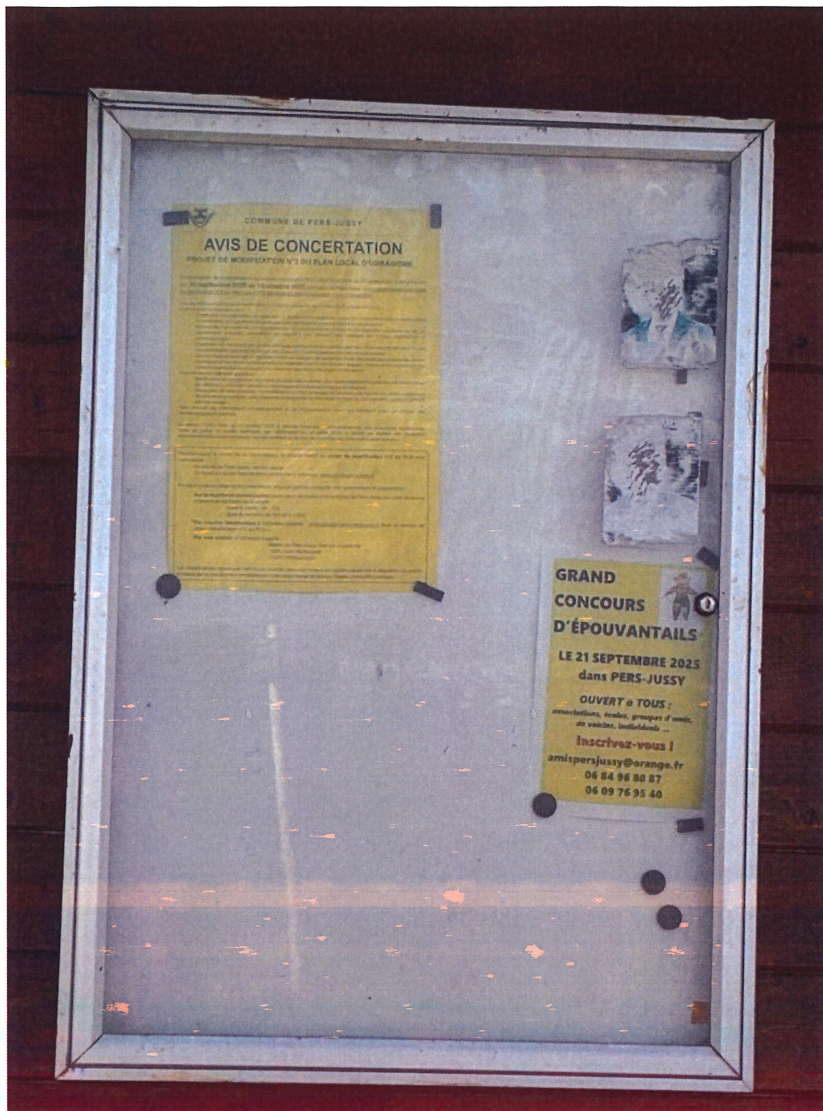
Pose des affiches sur l'ensemble des 12 panneaux d'affichage de la commune.

Le 2 septembre la commune a procédé à une diffusion élargie de l'information en apposant une affiche dédiée à la concertation dans chacun des douze panneaux d'affichage municipaux répartis dans les différents lieux-dits du territoire communal. Cette démarche vise à garantir une couverture complète de l'information et à permettre à l'ensemble des habitants, quelle que soit leur localisation, d'être informés de l'ouverture de la concertation relative au projet de modification n°2 du PLU.

Les affiches, imprimées sur papier jaune afin d'en renforcer la visibilité, ont été adaptées au format A3 ou A2 selon la taille disponible sur chaque panneau. Elles reprenaient l'ensemble des éléments nécessaires à la bonne compréhension du public : la nature du projet soumis à concertation, la référence de la délibération ayant fixé les modalités, ainsi que le détail de ces modalités (mise à disposition du dossier, période de consultation, accès au registre, possibilités d'expression et de contribution du public).



