

CONCLUSIONS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PRESILLY

Enquête Publique du 25 août au 24 septembre 2025

Conclusions établies par Pascaline Cousin, commissaire enquêteur de Savoie

17/10/2025

LES CONCLUSIONS MOTIVEES

À l'issue de l'enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Présilly en Haute-Savoie qui s'est déroulée du 25 août au 24 septembre 2025, j'exprime ci-après mes conclusions motivées.

1. SUR LA FORME

Sur la procédure de modification de droit commun du PLU

La modification de droit commun n°1 du PLU de Présilly a été prescrite le 23 avril 2025 par arrêté municipal. Il convient de noter que la commune est couverte depuis juin 2018 par un PLU aujourd'hui en vigueur.

Cette modification est menée en application notamment des articles L.153-36 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme qui concernent la procédure de modification simple du Plan Local d'Urbanisme.

En application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire de Présilly a sollicité l'avis des Personnes Publiques Associées ainsi que des communes limitrophes sur le projet de modification du PLU.

En application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire de Présilly a ouvert l'enquête publique relative à modification de droit commun n°1 du PLU par arrêté municipal n°2025-53 du 24 juillet 2025.

Par ailleurs, en application de l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire de Présilly a saisi le 7 mai 2025 la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en vue d'un examen « au cas par cas » du projet de modification n°1 du PLU. Il a reçu en réponse le 2 juillet 2025 un avis conforme indiquant que la modification n°1 du PLU ne nécessitait pas d'évaluation environnementale.

Au vu de ces éléments, j'estime que la procédure réglementaire de modification de droit commun du PLU a bien été suivie.

[Sur les consultations réglementaires liées au projet de modification du PLU](#)

Comme rappelé précédemment, en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire de Présilly a sollicité l'avis des Personnes Publiques Associées ainsi que des communes limitrophes sur le projet de modification du PLU.

Ces consultations réglementaires ont été lancées en mai et juin 2025 ; elles ont permis de recueillir les avis des Services de l'État, de la communauté de communes du Genevois, du Pôle Métropolitain du Genevois Français, du Département de la Haute-Savoie, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Savoie, de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), de NATRAN (gestionnaire d'un ouvrage de transport de gaz haute pression traversant la commune) et de la commune voisine de Beaumont.

Je considère en conséquence que les consultations réglementaires sur le projet de modification n°1 du PLU ont été réalisées par la commune de Présilly.

[Sur la composition du dossier d'enquête publique, sa présentation et sa complétude](#)

Le dossier d'enquête publique du projet de modification de droit commun n°1 du PLU se présente sous un format accessible au grand public et structuré de façon cohérente, avec les pièces administratives relatives à la modification du PLU et à l'enquête publique, le rapport de présentation des modifications soumises à l'enquête, et les différents avis réglementaires rendus sur le projet. Le dossier mis à l'enquête publique le 25 août 2025 était ainsi complet.

Afin de faciliter la bonne compréhension des évolutions apportées au projet de PLU, la commune a également mis à disposition du public des cartographies grand format figurant les évolutions liées au projet de modification de PLU, mais aussi à l'aménagement foncier survenu depuis l'approbation du PLU de 2018. Ces cartographies ont largement facilité la lecture des modifications par le public.

Il m'apparaît donc que la commune de Présilly a mis tout en œuvre pour permettre une information la plus transparente et complète possible du dossier.

[Sur la préparation et l'organisation de l'enquête publique](#)

Au cours de la période de préparation de l'enquête, j'ai rencontré et échangé par téléphone à plusieurs reprises avec le maître d'ouvrage. Ceci m'a permis de participer à la mise au point de l'arrêté et de l'avis de mise à l'enquête, la définition des lieux, jours et heures des permanences, et des conditions d'accès du public au dossier.

Les délais de parution de la publication dans la presse de l'avis d'ouverture de l'enquête ont été respectés et répondent aux obligations fixées par les articles L.123-7 et R.123-14 du Code de l'environnement.

