

DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE

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

RAPPORT

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

SOMMAIRE

1 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 - Désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant	p 4
1.2 - Encadrement juridique de l'enquête publique	p 4
1.2.1 - Cadre juridique	p 4
1.2.2 - Compléments utiles aux dossiers	p 5
1.2.3 - Durée de l'enquête publique	p 5
1.2.4 - Information et expression du public	p 5
1.3 - Permanences du commissaire enquêteur	p 6
1.4 - Mesures de publicités	p 6
1.4.1 - Annonces légales	p 6
1.4.2 - Affichage de l'avis d'enquête	p 6
1.5 - Composition du dossier mis à la disposition du public	p 7
1.6 – Le registre d'enquêtes mis à la disposition du public	p 8
1.7 - Reconnaissance des lieux et collecte d'informations	p 8
1.8 - Formalité de clôture	P 8
1.9 - Conclusion partielle.....	p 9

2- LE PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

2.1 - Eléments de contexte	p 10
2.2 - Le contenu du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Chênex	P 11
2.3 - Une procédure qui a été soumise à examen au cas par cas	p 12
2.4 - Une procédure soumise à avis des personnes publiques associées (PPA) avant enquête publique	p 12

3– RECUEIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 - Formalité de clôture	p 13
3.2 - Recueil et analyse des observations : le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales, analyse du commissaire enquêteur et mémoire en réponse de la commune de Chênex	p 13
3.3 - Conclusion partielle.....	p 25

4 – ANNEXES

p 26

4.1 - Décision du Tribunal Administratif de Grenoble n° n°E25000162/38 du 23 juillet 2025	
4.2 – Arrêté municipal N°2025-77 du 11 août 2025	
4.3 - Procès-verbal des observations orales et écrites du 20 octobre 2025 et mémoire en réponse de la commune de Chênex transmis le 3 novembre 2025	

Conformément au code d'éthique et de déontologie des membres de la Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs, je déclare n'avoir aucun intérêt dans les opérations en cause, à quelque titre que ce soit et avoir accepté cette mission pour la remplir en toute loyauté, impartialité et indépendance.

Je tiens à préciser que l'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chênex fait l'objet du présent rapport, qui relate le déroulement de cette enquête, le contenu du projet et qui examine les observations recueillies. Mes conclusions et avis sur le projet de modification ambitionné fera l'objet d'un document séparé.

1-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET DE SON SUPPLEANT

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 23 juillet 2025 (décision n°E25000162/38), m'a désigné en tant que commissaire enquêteur, afin de conduire l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chênex.

1.2 ENCADREMENT JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.2.1 CADRE JURIDIQUE

La présente enquête relative à la procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Chênex, est soumise aux dispositions principales des textes ci-après :

- Le Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-36 et suivants qui précisent les modalités de mise en œuvre de la procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme ;
- Le Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants qui définissent les modalités de mise en œuvre de l'enquête publique ;
- L'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, ratifiée par la loi n° 2018-148 du 2 mars 2018 ;
- L'arrêté municipal n°2025-36 du 22 avril 2025 portant prescription du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Chênex ;
- L'arrêté municipal n°2025-77 du 11 août 2025 portant prescription et organisation de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU ;
- La délibération n°2025_26 du conseil municipal du 3 juillet 2025 relative à la non-réalisation d'une évaluation environnementale à la suite de l'avis de la MRAe du 1^{er} juillet 2025 consultée dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU ;
- L'avis délibéré n° 2025-ARA-AC-3871 du 1^{er} juillet 2025 de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes ;
- Les six avis des Personnes Publiques Associées consultées sur le projet de modification dans le cadre des dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme ;
- La décision n°E25000162/38 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 23 juillet 2025 relative à la désignation du commissaire enquêteur ;

La consultation ouverte sur une sollicitation fondée, repose sur des bases juridiques incontestables. Je me suis souciée constamment du respect de la lettre comme de l'esprit des textes législatifs et réglementaires applicables en l'espèce.

1.2.2 COMPLEMENTS UTILES AUX DOSSIERS

Il semble utile de rappeler que dans le cadre d'une enquête publique, le commissaire enquêteur peut réclamer au maître d'ouvrage tous compléments utiles au dossier, mais qu'il ne lui est pas permis, sous risque de vice de procédure, de procéder à quelque ajout, retrait ou modification aux termes du dossier initial, même si demandés par le maître d'ouvrage à partir du moment où l'enquête a débuté.