Photographie panneaux en face de la mairie



Ornex haut - photographie en date du 9 septembre

Publié le 2025

[Accueil](#)
[Vie Municipale](#)
[Vie Pratique](#)
[Démarches admin.](#)
[Enfance/jeunesse](#)
[Assoc./Loisirs](#)
[Découvrir Pers-Jussy](#)

Line plus



Arve & Salève
Climatiseurs de précision

SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL



NUMÉROS UTILES

concertation_PLU

Line plus

31
AOÛT
FÊTE DE LA BATTEUSE

Heure

31 août 2025

27 h 00 min

(GMT+00:00)

Lieu

Stade des Fins

459 North 6th Ave.

Le panneau lumineux sur la route de Reignier :

La commune a diffusé l'annonce de la concertation sur le panneau lumineux implanté le long de la route de Reignier, axe fréquenté reliant plusieurs secteurs du territoire communal. Ce support, largement visible par les automobilistes et les usagers quotidiens de la voie, permet de capter l'attention d'un public diversifié et d'assurer une diffusion dynamique et continue de l'information.



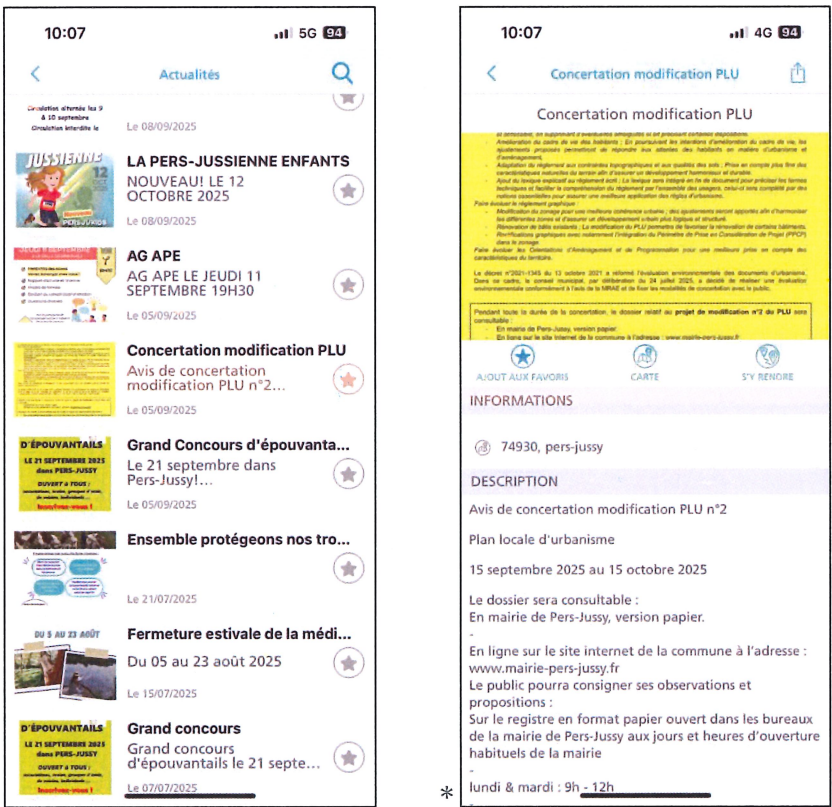
Photographie en date du 9 septembre

Afin de toucher un public encore plus large et de s'adapter à la communication, la commune a également relayé l'information relative à la concertation sur sa page Facebook officielle, ainsi que l'application communale Pers Jussy Clic

Facebook en date du 9 septembre 2025 :



Application Pers-Jussy Clic :