Avant le 25 août 2025, l'arrêté et l'avis d'ouverture de l'enquête sont apparus en téléchargement sur le site Internet de Présilly. En complément de la publication de l'avis par affichage à la Mairie, la Commune a affiché les avis d'enquête au même format dans chacun des hameaux de la commune. Elle a également mentionné dans les actualités de son site Internet toutes les étapes par lesquelles est passée la modification du PLU.

Je considère en conséquence que les formalités de publication et de publicité de l'enquête ont été parfaitement organisées et mises en œuvre.

Sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 25 août au 24 septembre 2025, soit sur une durée totale de 31 jours consécutifs. J'ai assuré pendant cette période 3 permanences en Mairie de Présilly. Les jours et horaires publiés ont été respectés ; j'ai pu recevoir toutes les personnes qui s'étaient déplacées.

Conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête du 24 juillet 2025, le dossier et un registre d'enquête au format papier ont été mis et maintenus à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux de la Mairie. Le dossier d'enquête a également été accessible au format numérique sur le site Internet de la commune de Saint-Jean-de-Sixt. Enfin, il était possible d'accéder depuis le site Internet à l'adresse mail permettant de contribuer à l'enquête publique.

La totalité des observations, propositions et contributions déposées par le public par courrier, courriel, ou directement sur le registre papier, a été disponible en permanence pendant toute la durée de l'enquête, sur le registre d'enquête papier présent en Mairie.

Le 25 septembre 2025, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête publique, après avoir récupéré le registre papier la veille à la fermeture physique des locaux de la Mairie et relevé une dernière fois la boîte mail pour m'assurer que tous les messages parvenus avant le 24 septembre à minuit étaient bien pris en compte.

Je considère en conséquence que l'enquête publique s'est déroulée en conformité avec les dispositions de son arrêté d'ouverture.

2. SUR LE FOND

Sur les thèmes abordés par les contributions recueillies

Les contributions recueillies lors de l'enquête publique pointent pour la quasi-totalité d'entre elles des interrogations ou demandes propres à une parcelle ou un petit groupe de parcelles.

Il convient donc d'une part de souligner **l'absence de remise en cause globale du projet de modification n°1 du PLU de Présilly**, et d'autre part de dégager **les thématiques convergentes abordées** par ces observations qui poursuivent à chaque fois un objet plutôt individuel.

Ainsi, plusieurs thématiques ont été abordées par les participants à l'enquête publique :

- **l'ouverture à l'urbanisation de parcelles à ce jour non constructibles**, qu'elles soient situées en zone A, N ou 2AU,
- **l'évolution du règlement et du zonage dans le centre-bourg de Présilly**, dans le secteur qui longe la rue de la fruitière,
- **le changement de destination de bâtiments situés en zone agricole**,
- **l'accueil dans des sous-secteurs délimités en zone A ou N, d'activités de stockage temporaire et transit de matériaux**, ainsi que des activités non permanentes de concassage, criblage, chaulage ou activité similaire,
- **l'écriture du règlement** en ce qui concerne les **clôtures** aux abords du domaine autoroutier concédé,
- **la cartographie du zonage** associée au PLU modifié, et le signallement de plusieurs points qui relèvent de **l'erreur matérielle**.

Sur l'ouverture à l'urbanisation de parcelles situées en zone A, N ou 2AU

Une douzaine d'observations demandent l'ouverture à l'urbanisation de différentes parcelles, situées selon les cas en zones A, N ou 2AU dans le PLU en vigueur. Dans certains cas, ces parcelles sont en continuité avec l'urbanisation existante.

D'un point de vue strictement réglementaire, la procédure de modification simple du PLU engagée par la commune de Présilly ne permet pas de donner suite à ce type de demandes. En effet, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs agricoles ou naturels nécessite une procédure de révision du document d'urbanisme. De même, pour les parcelles situées en zone 2AU, dans la mesure où ce zonage a été établi il y a plus de 6 ans, la collectivité doit engager une procédure de révision pour l'ouvrir à l'urbanisation, et proposer un projet d'ensemble qui couvre toutes les parcelles du secteur zoné 2AU.

