

DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chênex

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique menée du lundi 15 septembre 2025 (9h)
au jeudi 16 octobre 2025 (16h)

SOMMAIRE

I – CONCLUSIONS MOTIVEES 3

- | | | |
|-----|---|----|
| 1.1 | QUANT A LA REGULARITE DE LA PROCEDURE | P3 |
| 1.2 | QUANT AU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE | P3 |
| 1.3 | QUANT AUX OBSERVATIONS RECCUEILLIES | P7 |

II – CONCLUSION GENERALE 9

III – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 10

Les présentes conclusions résultent de l'étude du dossier, des constatations effectuées sur les lieux, des observations et explications émises ou développées par les techniciens et les élus que j'ai rencontré, des renseignements obtenus auprès des personnes averties et de la réflexion personnelle du commissaire enquêteur.

I– CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1 QUANT A LA REGULARITE DE LA PROCEDURE

- ✓ **Concernant les obligations** relatives à la composition et à la consultation du dossier, à la publicité par affichage et voie de presse, à la durée de la consultation, à la présence du commissaire enquêteur, à la forme des registres et à la formulation des observations ont été amplement satisfaites et pour le moins strictement respectées.

Le public a disposé de **32 jours consécutifs de procédure**, lundi 16 septembre 2025 (9h) au jeudi 16 octobre 2025 (16h) et de **9 heures** de permanence du commissaire enquêteur pour consulter le projet et s'exprimer.

La totalité du dossier était également consultable pendant toute la durée de l'enquête publique, à l'accueil de la Mairie de Chênex (au format papier et sur poste informatique) ou téléchargeable dans son intégralité sur le site internet de la commune(<https://chenex.fr/index.php/urbanisme/plan-local-d-urbanisation/modification-du-plu-2025-enquete-publique>).

- ✓ **Concernant les procédures réglementaires** qui incombent aux enquêtes publiques environnementales (Cf. Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants) et aux modalités de mise en œuvre de la procédure de modification de droit commun d'un Plan Local d'Urbanisme (Cf. Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48 relatifs aux modifications des PLU), elles ont été menées conformément à la réglementation en vigueur.

1.2 QUANT AU PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE CHÊNEX SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Comme développé en détail dans mon rapport,

La commune de Chênex a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 27 septembre 2018. Ce document a jusqu'alors fait l'objet d'une procédure de modification :

- ✓ Modification de droit commun n°1 approuvée le 18 octobre 2022.

Les évolutions apportées au sein de ce projet de modification n°2 sont donc basées sur le PLU opposable soit la modification n°1 approuvée le 18 octobre 2022.

Au sein de ce projet de modification n°2, la commune de Chênex désire faire évoluer le contenu de son PLU afin de permettre :

1/ Des modifications du règlement écrit

- limiter la possibilité de densification de la zone UC à vocation principalement résidentielle, qui concerne les extensions récentes des secteurs périphériques en modifiant le CES, la hauteur maximale autorisée ainsi que la part d'espaces verts et perméables ;
- le conditionnement de la réalisation de l'ensemble des nouvelles constructions au regard de la disponibilité de la ressource en eau potable, et à la capacité de traitement des eaux usées, induites par le projet ;
- précisions apportées au nombre de logement de fonction en zone UX dédiée aux activités économiques, à savoir un logement par construction, et non par activité économique implantée ;

- précisions apportées au sujet de la gestion de la pente en toute zone, et pour toutes les constructions qui devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes ;
- des dispositions concernant le traitement des façades sont ajoutées, en zone urbaine et en zone à urbaniser, à vocation d'habitat et d'activité économique ;
- des dispositions concernant le traitement des toitures sont ajoutées, en zone urbaine et en zone à urbaniser, à vocation d'habitat ;
- la règle de recul par rapport au domaine public, en zone UA, est précisée pour une meilleure compréhension de cette dernière.