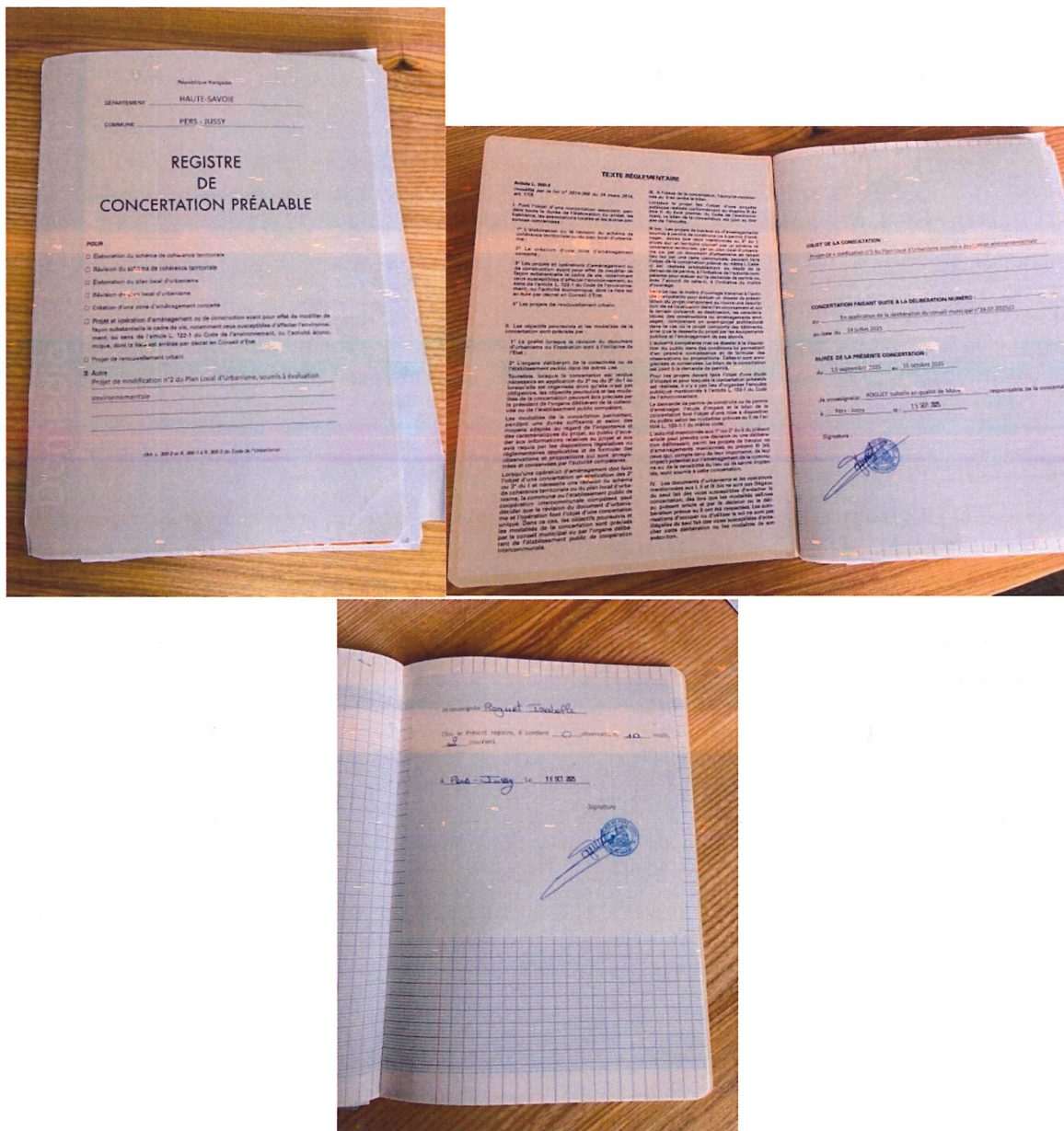
2 Observations du public et réponse de la collectivité

La concertation relative au projet de modification n°2 du PLU s'est déroulée sur l'ensemble de la période fixée par la délibération, permettant au public de prendre connaissance du dossier et de formuler ses observations.

Durant cette période réglementaire, aucune observation n'a été consignée directement dans le registre de concertation mis à disposition en mairie. En revanche, dix contributions ont été adressées par courrier électronique à l'adresse dédiée (urbanisme@mairie-pers-jussy.fr), témoignant de l'intérêt de plusieurs administrés pour le projet et des questionnements exprimés par voie numérique. Par ailleurs, deux courriers postaux ont été reçus par la commune ; après enregistrement, ils ont été intégrés au registre de concertation conformément aux modalités prévues.