Au-delà de la procédure réglementaire à engager, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles me paraît devoir nécessiter une analyse d'ensemble des besoins d'urbanisation de la commune au regard de l'évolution de sa démographie et de sa capacité à accueillir de nouvelles populations, notamment en termes d'équipements publics adaptés. Elle doit également se faire sur la base d'un bilan complet des parcelles bâties au cours de la mise en œuvre du PLU, d'une analyse fine des dents creuses dans le tissu urbain existant, et des possibilités de mutation des bâtiments et du parcellaire actuels. À ce stade, ce travail reste à réaliser, éventuellement à l'occasion d'une future révision du document d'urbanisme.

Pour l'ensemble de ces raisons, j'émet un avis défavorable à la prise en compte des demandes d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles.

Évolution du règlement et du zonage dans le centre-bourg de Présilly

L'évolution du règlement et du zonage dans le centre-bourg de Présilly dans le secteur qui longe la rue de la fruitière, a suscité plusieurs observations en lien avec les possibles conflits de voisinage dont une part ne relève pas du champ de l'enquête publique.

Certaines observations ont quant à elles plus spécifiquement ciblé le nouveau zonage et les règles associées s'appliquant sur ces parcelles, certains reprochant une densification trop forte de l'urbanisation sur celles-ci, une personne contestant la réduction de la densification introduite par le projet de PLU modifié.

En effet, le changement de zonage de certaines parcelles de la zone Ua vers la zone Ub1 entraîne, au vu du règlement envisagé pour la zone Ub1, une réduction des possibilités de densification pour ces parcelles, via notamment des bâtiments moins hauts et un coefficient d'emprise au sol plus bas avec le projet de PLU modifié. Ces règles ont été établies par la commune, au vu de l'environnement immédiat de ces parcelles et des bâtiments déjà construits, dans une logique de meilleure intégration des futures constructions avec le bâti existant.

Dans ce contexte, les nouveaux zonages et règlements associés pour les parcelles longeant la rue de la fruitière me paraissent à la fois mieux prévenir les éventuels conflits de voisinage, et proposer une urbanisation de ces parcelles plus adaptée à leur environnement immédiat, que le PLU actuel.

C'est pourquoi j'émetts un avis défavorable à la prise en compte des demandes concernant l'évolution du zonage et des règles associées pour ces parcelles qui longent la rue de la fruitière.

Changement de destination de bâtiments situés en zone agricole

Trois observations ont été formulées par le propriétaire de deux bâtiments situés en zone A et couverts par un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) zoné Ahp. Ces deux bâtiments sont aujourd'hui sans usage : l'un d'entre eux est composé de deux logements et un espace qui par le passé a servi de bâtiment agricole pour abriter du bétail. L'autre est un ancien bâtiment agricole, remonté à la suite d'un incendie. Le propriétaire souhaiterait faire évoluer ces bâtiments pour qu'ils puissent :

- Pour la premier, nommé La Quory, accueillir soit une clinique équine, soit des logements ;
- Pour le second, nommé La Moutonnière, accueillir un ou deux logements pour les fils du propriétaire, exploitants agricoles.

Le PLU en vigueur empêche de telles évolutions, le règlement de la zone Ahp couverte par le STECAL autorisant uniquement des projets présentant une vocation touristique.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse des observations, le maître d'ouvrage rappelle la situation décrite précédemment et indique ne pas vouloir donner suite à cette demande, car elle nécessiterait une révision du PLU et un passage devant la Commission Départementale

de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour faire évoluer le STECAL.

Cette position réglementaire me paraît mériter une analyse et une expertise plus poussée. En effet, sous la réserve que le projet ne soit pas de nature à augmenter les possibilités de construire sur la parcelle, il me semble que la modification du règlement du STECAL pour autoriser des activités et logements autres que touristiques pourrait être envisagée dans le cadre d'une modification de PLU, voire de la modification du document d'urbanisme en cours, l'avis de la CDPENAF étant requis selon l'article 151-13 du Code de l'Urbanisme pour la délimitation du STECAL, sans mention explicite sur la modification du règlement en ce qui concerne le seul usage des bâtiments. La commune pourrait également envisager sortir les parcelles visées du STECAL (zone Ahp) après avis de la CDPENAF, et autoriser le changement de destination du bâtiment La Quory dans le cadre d'une future modification du PLU.