Avis du commissaire enquêteur :

Au sujet du conditionnement de la réalisation de l'ensemble des nouvelles constructions au regard de la disponibilité de la ressource en eau potable, et à la capacité de traitement des eaux usées, induites par le projet :

- J'estime que les modifications apportées sur la modification du règlement écrit de la zone UC doivent être le plus explicites possible dans sa rédaction.
La préconisation de préciser que cette disposition conditionne les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination à la disponibilité de la ressource en eau et à la capacité de traitement des eaux usées, de la manière la plus claire possible, me semble importante afin que les pétitionnaires en soient informés en amont du dépôt des autorisations d'urbanisme.

Au sujet de la volonté de limiter la possibilité de densification de la zone UC à vocation principalement résidentielle, qui concerne les extensions récentes des secteurs périphériques en modifiant le CES, la hauteur maximale autorisée ainsi que la part d'espaces verts et perméables :

- Sur la signification claire des attentes de la commune en termes d'espaces végétalisés, perméables et d'assiette foncière, il me semble pertinent de clarifier ces définitions ainsi que la manière dont elles seront prises en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Une règle clairement définie au sein du règlement écrit du PLU permet d'éviter les potentielles interprétations.
- Concernant la préconisation d'intégrer les piscines dans le calcul des annexes et de l'emprise au sol permettrait effectivement de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la ressource en eau du territoire communal.

En ce qui concerne les précisions apportées au nombre de logement de fonction en zone UX dédiée aux activités économiques, à savoir un logement par construction, et non par activité économique implantée :

- Les remarques émises par les PPA en matière de logement de gardiennage dans les ZAE me semblent importantes à prendre en compte car les logements dit accessoires en ZAE posent des problèmes à certaines collectivités et notamment sur la pérennité de l'usage initial.
- Le lexique national d'urbanisme retient la conception selon laquelle le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Les locaux accessoires apportent aux constructions principales concernées une fonction complémentaire et indissociable : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage d'un commerce. Faisant écho à l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme, l'article R*. 421-14 du code dispose, à son dernier alinéa, que : « Pour l'application du c du

présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

- Un logement accessoire n'est pas un logement « classique » pouvant accueillir tous publics. Il est donc important de le définir au plus fin dans le règlement du PLU.
- Sur les préconisations relatives à la zone UX et aux logements de fonction de réduire la surface du local accessoire à moins de 40 m² et de s'assurer de sa vocation après réalisation, cette recommandation permettrait à mon sens de limiter les potentiels changements de destination, non déclarés, qui peuvent se produire ultérieurement. La mutation d'un studio me semble plus limité qu'un T1/T2 (la moyenne nationale étant de 32 m² pour un T1 et de 45 m² pour un T2).
- Au sujet de la recommandation de la CCI d'interdire la construction de piscines en zone UX, cette précision pourrait être inscrite au sein de l'article 1 de la zone UX, à savoir OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

2/ Des évolutions liées à des secteurs particuliers :

- au lieu-dit « Les Esplaces », un groupement de constructions, à l'origine dédié à l'activité agricole, est implanté en continuité du chef-lieu historique sont identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sous conditions ;
- l'aménagement d'un secteur de projet au centre-village afin de maîtriser son évolution en créant une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°4).

Avis du commissaire enquêteur :

À propos du groupement de constructions, à l'origine dédié à l'activité agricole, est implanté en continuité du chef-lieu historique sont identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sous conditions :

- La réserve émise par la Chambre d'Agriculture de la Haute Savoie sur « la condition expresse que les possibilités de changement de destination ne compromettent pas l'exploration agricole proche et que les accès, espaces de proximité, fonctionnalités de celle-ci soient préservés dans la cadre de cette procédure » est un rappel de la loi. En effet, l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme en son point 2 précise donne la possibilité de :
« 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »
- A noter qu'un avis conforme est un avis opposable aux demandes de changement de destination.
- Au sujet de l'identification d'un bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination (activités de restauration et ou activités artisanales) et à la préconisation de se référer aux destinations et sous destinations prévues par le code de l'urbanisme à l'article R151-18 afin de caractériser les activités autorisées de manière claire me paraît importante. Il est préconisé de se référer à la destination « commerce et activités de service » et à la sous destination « artisanat et commerces de détail » et « restauration ».

- Je conseille également la commune d'apporter ces précisions au sein de son projet de règlement écrit, conformément à l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme.