Les observations formulées par le public, ainsi que les réponses de la collectivité, sont présentées par thématiques dans un souci de clarté et de lisibilité du document.

Le registre de concertation :



2.1 Ouverture à l'urbanisation de zones N et A

Mail n°1 : 16/09/2025

« OA-0105 / Adresse : Lieu dit : La Charmille 74930 Pers-Jussy / Contenance : 16170m² actuellement classée en zone agricole, sollicite son reclassement en zone constructible pour une surface de 1 000 m², dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Motifs de la demande :

- parcelle située en continuité immédiate du tissu bâti existant ;
- desserte possible par les réseaux publics (voirie, eau, électricité, assainissement) ;
- projet d'une future habitation répondant aux besoins locaux.

Je reste à disposition pour fournir tout document complémentaire ou participer à la procédure de concertation prévue par le Code de l'urbanisme .»

Mail n°4 : 24/09/2025

«Concernant la révision n° 2 du PLU je sollicite que soit remis en zone UC le groupe de parcelles Route du Nant-Guin n° 131, 132, 133, 134 , 1682, 1683. En effet dans les thématiques relatives à l'OAP des divisions parcellaires (voir pièces jointe) il est rappelé que les « dents creuses » constituent une opportunité d'urbaniser permettant « une densification raisonnée et cohérente du tissu urbain ». Or ce groupe de parcelles constitue précisément une « dent creuse » d'autant qu'une construction est en cours en périphérie parcelle n° 1383.

Je rappelle d'ailleurs que ce groupe de parcelles était, dans les PLU antérieurs, d'évidence considérée comme s'intégrant dans un cadre cohérent du tissu urbain puisque déclarées alors constructibles et que ce n'est que pour des raisons d'opportunités de restriction des surfaces constructibles sur la commune qu'elles ont été, lors d'une antérieure révision du PLU, sorties de la zone UC. »

Courrier n°1 : 23/09/2025

Résumé de la demande du courrier : Demande de reclassement de deux terrains situés au 1780 route de Vuret actuellement en zone N, Naturelle en zone constructible UC. Les deux parcelles sont cadastrées OF-1086 et OF-1087.

Mail n°6 :28/09/2025

« Dans le cadre de la révision en cours du Plan Local d'Urbanisme de Pers-Jussy, je me permets de vous adresser cette demande concernant mes parcelles cadastrées.

Je suis actuellement propriétaire de la parcelle n°2754 sur laquelle est située ma maison, ainsi que de la parcelle attenante n°2749. Je souhaiterais que cette dernière puisse être classée en zone constructible. Mon souhait est d'y installer une petite cabane de jardin attenante à ma propriété, dans un usage familial et cohérent avec l'environnement. »

Courrier n°2 : 10/10/2025

Résumé de la demande du courrier :

- **demande n°1** : classement en zone constructible de la parcelle OF-776 actuellement en zone NR2.
- **demande n°2** : classement en zone constructible de la parcelle OF-992 actuellement en zone NR2.

Mail n°10 :15/10/2025

Résumé de la demande : Demande de classement en zone constructible U ou AU, la parcelle OG-649 actuellement en zone A, route de la croix d'Ornex

Réponse de la collectivité aux courriels n° 1, 4, 6, 10 et aux courriers n°1 et n°2 :

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles relatives aux procédures de modification 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).

En effet, une telle évolution, qui aurait pour conséquence de rendre constructibles des parcelles précédemment destinées à la protection des espaces agricoles, naturels ou forestiers, excède le champ d'une modification. Ce type de changement relève d'une procédure de révision du plan local d'urbanisme, seule à même de permettre une réévaluation des orientations générales du document d'urbanisme au regard du projet de territoire et des principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, la procédure de modification ne peut être utilisée que pour des ajustements mineurs ne remettant pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), et ne portant pas atteinte à la destination des zones agricoles ou naturelles.

Les courriels n°3 et n°5 concernent la même demande et les mails sont identiques**Mail n°3 : 19/09/2025****Mail n°5 : 28/09/2025**

« Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, nous avons constaté que certaines zones actuellement classées en terres agricoles sont appelées à devenir constructibles. Parmi elles figure une partie d'une parcelle (2745) attenante à nos propriétés (Allée de la crosaz, 4 propriétés).