Sur le fond, le changement de destination de bâtiments agricoles est prévu par la modification du PLU en cours pour d'autres bâtiments agricoles. Les bâtiments de La Quory et La Moutonnière présentent par leur position géographique, leur desserte par les réseaux (voirie communale, eau potable), leur usage passé pour La Quory (le bâtiment accueille déjà deux logements) et leur inadéquation avec un usage agricole actuel des atouts pour rejoindre la liste des bâtiments agricoles autorisés à changer de destination. Leur position stratégique dans le paysage nécessite néanmoins une attention particulière, pour proposer un projet pertinent au vu de leur environnement et qualitatif sur le plan architectural. À cet égard, en ce qui concerne le bâtiment La Quory, il me semble que le projet de clinique équine est fondamentalement différent du projet d'aménager des logements dans le bâtiment existant ; le projet final mérite donc d'être précisé pour prévoir les évolutions à porter au PLU.

Dans ce contexte, j'émetts un avis favorable à ce que la demande d'évolution de la destination des bâtiments La Quory et La Moutonnière soit prise en compte dans le cadre de la précédente procédure, sous la réserve de vérifier que l'avis de la CDPENAF n'est pas requis pour une modification de règlement. En outre, en ce qui concerne La Quory, j'émetts également les deux réserves suivantes : qu'un projet précis soit défini (clinique équine ou logements), que ce projet soit considéré comme compatible avec son environnement à la fois agricole et touristique.

[Création de sous-secteurs en zone agricole ou naturelle pour accueillir des activités de stockage temporaire et transit de matériaux, ainsi que de concassage ou équivalent](#)

L'entreprise GRUAZ est une entreprise de terrassement et travaux publics, installée dans la zone d'activités économiques classée Ux au PLU (parcelle OB 1448). Elle développe une activité de recyclage et réutilisation de matériaux de démolition valorisables et de déblais générés par ses chantiers dans une logique d'économie circulaire de proximité (son rayon d'intervention est d'une dizaine de kilomètres autour du site). Pour ce faire, elle a besoin d'un site lui permettant de stocker des matériaux inertes et valorisables, de les traiter par concassage, criblage, chaulage, etc. et de stocker les produits finis obtenus. Ainsi, M. Gruaz a formulé la double demande sur deux parcelles ciblées en zone A et N, de pouvoir créer des

sous-secteurs A indicé ou N indicé permettant d'accueillir ces activités. A l'occasion d'une permanence de l'enquête publique, M. Gruaz a indiqué que la solution ciblée sur la zone A avait sa préférence par rapport à l'autre demande en zone N, la parcelle A visée étant en continuité avec la parcelle OB 1448 où se situe aujourd'hui l'activité actuelle de l'entreprise.

Le projet d'évolution d'un sous-secteur de la zone A ou de la zone N pour accueillir les activités décrites par l'entreprise GRUAZ semble envisageable réglementairement, sous réserve qu'il soit démontré que le sous-secteur ciblé ne présente pas d'enjeux environnementaux incompatibles avec l'activité visée.

Compte tenu du fait que la procédure de modification simple du PLU engagée n'a pas sollicité la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale pour évaluer si des études d'incidences environnementales étaient nécessaires pour envisager le projet porté par l'entreprise GRUAZ, il n'est pas démontré que les parcelles ciblées par les deux demandes peuvent accueillir sur le plan environnemental des activités de stockage, transfert et/ou traitements de matériaux.

Par ailleurs, il me semble que de telles extensions ne devraient être envisagées qu'une fois les possibilités d'extension au sein de la zone Ux épuisées, ce qui n'est pas le cas à ce jour. En effet, une parcelle libre en zone Ux jouxte la parcelle OB 1448 de l'entreprise GRUAZ. S'il est regrettable que des habitations soient installées en zone Ux, il m'apparaît que leur présence ne saurait à elle seule justifier une extension des activités économiques sur des parcelles agricoles ou naturelles, d'autant plus que les nuisances liées aux activités de concassage ou équivalent seraient limitées selon les dires de M. Gruaz (une à deux fois par an).

Pour toutes ces raisons, j'émetts un avis défavorable aux deux demandes formulées.