3/ Des modification du règlement graphique :

- rectification d'une erreur matérielle relative au tracé du secteur UB2 (zone urbanisée à dominante d'habitat) ;
- modification du tracé de la zone UZ (zone d'emprise de l'autoroute) et reclassement d'une parcelle en zone UE (zone urbanisée à dominante d'équipements publics ou d'intérêt collectif) ;
- inscription du secteur de la nouvelle l'OAP n°4.

Avis du commissaire enquêteur :

J'estime que les modifications et précisions apportées permettent une mise à jour du PLU.

4/ Une modification apportée aux orientations d'aménagement et de programmation :

- intégration de la nouvelle OAP n°4 (parti d'aménagement et schéma opposable.

Avis du commissaire enquêteur :

- Comme indiqué dans mon rapport et PV de synthèse, j'attire l'attention sur le fait que si la commune se trouve dans l'obligation ou fait le choix de délivrer le permis de construire référencé PC0740692500003, l'intégration de la parcelle section ZH n°21 d'une superficie de 2 648 m² au sein du périmètre de l'OAP projetée remet à mon sens en question le programme de construction envisagé, à savoir : un maximum 15 logements intermédiaire sur le secteur S2 ainsi que les principes d'accès possibles.
- Au sujet des remarques émises sur le projet de l'OAP n°4 et à la préconisation de s'assurer que cette OAP répond bien aux objectifs du SCoT, à savoir une densité minimale de 25 logements à l'hectare, je laisse la commune vérifier cette donnée. A noter que si le périmètre de l'OAP devait être réduit, le nombre maximum de logements autorisés en secteur S2 devra être rectifié.
- Si l'impasse des Mésanges est privée, son accès au secteur S2 de l'OAP nécessitera un accord pour la création d'une servitude de passage des copropriétaires du « Carrée des Mésanges ». Cette information est-elle connue par la Commune ? Un repositionnement des principes d'accès possibles pourrait être revu ?
- J'acte la remarque sur le PAV vieillissant et sous dimensionné pour accueillir des nouveaux utilisateurs et celle sur les réseaux présents sur le périmètre de la future OAP. Préciser cette intention dans l'OAP me semble appropriée.
- Sur la mise à jour du projet de cahier des OAP, la mention de la nouvelle OAP en page 2 et 4 me paraît indispensable.
- Sur la servitude de mixité existante sur la zone UB2 porté à 20% et à la demande de relever le taux à 25% et même à un taux supérieur, seule la commune de Chênex peut se positionner sur cette remarque. Il est juste à noter que l'analyse de la demande en logement locatif social (LLS) en Haute Savoie selon les publications de l'Observatoire de la demande en logement social en Haute-Savoie, fait apparaître un nombre de demandeurs toujours très élevé qui ne cesse d'augmenter. Ainsi, le nombre important de demandeurs de LLS nécessite la poursuite d'une mobilisation

forte et coordonnée des acteurs du logement pour répondre aux besoins des ménages et des territoires, et notamment les ménages modestes.

- en ce qui concerne la demande de précision du glossaire du règlement écrit du PLU, en définissant ce qui est considéré comme 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, en précisant que cette servitude s'applique et perdure sur tous mouvements ou enchaînements de mouvements immobiliers du bien impacté me semble pertinente pour s'assurer de la pérennité de la servitude de mixité sociale.
- à propos de la demande d'ajout au glossaire de la définition du logement locatif social afin que les logements locatifs sociaux réalisés au titre des obligations de mixité sociale soit pérennes, cette demande va dans le sens de la précédente.
- quant à la demande d'intégration de la notion de « logement social locatif pérenne financé par l'Etat » dans la servitude de mixité sociale, elle me semble appropriée.

Il est important de noter que les évolutions et compléments apportés dans le cadre de ce projet de modification n°2 **ne sont pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable, ni son économie générale**. En effet, les modifications envisagées ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune en 2018 (PADD).

A noter que l'intégrabilité du contenu de ce projet de modifications a été précisé au sein de mon rapport et analysé au sein de mon procès-verbal de synthèse et du mémoire en réponse de la commune (Cf. point 3.2 du rapport et annexe 4.3).

