

DELIBERATION N° 2025_46

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 09 DECEMBRE 2025**

Nombre de Conseillers :	En Exercice :	14
	Présents :	11
	Votants :	11

L'an deux mil vingt-cinq, le neuf décembre le Conseil Municipal de la commune de CHÊNEX dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. CRASTES Pierre-Jean, Maire.

Date de convocation : Jeudi 04 décembre 2025

Présents : Messieurs CRASTES Pierre-Jean, PARENT Philippe, DUVAL Léon, CARRILLAT Olivier, GENOUX-PRACHEX Lionel.

Mesdames BONIER Laurence, GONTHIER-GEORGES Céliane, Audrey CHARDON, LAMARLE Nadège, ALLARD-VAUTARET Claire, BAYAT-RICARD Marianne.

Excusés : Messieurs BOURDIN Fabian, ROTH Jean-Luc,

Absent : Madame VALLENTIEN Jennifer,

DUVAL Léon a été élu secrétaire.

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE CHENEX

M. le Maire rappelle au conseil les conditions dans lesquelles la modification n°2 du PLU de Chênex a été engagée.

Il rappelle les raisons qui ont motivé l'adaptation de certaines dispositions du PLU et notamment :

- L'évolution de plusieurs dispositions du règlement écrit, permettant une meilleure prise en compte du contexte de la commune, après plusieurs années d'application du PLU, et permettant également une meilleure compréhension et lisibilité.
- L'identification de constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination, et la précision du dispositif réglementaire associé.
- La modification du dispositif réglementaire de la zone UC afin de mieux prendre en compte les objectifs initialement définis pour cette zone lors de l'élaboration du PLU,
- La prise en compte d'une réflexion d'aménagement au Chef-lieu, impliquant la mise en œuvre d'une orientation d'aménagement et de programmation, et l'évolution du dispositif réglementaire,
- La modification du tracé de la zone UZ,
- La rectification d'une erreur matérielle.

Une demande d'examen au cas par cas sur le projet de modification n°2 du PLU a été transmise le 6 mai 2025 à l'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes, qui a rendu son avis en date du 1^{er} juillet 2025, stipulant que la modification n°2 du PLU de Chênex ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale (Avis n° 2025-ARA-AC-3871).

Le projet de modification n°2 du PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées, puis porté à l'enquête publique du 15 septembre 2025 au 16 octobre 2025.

Télétransmis en Sous-Pref et affiché le :

DELIBERATION N° 2025_46

La Commune a reçu 6 avis émanant des personnes publiques associées :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie, qui émet un avis favorable, et suggère d'interdire expressément la construction de piscines en zone UX.
- La Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc n'est pas opposée au projet de modification n°2 à la condition expresse que les possibilités de changement de destination ne compromettent pas l'exploitation agricole proche et que les accès, espaces de proximité, fonctionnalités de celle-ci soient préservés dans le cadre de cette procédure.
- L'INAO considère que le projet de modification n°2 a une incidence limitée sur les Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) concernés.
- La Préfecture de Haute-Savoie émet un avis favorable au dossier de modification n 2 et invite à prendre en compte les remarques ci-dessous :
 - o Concernant la servitude de mixité sociale existante sur la zone Ub2, il apparaît indispensable de relever le taux à minima à 25 % au lieu de 20 %. Il conviendrait même de prévoir un pourcentage supérieur à celui visé par le PLH dans les OAP, plus spécifiquement dans la nouvelle OAP du Chef-lieu, comme le prévoit le PLH, afin de compenser la production échappant à la règle ;
 - o Il serait utile de préciser dans le glossaire du règlement écrit, les définitions d'un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des logements locatifs sociaux, afin qu'ils soient pérennes.
 - o Il est à noter que le cahier des OAP n'est pas à jour, il ne mentionne pas la nouvelle OAP qui par ailleurs n'apparaît pas à l'échéancier défini page 4.
- La Communauté de Communes du Genevois émet un avis favorable, et invite la commune de Chênex à prendre en considération les observations formulées :
 - o Concernant la modification du règlement écrit de la zone UC, il est conseillé à la commune d'ajouter la mention suivante : « Les obligations relatives à la perméabilité et à la végétalisation peuvent se recouper (une même surface peut répondre aux deux critères si elle est à la fois perméable et végétalisée) ».
 - o Il est conseillé à la commune de préciser le terme « d'assiette foncière » afin de spécifier si cela renvoie à « une seule parcelle » ou bien à une « unité foncière ».
 - o Il est indiqué à la commune que le point d'apport volontaire situé à proximité de la nouvelle OAP est vieillissant et nécessiterait d'être agrandi afin de répondre aux nouveaux besoins projetés.
 - o Il est suggéré à la Commune d'ajouter après les termes « logements locatifs sociaux » celui de « pérennes financés par l'Etat », et d'ajouter cette définition au PLU dans le lexique et/ou les dispositions générales.
 - o Il est signalé qu'une conduite d'eau potable traverse le secteur de projet. A ce titre, il est suggéré à la commune d'inscrire dans les recommandations de l'OAP que les « futurs aménagements seront réalisés en prenant en compte le tracé des réseaux d'eau et d'assainissement actuellement en place ».
 - o Il est recommandé d'encadrer strictement la possibilité de logements de fonction.