Après analyse de l'ensemble des documents, je n'ai pas jugé utile de compléter le dossier réalisé par la commune de Chênex. L'ensemble des pièces réglementaires nécessaires étant présentes.

1.2.3 DURÉE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'arrêté municipal n° 2025-77 du 11 août 2025 prescrit par Monsieur le Maire de Chênex organise l'enquête publique sur une durée de 32 jours consécutifs (trente-deux jours), du lundi 15 septembre 2025 (9h) au jeudi 16 octobre 2025 (16h).

Je n'ai pas jugé utile de prolonger cette enquête publique.

1.2.4 INFORMATION ET EXPRESSION DU PUBLIC

Conformément aux dispositions des articles 7 et 8 de l'arrêté municipal n° 2025-77 du 11 août 2025, chacun a pu prendre connaissance du dossier cité ci-après et mentionner d'éventuelles observations sur un registre d'enquête à feuillets non mobiles mis à disposition, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie de Chênex, siège de l'enquête.

Chacun a également pu également prendre connaissance de l'ensemble des pièces du dossier sur le site internet de la commune (<https://chenex.fr/index.php/urbanisme/plan-local-d-urbanisation/modification-du-plu-2025-enquete-publique>) du lundi 15 septembre 2025 à 9h au jeudi 16 octobre 2025 à 16h.



MAIRIE DE CHÊNEX -- 85 ROUTE DE LA BOUTIQUE 74520 --
04 50 04 30 53 - MAIRIE@CHENEX.FR

ACCUEIL LA MAIRIE URBANISME VIVRE À CHÊNEX DÉMARCHES

Modification du PLU - 2025 - Enquête publique

L'enquête publique concernant la modification du PLU no2 a lieu du 15.09.2025 au 16.10.2025.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie de Chênex les:

- lundi 15 septembre 2025 de 9h à 12h
- Mardi 30 septembre 2025 de 16h à 19h
- Jeudi 16 octobre 2025 de 13h à 16h.

Vous pouvez consulter les éléments du dossier en cliquant ci-dessous:

- [Arrêté de modification de PLU](#)
- [Arrêté d'enquête publique](#)

Extrait du site internet de la commune

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations sur divers supports :

- ✓ sur le registre ouvert à cet effet à l'accueil de la Mairie de Chênex,
- ✓ par courrier, au siège de l'enquête publique, soit à l'adresse suivante : Mairie de Chênex, commissaire enquêtrice, 85 Route de la Boutique, 74 520 Chênex,
- ✓ par courriel via l'adresse dédiée : urbanisme.chenex@gmail.com.

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

1.3 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je me suis tenue à disposition du public, selon le calendrier suivant, établi d'un commun accord avec le Maire de Chênex repris dans l'article 9 de l'arrêté municipal n° 2025-77 du 11 août 2025 :

- Lundi 15 septembre 2025 de 9h à 12h,
- Mardi 30 septembre 2025 de 16h à 19h,
- Jeudi 16 octobre 2025 de 13h à 16h.

1.4 MESURES DE PUBLICITES

1.4.1 ANNONCES LÉGALES

La publicité par voie de presse a été insérée dans deux journaux habilités à diffuser des annonces légales : « Le Dauphiné Libéré » et « Messenger-Chablais ».

L'avis d'enquête publique a été publié à la rubrique « annonces légales » de :

	Le Dauphiné Libéré	Le Messenger Chablais
1^{ère} parution	Jeudi 28 août 2025	Jeudi 28 août 2025
2^{ème} parution	Jeudi 18 septembre 2025	Jeudi 18 septembre 2025

1.4.2 AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUETE

L'affichage réglementaire de l'avis d'enquête a été effectué dans les délais prescrits (15 jours au moins avant le début de l'enquête) et maintenu en place durant toute la durée de l'enquête :

- ✓ Sur les panneaux d'affichage de la commune



- ✓ Sur la page d'accueil du site internet de la Mairie.