1.3 QUANT AUX OBSERVATIONS RECCUEILLIES

Les observations consignées aux registres d'enquête publique, les avis des PPA et les remarques et analyses du commissaire enquêteur :

Durant les **32 jours de procédure d'enquête publique** relative au projet de modification n°2 du PLU de Chênex, **quatre personnes**, se sont présentées aux 3 permanences du commissaire enquêteur.

Aucune observation n'a été déposée par courrier, ni courriel et **trois observations** ont été déposées au registre papier mis à disposition du public en Mairie de Chênex.

L'ensemble des observations déposées, les remarques des PPA et du commissaire enquêteur ont été reprises au sein de mon procès-verbal de synthèse transmis à la commune de Chênex le **20 octobre 2025**(Cf. annexe 4.3 de mon rapport).

La commune de Chênex m'a transmis son mémoire en réponse le **3 novembre 2025** répondant pour partie aux questions et/ou remarques soulevées dans le cadre de cette procédure de modification n°2 de son PLU (Cf. annexe 4.3 de mon rapport).

Certaines remarques et/ou analyses, **conformément au mémoire en réponse de la commune de Chênex** peuvent engendrer des modifications et/ou des compléments au projet en question nécessitant l'amendement du contenu des dispositions réglementaires

du règlement écrit, de l'additif au rapport de présentation du projet de modification, des cartes de zonages et du cahier des OAP.

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Chênex pourra être complété par les remarques émises par le public, les PPA et le commissaire enquêteur, si elle le juge nécessaire et conformément à son mémoire en réponse du 3 novembre 2025 avant son approbation par délibération.

Il est important de rappeler que le rôle du commissaire-enquêteur consiste notamment à veiller à la bonne information du public et à recueillir ses observations.

J'estime en conclusion que cette enquête publique s'est déroulée dans des conditions plus que satisfaisantes d'organisation, que le public a eu toute latitude pour connaître le dossier et s'exprimer. J'ai par ailleurs recueilli, sans aucune difficulté, tous les éléments nécessaires à la rédaction du présent rapport et de mes conclusions motivées.

2 – CONCLUSION GENERALE

J'ai veillé à la régularité de la consultation, je me suis rendue sur les lieux, j'ai étudié le dossier. Après avoir réfléchi aux implications de ce projet de modification n°2 du PLU de la commune de Chênex, j'ai rédigé le présent document et émis un avis circonstancié et argumenté.

Mes observations :

- ✓ Concernant les procédures règlementaires qui incombent aux enquêtes publiques environnementales (Cf. Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants) et aux modalités de mise en œuvre de la procédure de modification de droit commun d'un Plan Local d'Urbanisme (Cf. Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48 relatifs aux modifications des PLU), elles ont été menées conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ Les modifications envisagées par la commune de Chênex respectent les orientations de son PADD. Il est toutefois à noter que la commune pourra amender et/ou corriger le contenu des dispositions règlementaires du règlement écrit, de l'additif au rapport de présentation du projet de modification, des cartes de zonages et du cahier des OAP avant l'approbation de la modification n°2 du PLU, ce qui peut lui permettre d'intégrer certaines remarques émises au sein du registre d'enquête, des avis des PPA et par mes soins conformément à son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations orales et écrites du 3 novembre 2025.
- Cette enquête publique s'est déroulée dans des conditions plus que satisfaisantes d'organisation et que le public a eu toute latitude pour connaître le dossier et s'exprimer.

3 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ainsi, après avoir analysé les avantages et les inconvénients de cette procédure de modification n° 2 du PLU de Chênex, et au regard des diverses études, analyses et justifications des options retenues, je suis en mesure d'émettre :

UN AVIS FAVORABLE sans réserve,

Sur le dossier de modification n° 2 du PLU de Chênex.

Recommandation :

Je préconise toutefois à la commune, pour donner suite aux remarques issues de cette procédure, de compléter et/ou d'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 de son PLU.

Fait et clos le 10 novembre 2025,

Audrey KALCZYNSKI
Commissaire Enquêteur