DELIBERATION N° 2025_46

- Le Pôle Métropolitain du Genevois français a émis un avis, entériné par un accord de principe de la Communauté de Communes du Genevois. Les recommandations formulées sont les suivantes :
 - Préciser la rédaction de la disposition conditionnant les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination à la disponibilité de la ressource en eau potable et à la capacité de traitement des eaux usées.
 - Intégrer les piscines dans le calcul des annexes et de l'emprise au sol.
 - Limiter très fortement les locaux de gardiennage (par exemple : surfaces inférieures à 40 m²) et en cas de création d'un local, de s'assurer de sa vocation après réalisation.
 - Se référer aux destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme à l'article R 151-28 pour le changement de destination d'un bâtiment agricole.
 - S'assurer que les densités de logements nouvellement permises sur les différents secteurs retravaillés soient en cohérence avec les objectifs du SCoT : viser un objectif de densité minimale de 25 logements / hectare.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions. Elle a émis un avis favorable sans réserve, assorti de la recommandation suivante : « compléter et/ou affiner le contenu des dispositions réglementaires du règlement écrit et graphique, de l'additif au rapport de présentation du projet de modification et du cahier des OAP avant l'approbation de la modification n°2 du PLU ».

Au regard des avis des PPA et des remarques du Commissaire enquêteur, Monsieur le Maire propose d'apporter les modifications suivantes au dossier de modification n°1 du PLU en vue de son approbation :

- Au règlement écrit, pour :
 - Remplacer le terme « d'assiette foncière » par « unité foncière » dans l'article 13 de la zone UC.
 - Indiquer que les obligations relatives à la perméabilité et à la végétalisation peuvent se recouper, dans le cadre de l'application de l'article 13 de la zone UC.
 - Ajouter la définition du logement social pérenne, et les conditions d'application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.
 - Augmenter la part de logements sociaux en zone Ub dans les secteurs d'application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.
 - Préciser les conditions de réalisation d'un logement de fonction ou de gardiennage en zone UX, avec notamment la limitation de la surface autorisée.
 - Interdire les constructions annexes de type piscine en zone UX.
 - Préciser, en zone A, dans le cadre du changement de destination, que ce dernier est conditionné au fait que les accès agricoles, espaces agricoles de proximité, et globalement la fonctionnalité agricole ne soient pas impactés.

- Au règlement graphique, pour :

Télétransmis en Sous-Pref et affiché le :

DELIBERATION N° 2025_46

- Faire évoluer le périmètre du secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation au Chef-lieu.
- A l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 afin de :
 - Faire évoluer le périmètre du secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation au Chef-lieu,
 - Faire évoluer les principes d'aménagement et la programmation en conséquence.
- à la notice de présentation (pièce n°1 du PLU), afin de :
 - Préciser les modalités d'application et la justification de la règle permettant de limiter la réalisation de nouveaux projets au regard des enjeux liés à l'eau.
 - Mettre en cohérence la notice avec l'ensemble des évolutions présentées ci-dessus.

Le Conseil Municipal de Chênex,

Après avoir examiné l'ensemble des modifications apportées au dossier de modification n°1 du PLU suite à l'enquête publique,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2018 ayant approuvé le PLU de la commune de Chênex,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2022 ayant approuvé la modification n°1 du PLU de la commune de Chênex,

Vu l'arrêté du Maire de Chênex n°2025_36 en date du 22 avril 2025 engageant une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté du Maire de Chênex n°202_77 en date du 11 août 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU,

Vu le projet de modification n°2 du PLU et l'exposé de ses motifs,

Vu la notification du projet au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,

Vu les avis :

- de la Préfète de Haute-Savoie,
- de la Communauté de Communes du Genevois,
- du Pôle Métropolitain du Genevois Français,
- de la Chambre d'Agriculture,
- de l'INAO,
- de la Chambre de Commerce et d'Industrie,

Entendu le rapport et les conclusions de Mme. le Commissaire Enquêteur,

Considérant que les avis émis par les Personnes Publiques Associées et les résultats de l'enquête publique nécessitent des adaptations du projet de modification n°2 du PLU,

Télétransmis en Sous-Pref et affiché le :

DELIBERATION N° 2025_46

Considérant que le projet de modification n°2 du PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'Urbanisme,

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

Approuve la modification n°2 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal local diffusé dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire, conformément à l'article L.153-44 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées aux articles L. 153-23 à L. 153-26 du code de l'Urbanisme.

Le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve sont publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du code de l'Urbanisme. Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication prévue ci-avant, le plan et la délibération sont exécutoires dès leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, étant donné que la commune de Chênex est couverte par un schéma de cohérence territoriale approuvé.

La modification n°2 du PLU approuvée est tenue à la disposition du public en mairie de Chênex, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

AINSI FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS, POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Secrétaire de séance
Léon DUVAL



Le Maire,
Pierre-Jean CRASTES