MAIRIE DE CHÊNEX -- 85 ROUTE DE LA BOUTIQUE 74520 --
04 50 04 30 53 - MAIRIE@CHENEX.FR

ACCUEIL

LA MAIRIE

URBANISME

VIVRE À CHÊNEX

DÉMARCHES

Modification du PLU - 2025 - Enquête publique

1.5 COMPOSITION DES DOSSIERS MIS À LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier d'enquête publique relatif à la procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Chênex, qui a été mis à la disposition du public du 15 septembre 2025 à 9h au 16 octobre 2025 à 16h est constitué des pièces suivantes :

CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE :

Pièce n°1 : Note de présentation de la modification n°2 du PLU.

Pièce n°2 : Le projet de règlement écrit.

Pièce n°3 : Le projet de règlement graphique.

Pièce n°4 : Le projet de cahier des OAP.

Pièce n°5 : Avis délibéré n° 2025-ARA-AC-3871 du 1^{er} juillet 2025, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, après examen au cas par cas relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune Chênex (74).

Pièce n°6 : Délibération n°2025_26 du conseil municipal du 3 juillet 2025 relative à la non-réalisation d'une évaluation environnementale à la suite de l'avis de la MRAe du 1er juillet 2025 consultée dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU.

Pièce n°7 : six avis PPA.

- Courrier de la CCI de la Haute-Savoie du 17 juillet 2025.
- Courrier de la Chambre d'agriculture Savoie Mont Blanc du 23 juillet 2025.
- Courrier de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité du 23 juillet 2025.
- Courrier de la Préfecture de la Haute-Savoie (DDT, Service Aménagement et Risques) du 8 août 2025.
- Délibération n°b_20250908_amgt_035 du Bureau communautaire de la Communauté de communes du Genevois du 8 septembre 2025.
- Délibération n°b_20250908_amgt_036 du Bureau communautaire de la Communauté de communes du Genevois du 8 septembre 2025.

Pièce n°8 : Actes administratifs de l'enquête publique.

- L'arrêté municipal n°2025-36 du 22 avril 2025 portant prescription du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Chênex ;
- L'arrêté municipal n°2025-77 du 11 août 2025 portant prescription et organisation de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU ;
- La décision n°E25000162/38 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 23 juillet 2025 relative à la désignation du commissaire enquêteur.

Pièce n°9 : Extraits des 4 parutions dans la presse, rubrique « Annonces Légales » du Dauphiné Libéré et de du Messenger-Chablais.

Pièce n°10 : Un registre d'enquête publique de 10 pages cotés et paraphés par mes soins.

Conformément à la réglementation en vigueur, l'ensemble des pièces nécessaires à la composition et à la bonne compréhension du dossier étaient présentes pour une bonne information du public.

1.6 LES REGISTRES D'ENQUETES MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal n° 2025-77 du 11 août 2025, chacun a pu consigner ses observations sur le registre d'enquête « papier » ou me les adresser par écrit en mairie de Chênex par courrier postal ou par voie électronique via l'adresse dédiée.

1.7 RECONNAISSANCE DES LIEUX ET COLLECTE D'INFORMATIONS

Préalablement au démarrage de l'enquête :

Plusieurs échanges téléphoniques et mails avec Madame Audrey BEGUIN, secrétaire de Mairie et référente sur ce dossier ont été réalisés en amont de la rédaction de l'arrêté municipal portant prescription et organisation de l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'environnement, ces échanges ont permis de fixer, notamment les dates et heures de mes permanences mais aussi de faire un point technique sur le projet de modification n°2 du PLU, ainsi que sur le contenu du dossier soumis à enquête publique.

Pendant la durée de la procédure : du lundi 15 septembre 2025 (9h) au jeudi 16 octobre 2025 (16h) :

Le lundi 15 septembre, j'ai rencontré Monsieur Pierre-Jean CRASTES, Maire de la commune pour une visite de site avant l'ouverture de l'enquête publique, me permettant d'échanger sur le contenu du projet de modification ainsi que d'être en mesure de confronter les éléments du dossier avec les réalités du terrain.

J'ai également fait le point avec Madame Audrey BEGUIN et vérifié que le dossier d'enquête publique était bien complet.

Lors de l'ouverture de l'enquête publique et de la première permanence en mairie Chênex, deux personnes se sont présentées pour échanger sur le contenu de la procédure en cours.

Le mardi 30 septembre 2025 et lors de ma seconde en mairie de Chênex, deux personnes se sont présentées pour déposer deux courriers au sein du registre papier de l'enquête publique.

Madame BAYAT-RICARD Marianne, adjointe à l'aménagement et l'urbanisme s'est présentée et nous avons pu échanger sur le déroulement de la procédure et sur les premières dépositions du public.