Cette parcelle (2745) appartient, à ce jour, à une association que nous avons déjà contactée afin de manifester notre intérêt pour l'acquérir. Notre souhait serait de la conserver et de l'exploiter à des fins agricoles (notamment en jardin, exploitation agricole etc), dans l'objectif de préserver le caractère paysager du secteur et d'éviter sa dénaturation.

Nous aimerions savoir si cette parcelle sera amenée à être redécoupée à la suite du changement de classement, et, dans ce cas, si nous pourrions prétendre au rachat de la partie restant en zone agricole. »

Réponse de la collectivité aux courriels n° 3 et 5:

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles relatives aux procédures de modification 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).

Le zonage de la parcelle cadastrée OA 2745, actuellement classée en zone A (agricole) et partiellement en zone AU (à urbaniser), n'est pas modifié dans le cadre de la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de Pers-Jussy.

2.2 Réflexion sur les zones A et N et les bâtis existants

Mail n°2 : 17/09/2025

« Bonjour,

Après lecture de cette consultation, j'ai un point sur lequel je souhaite m'arrêter et vous transmettre un questionnaire.

Pour le bien-être de la commune ainsi que l'environnement agricole, vous mettez des bâtiments existants en zone agricole en changement de destination en zone UC avec en argument le texte qui suit :

" De par leur localisation, les changements de destination n'auraient pas vocation à impacter les paysages et l'activité agricole alentour. De plus, cette démarche contribue à limiter l'étalement urbain en valorisant les constructions existantes, réduisant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles. De fait, ces changements de destination ont vocation à préserver la qualité des paysages en limitant le besoin en construction neuves qui prendrait la place sur des terres agricoles et naturelles."

La question est la suivante: pour certaines constructions récentes ou non qui possèdent un terrain en zone A de petite taille je précise, un changement de destination ne poserait pas forcément de problème au vue de leur localisation , pas de contrainte pour le paysage et pour le fonctionnement de l'agriculture. Mais plutôt un avantage paysager à entretenir une zone A de cette taille attenante à une construction qui n'ai pas en capacité d'accueillir une nouvelle construction mais plutôt un développement viager, paysager , piscine ou aménagement d'une cour, carport car cette parcelle est attenante à la construction ce qui permet d'harmoniser celle-ci.

Bien entendu l'idée dans mon questionnaire n'ai pas de favoriser le développement de nouvelle construction qui peuvent entacher le cadre de vie naturelle de Pers-Jussy

Quelle est votre réflexion à ce sujet ? »

Réponse de la collectivité :

Votre question porte sur la possibilité d'accorder davantage de possibilités d'aménagement sur des parcelles de petite taille classées en zone agricole (A) ou naturelle (N), lorsqu'elles sont attenantes à des constructions existantes, notamment à usage d'habitation.

Sur ce point, il est important de rappeler que les terrains classés en zones A et N ont vocation à conserver leur nature de sol, à savoir des espaces non bâtis dédiés respectivement à l'activité agricole ou à la préservation des espaces naturels et paysagers.

Les bâtiments situés en zone constructible (UC) et disposant de terrains attenants classés en A ou N ne peuvent donc pas accueillir de nouvelles constructions sur ces parties de parcelles.

Autoriser des aménagements supplémentaires (piscines, carports, cours aménagées, extensions assimilables à du bâti) en zones A ou N reviendrait, de fait, à étendre les droits à construire de la zone UC sur des espaces qui doivent rester non urbanisés. Cela constituerait une consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), ce qui va à l'encontre des objectifs actuels de maîtrise de l'urbanisation.

Le PLU s'inscrit en effet dans le cadre des dispositions nationales et régionales, et notamment de la loi « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), dont l'objectif est de réduire puis de limiter toute nouvelle artificialisation des sols à l'horizon 2050. Dans ce contexte, la préservation des zones A et N est un enjeu majeur pour l'équilibre du territoire communal, tant sur le plan environnemental que paysager et agricole.