Écriture du règlement en ce qui concerne les clôtures aux abords de l'autoroute

Les modifications du règlement écrit en ce qui concerne les clôtures viennent globalement simplifier les règles encadrant ces éléments.

La contribution déposée par la société ADELAC, concessionnaire de l'autoroute A41 qui traverse la commune, appelle à faire évoluer ces règles pour les parcelles qui jouxtent le domaine autoroutier concéder, afin de les rendre conformes à la réglementation en vigueur, et dans un objectif de sécurité de l'exploitation de l'autoroute.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse des observations, la commune de Présilly indique vouloir prendre en compte la contribution d'ADELAC, pour faire évoluer les règles des clôtures.

Au vu des enjeux de sécurité sur l'autoroute, j'émetts un avis favorable à la prise en compte des demandes d'ADELAC.

Correction d'erreurs matérielles et de défauts de représentation graphique

Plusieurs observations remontées au cours de l'enquête publique semblent relever, au vu des réponses du maître d'ouvrage, d'erreurs matérielles ou de défauts de représentation du

règlement dans la cartographie que ce dernier souhaite corriger à l'issue de l'enquête publique.

Cela concerne à la fois :

- des problèmes de visualisation cartographique, qui s'appliquent à l'ensemble du PLU (« traits fins » traversant les parcelles sans sens évident et mention dans la légende, superposition des symboles identifiant d'un côté les bâtiments patrimoniaux, de l'autre ceux autorisés à changer de destination, maillage des emplacements réservés) ;
- des problèmes liés au fond cadastral de la cartographie, qui nécessitent des travaux complémentaires avec les services en charge du cadastre ;
- des erreurs matérielles ponctuelles qui concernent des parcelles précisément identifiées : figuration de bâtiments inexistants sur la parcelle ZB50 au lieu-dit « Prés Bossons », retrait du bâtiment situé au 89 chemin Chez Marmoux de la liste des bâtiments patrimoniaux identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Au vu des incompréhensions suscitées par ces erreurs ou défauts de représentation, je ne peux qu'émettre un avis favorable à leur correction à l'issue de l'enquête publique.

[Sur la prise en compte des avis exprimés lors des consultations réglementaires](#)

Les avis exprimés suite aux consultations réglementaires lancées en amont de l'organisation de l'enquête publique sont unanimement favorables à celui-ci. Un certain nombre d'entre elles émettent des recommandations ou réserves.

Les recommandations concernent essentiellement la rédaction du règlement, pour venir préciser certaines notions, réorganiser l'introduction de certaines règles ou recommandations (logement social, architecture bioclimatique), revoir marginalement certaines règles, prendre en compte explicitement les servitudes d'utilité publique.

Une seule réserve concerne la largeur minimale à prévoir pour l'emplacement réservé créé en vue d'une future liaison cyclable.

Ces recommandations et réserve me paraissent de nature à améliorer le projet de la commune, en particulier en ce qui concerne la rédaction du règlement pour expliciter la notion de « tènement foncier » et préciser les règles d'extension, qui ont suscité de nombreuses questions à l'oral des participants à l'enquête publique.

Par ailleurs, une part importante des organismes consultés n'ayant pas rendu d'avis, ceux-ci sont réputés favorables.

3. L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sous la **réserve** suivante :

- Que la commune mette en place les modifications sur lesquelles elle s'est engagée dans la réponse au procès-verbal de synthèse des observations de l'enquête publique : prise en compte des demandes d'ADELAC pour la sécurisation des clôtures aux abords de l'autoroute A41, amélioration du fond cartographique et corrections d'erreurs matérielles ;

Sous les **recommandations** suivantes :

- Que la faisabilité de changement de destination des bâtiments de La Quory et de La Moutonnière soit réexaminée, en liaison avec la CDPENAF de la Haute-Savoie et le porteur de projet ;
- Que l'écriture du règlement soit améliorée pour préciser les conditions de faisabilité des extensions à des constructions existantes en termes de nombre d'extensions possibles et de base de calcul pour la surface de ces extensions, en lien avec la notion de « tènement foncier » ;

j'émet un **avis favorable** à l'approbation du projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Présilly tel qu'il est présenté.

Fait à la Motte-Servolex, le 17 octobre 2025.