Le jeudi 16 octobre 2025 et lors de cette troisième et dernière permanence en mairie de Chênex, une personne s'est présentée et a effectué une observation au registre papier.

1.8 FORMALITÉ DE CLÔTURE

Le jeudi 16 octobre 2025 à 16h, lors de la dernière journée de la procédure d'enquête publique, j'ai clos le registre d'enquête publique et le dossier a été récupéré par mes soins.

Durant les **32 jours** de procédure d'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU de Chênex,

Aucune observation n'a été déposée via l'adresse courriel dédiée à cette enquête publique, ni par voie postale.

J'ai reçu **quatre personnes** durant les 3 permanences effectuées en Mairie, salle consulaire et trois observations ont été déposées au registre papier.

En application des prescriptions exprimées dans l'article R123-18 du code de l'environnement, **le procès-verbal de synthèse des observations orales et écrites** a été remis à la commune de Chênex le **20 octobre 2025**.

Le procès-verbal en réponse de la commune de Chênex m'a été transmis le **3 novembre 2025**.

1.9 CONCLUSION PARTIELLE

Considérant les conditions de déroulement de l'enquête, j'estime que les règles de procédures prévues par la loi et relatives à la démocratisation des enquêtes publiques et plus généralement les textes sur l'enquête publique et la procédure de MODIFICATION DE DROIT COMMUN des Plans Locaux d'Urbanisme, ont été respectés et appliqués.

Aucun incident n'a été à déplorer. Aucune prolongation de l'enquête n'a été demandée.

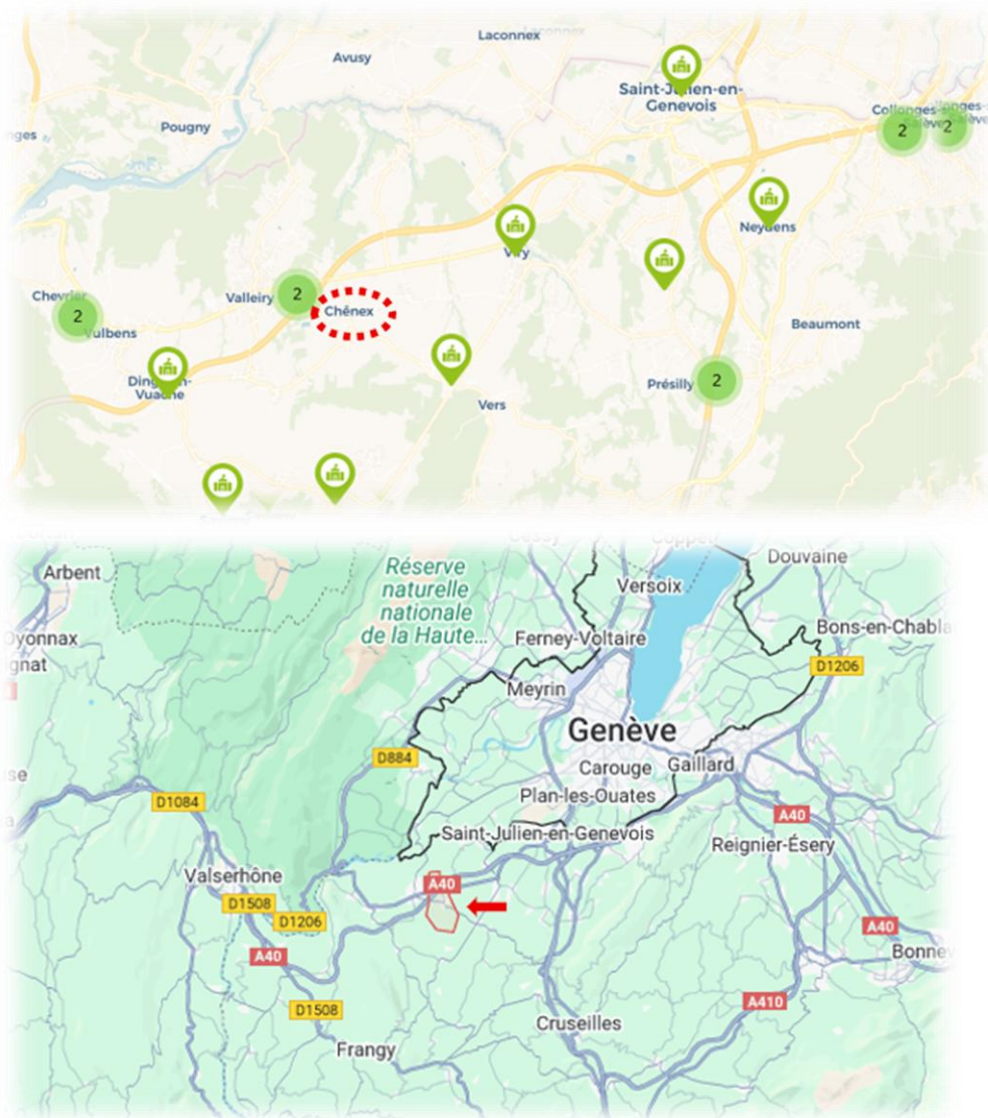
J'estime que l'enquête s'est déroulée selon les méthodes, principes et prescriptions prévus par la réglementation, la jurisprudence et les usages.

2- LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

2.1 ELÉMENTS DE CONTEXTE

Situation géographique :

Chênex est une petite commune de Haute-Savoie, proche de la frontière Suisse. Elle dépend de l'arrondissement de Saint Julien en Genevois, appartient au canton de Saint Julien en Genevois et au territoire de la Communauté de communes du Genevois (CCG) qui regroupe 17 communes. La particularité de ce territoire est qu'il est frontalier du Canton de Genève, en Suisse.



Source : https://www.cc-genevois.fr/territoire/17-communes#table_of_contents_2 et Données cartographiques © 2025 Google

La commune de Chênex compte une superficie de 538 hectares avec une densité de 104 habitants par km² et une moyenne d'altitude de 510 m. Sa population est de 790 habitants (*données INSEE_Population municipale en vigueur en 2025, millésimée 2022*).

2.2 LE CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROPOSE PAR LA COMMUNE DE CHÊNEX :

La commune de Chênex a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme le 27 septembre 2018. Une modification n°1 du PLU a été approuvée le 18 octobre 2022.

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).

Le projet de modification n°2 du PLU de Chênex comprend les évolutions suivantes :

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.

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) ;

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 en zone UE (zone urbanisée à dominante d'équipements publics ou d'intérêt collectif) ;
- inscription du secteur de la nouvelle l'OAP n°4

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

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

2.3 UNE PROCEDURE QUI A ETE SOUMISE A EXAMEN AU CAS PAR CAS

En application du deuxième alinéa de l'article R104-33 et du R.104-28 du code de l'urbanisme, le dossier a été soumis à la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAe) qui a rendu son avis conforme délibéré dans sa décision du 1^{er} juillet 2025 (Décision n° 2025-ARA-AC-3871) en précisant que le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Chênex n'était pas soumis à évaluation environnementale.

2.4 UNE PROCEDURE SOUMISE A AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) AVANT ENQUETE PUBLIQUE :

Dans le cadre des dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, plusieurs remarques ont été soulevées par les PPA (Personnes Publiques Associées), à savoir :

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».

Six avis sur le contenu du projet de modification n°2 du PLU de Chênex ont été réceptionnés par la commune et ont été versés au dossier d'enquête publique :

1. Courrier de la CCI de la Haute-Savoie du 17 juillet 2025.
2. Courrier de la Chambre d'agriculture Savoie Mont Blanc du 23 juillet 2025.
3. Courrier de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité du 23 juillet 2025.
4. Courrier de la Préfecture de la Haute-Savoie (DDT, Service Aménagement et Risques) du 8 août 2025.
5. Délibération n°b_20250908_amgt_035 du Bureau communautaire de la Communauté de communes du Genevois du 8 septembre 2025.
6. Délibération n°b_20250908_amgt_036 du Bureau communautaire de la Communauté de communes du Genevois du 8 septembre 2025

3– RECUEIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 FORMALITÉ DE CLÔTURE

Le jeudi 16 octobre 2025 à 16h, lors de la dernière journée de la procédure d'enquête publique et de ma dernière permanence, j'ai clos le registre d'enquête publique « papier » et le dossier a été récupéré par mes soins.