S'agissant des bâtiments d'habitation situés directement en zone agricole, le règlement du PLU prévoit déjà des possibilités d'évolution et d'aménagement du bâti existant, encadrées et proportionnées, afin de permettre leur adaptation sans porter atteinte au fonctionnement agricole ni aux paysages.

Ainsi, la réflexion portée par la commune vise à concilier le maintien du cadre de vie, la valorisation du bâti existant et la protection durable des espaces naturels et agricoles, sans encourager une extension diffuse de l'urbanisation.

2.3 Identification de bâtiments autorisés à changer de destination

Mail n°7 : 29/09/2025

« Je souhaite que le point du n°2 du dossier de modification du PLU (Ajouts de bâtiments autorisés à changer de destination - voir Annexes) soit complété par deux autres bâtiments.

En effet, ces bâtiments sont en cours de dégradation importante et nécessitent des travaux importants pour être réhabilités.

Modification n°1

Le bâtiment se situe en zone A du PLU, il est proposé d'identifier le bâtiment située au 257, route de Cevins sur la parcelle A1119 comme autorisée à changer de destination.

Le bâtiment se situe en zone A du PLU, il est proposé d'identifier le bâtiment située au 257, route de Cevins sur la parcelle A1119 comme autorisée à changer de destination.



Modification n°2

Le bâtiment se situe en zone A du PLU, il est proposé d'identifier le bâtiment située au 257, route de Cevins sur la parcelle A1119 et A1117 comme autorisée à changer de destination.

Lieu de la modification : Route de Cevins - Parcelle A1119 et A1117 - Zone A



Réponse de la collectivité :

Après analyse de la situation du bâtiment concerné par la demande de modification n°1, il a été décidé de l'intégrer à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme en tant que construction autorisée au changement de destination. Cette décision repose sur l'examen de ses caractéristiques intrinsèques, notamment son gabarit, son volume, son implantation au sein de la parcelle ainsi que ses qualités architecturales. L'ensemble de ces éléments permet de rapprocher ce bâtiment des formes et typologies habituellement associées à de l'habitation.

Le bâtiment concerné par la demande de modification n°2 ne sera pas identifié comme étant autorisé à changer de destination au sein du même tènement. En effet, au regard de ses caractéristiques, ce bâtiment s'apparente nettement moins à de l'habitation, tant par son gabarit que par son organisation et ses qualités architecturales.

Par ailleurs, la capacité d'accueil du terrain concerné est d'ores et déjà fortement mobilisée par le nombre de logements actuellement prévus sur le tènement. Dans ce contexte, l'identification d'un changement de destination supplémentaire ne serait pas compatible avec les objectifs du PLU en matière de maîtrise de la densité et d'équilibre du site.

Mail n°8 : 11/10/2025

**Demande : Ajout d'un bâtiment autorisé à changer de destination :
1515 route de la collay**

« Dans mon cas, je souhaiterais faire la réhabilitation concernant le bâtiment situé au 1515 ROUTE DE LA COLLAY 74930 PERS JUSSY, sur la parcelle numéro 632.

Le bâtiment est alimenté en électricité et l'eau potable à proximité. Pour que ce projet soit réalisable, il faudrait que ce bâtiment soit inscrit en changement de destination.



Réponse de la collectivité :

Après analyse du bâtiment concerné, il a été décidé de l'identifier dans le cadre de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme comme étant autorisé à changer de destination. Cette décision repose sur l'examen de ses caractéristiques architecturales et volumétriques, ainsi que sur son état général et son insertion dans le site.

Le bâtiment présente un gabarit important, des volumes cohérents et une organisation spatiale compatible avec un usage d'habitation. Au regard des éléments observables, notamment à partir de la photographie fourni, il dispose de caractéristiques constructives et architecturales permettant son adaptation à de l'habitat, sans nécessité de création de nouveaux volumes bâtis.

Mail n°9 : 14/10/2025

Demande : Ajout d'un bâtiment autorisé à changer de destination au 910 route de Vuret :

« [...] En effet, j'ai acquis la propriété, en juillet 2022, d'une maison d'habitation sise 910 route de Vuret à Pers Jussy. Cette propriété est composée de deux parcelles cadastrées F 1024 et F 1169. Sur la parcelle F 1169 a été édifiée la maison d'habitation principale en 1982. 10 ans plus tard, sur cette même parcelle, ont été construites des écuries d'une surface au sol de 68 m2.

N'ayant pas l'usage de ce bâtiment dans sa destination initiale, je souhaite pouvoir le réhabiliter en un logement, ce d'autant que ce bâtiment dispose d'un terrain attenant d'une surface d'environ 600 m2.

Mon projet, qui préserve les espaces naturels et forestiers dans la mesure où il ne s'agit pas d'une construction nouvelle, tend à valoriser un potentiel existant. Sa localisation dans une zone urbanisée ne soulève pas de question paysagère particulière. Elle ne soulève pas davantage de question en lien avec la desserte du bâtiment. Le voisinage, aujourd'hui confronté à un bâtiment en état de semi-abandon, n'objecte aucun inconvénient à l'évolution demandée.

J'observe enfin que, 34 ans après leur construction, ces écuries ne présentent aucun signe de fragilisation constructive.

Les Assises du Logement, organisées en décembre 2023 à l'initiative du Conseil Départemental de Haute Savoie confortées par les perspectives démographiques récentes produites par Annemasse Agglo qui portent à l'échéance 2050 une évolution du nombre d'habitants entre + 200.000 à 400.000 sur le territoire du genevois français confirment la pression qui va continuer à s'accroître sur l'immobilier dans notre territoire.

Dans ce contexte, je sollicite une modification du PLU de Pers Jussy permettant la réhabilitation d'un bâtiment existant sis sur la parcelle F 1169 et la modification de sa destination pour un usage d'habitation. »

Réponse de la collectivité :

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.

Après analyse, il a été décidé de ne pas retenir favorablement cette demande dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme. En effet, le bâtiment concerné, par sa destination initiale, son

gabarit, sa surface et ses caractéristiques architecturales, s'apparente à un bâtiment annexe à vocation agricole ou assimilée, et ne présente pas les qualités nécessaires pour être identifié comme pouvant accueillir de l'habitat. Sa conception, son organisation spatiale et son intégration au bâti existant ne correspondent pas aux typologies habituellement associées à de l'habitation.

Par ailleurs, le secteur concerné est classé en zone NR2 du PLU, correspondant à une zone naturelle exposée à un aléa de risque moyen. Dans ce contexte, les orientations du document d'urbanisme visent à limiter strictement l'augmentation de la capacité d'accueil humaine dans les secteurs soumis à des risques.

3 Conclusion

La phase de concertation a permis de recueillir un ensemble de contributions traduisant les attentes du public, en particulier concernant les possibilités d'ouverture à l'urbanisation au sein des zones naturelles et agricoles. Toutefois, le cadre réglementaire d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ne permet pas de répondre à ce type de demandes, lesquelles relèveraient d'une procédure de révision du document d'urbanisme.

Les sollicitations portant sur l'identification de bâtiments autorisés à changer de destination ont fait l'objet d'une analyse attentive. Elles ont été prises en considération lorsque le bâti existant présentait des caractéristiques compatibles avec un usage d'habitation, tant au regard de ses qualités architecturales que de son insertion dans l'environnement. À l'inverse, certaines demandes n'ont pas pu être retenues lorsqu'elles ne répondaient pas à ces critères ou lorsqu'elles étaient incompatibles avec les objectifs et les règles du PLU.

Le bilan des modalités de concertation met en évidence une participation du public principalement orientée vers des échanges par voie électronique. L'ensemble des observations recueillies a donné lieu à un travail d'analyse, permettant d'enrichir et de faire progresser le projet. Il ressort de cette phase de concertation préalable qu'aucune observation majeure n'a remis en cause les orientations générales du projet de modification du PLU.

La concertation se poursuivra dans le cadre de la prochaine étape réglementaire, avec l'organisation de l'enquête publique, qui constituera un temps fort de l'information et de l'expression du public.