3.2 RECUEIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS : LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES, ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE CHÊNEX

Le procès-verbal de synthèse :

En date du **20 octobre 2025** et en application des prescriptions exprimées dans l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai transmis par courriel le procès-verbal de synthèse destiné à porter à la connaissance du porteur de projet (la commune de Chênex) les observations exprimées par le public au cours de l'enquête publique menée conformément à l'arrêté municipal n° 2025-77 du 11 août 2025 portant prescription et organisation de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU et à la décision °E25000162/38 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Grenoble en date du 23 juillet 2025.

En date du **3 novembre 2025**, j'ai réceptionné par courriel avec accusé de réception **le mémoire en réponse de la commune de Chênex** apportant des précisions aux points soulevés par le public, les PPA et le commissaire enquêteur pendant la procédure d'enquête publique.

Le registre d'enquête publique :

Durant les **32 jours de procédure d'enquête publique** relative au projet de modification n°2 du PLU de Chênex, j'ai reçu **quatre personnes** durant les 3 permanences effectuées en Mairie, salle consulaire et **trois observations** ont été déposées au registre papier.

Aucune observation n'a été déposée via l'adresse courriel dédiée à cette enquête publique, ni par voie postale.

LES OBSERVATIONS CONSIGNÉES AU REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Détails des observations déposées durant la procédure d'enquête publique qui s'est tenue du lundi 15 septembre 2025 (9h) au jeudi 16 octobre 2025 (16h) :

1. Le lundi 15 septembre 2025 (de 9h à 12h)

Lors de l'ouverture de l'enquête publique et de la première permanence en mairie Chênex, 2 personnes se sont présentées pour échanger sur le contenu de la procédure en cours.

1/ Une personne désirait qu'une de ses parcelles actuellement en zone A (zone agricole) soit intégrée au sein de la zone U (zone urbanisée) de la commune.

Avis du Commissaire enquêteur :

Comme précisé à ce Monsieur, cette sollicitation de changement de zonage ne peut pas être examinée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Chênex, car non abordée dans le contenu de ce projet.

Cette requête pourrait être examinée par la commune de Chênex lors d'une future procédure d'évolution de son plan local d'urbanisme. Je l'ai donc orienté vers la commune pour exprimer sa requête.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex :

La commune confirme que cette demande ne peut être prise en compte dans cette modification. Si la requête est déposée auprès de la commune, elle sera étudiée lors d'une future procédure d'évolution du PLU.

2/ Monsieur GONDRET est venu me voir au sujet du projet de la nouvelle OAP n°4

Ce dernier m'a fait part du fait que sa propriété était impactée par cette OAP (parcelle section ZH n°21) et qu'une autorisation de détachement d'un lot à bâtir en vue de construire lui avait été délivrée par la commune de Chênex le 23 mai 2024. Ce lot détaché a fait l'objet d'un compromis de vente pour la construction d'une maison individuelle. Néanmoins, un permis de construire a été déposé le 23 juin 2025 par l'acquéreur pétitionnaire et a fait l'objet d'un « sursis à statuer » le 31 juillet 2025, bloquant la vente de ce lot.

Monsieur GONDRET n'a pas souhaité déposer cette observation lors de cette permanence mais m'a indiqué revenir me voir avec sa femme lors de la seconde permanence du mardi 30 septembre 2025 à 16h.

En pointillés rouges, périmètre du projet d'OAP et en jaune, propriété de Monsieur GONDRET ayant fait l'objet d'un détachement d'un lot à bâtir de 1462 m² à l'arrière de sa maison.



Avis du Commissaire enquêteur :

Comme précisé à ce Monsieur et à la suite des documents apportés (l'arrêté municipal N°2024-60 accordant une déclaration préalable pour une division en vue de construire et l'arrêté municipal N°2025-1 qui sursis à statuer le permis de construire PC0740692500003), j'ai pris connaissance que la commune de Chênex avait instauré par délibération en date du 23 janvier 2024 un périmètre d'étude sur le secteur du projet de la future OAP.

En effet, le sursis à statuer au titre de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente de différer dans le temps, la réponse à apporter à une demande d'autorisation d'urbanisme pour éviter qu'une opération d'aménagement, des travaux publics ou l'exécution d'un futur plan local d'urbanisme soient compromis.

La commune de Chênex ayant pour ambition de requalifier ce secteur afin de maîtriser son évolution, cet outil est parfaitement approprié en tant que mesure de sauvegarde permettant de différer la décision de l'autorité compétente sur la demande d'un pétitionnaire, le temps selon moi et dans ce cas, de rendre opposable l'OAP n°4 aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité.

Toutefois, on pourrait considérer que l'autorisation de détachement d'un lot à bâtir en vue de construire délivrée par la commune de Chênex le 23 mai 2024 aurait également dû faire l'objet d'un sursis à statuer, laissant ainsi le temps à la commune d'affiner les règles d'urbanismes de ce secteur.

En complément, je suppose que le compromis de vente a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme (CU) et que ce dernier d'une durée de validité de 18 mois à compter de sa délivrance garantit la stabilité de l'ensemble des renseignements qu'il fournit.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

La commune suit ces recommandations et proposera un changement de l'OAP tenant compte de ces remarques.

2. Le mardi 30 septembre 2025 (de 16h à 19h)

Lors de cette seconde permanence, en mairie de Chênex, Monsieur et Madame GONDRET se sont présentés pour déposer deux courriers au sein du registre papier de l'enquête publique.

Ces courriers adressés au commissaire enquêteur et au maire expliquent le déroulé développé précédemment dans mon avis (parcelle section ZH n°21) et sollicite un réexamen par la commune du sursis à statuer sur le permis de construire de leurs acquéreurs.

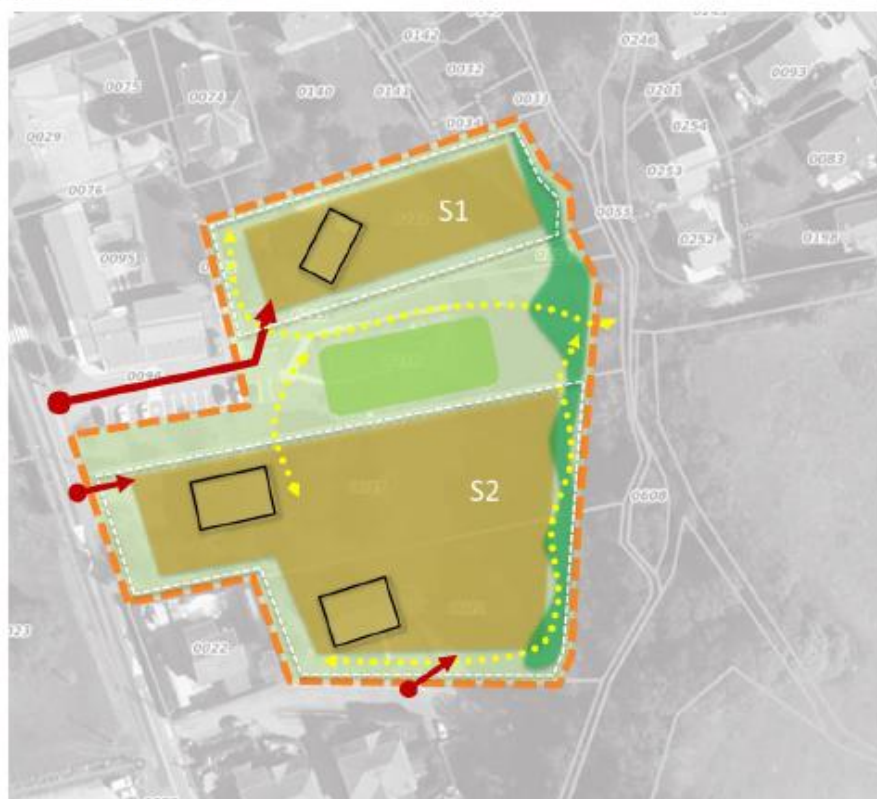
Avis du Commissaire enquêteur :

Une précision est apportée à savoir la date de signature du compromis de vente en mars 2025 qui potentiellement conditionne les instructions des autorisations d'urbanisme selon les règles en vigueur à la délivrance du certificat d'urbanisme ainsi que le taux d'aménagement.

Une précision est également apportée au sujet d'un rendez-vous qui s'est tenu en Mairie de Chênex le 23 septembre 2025 et qui mentionne que « la commune n'est pas opposée à la construction d'une maison » conformément au PC qui a fait l'objet d'un sursis à statuer, mais « que la Mairie doit attendre le contre rendu de l'enquête prévue qui se termine le 16 octobre 2025 ».

J'attire votre 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.

Schéma opposable



Légende	
	Périmètre de l'OAP
	Secteurs opérationnels
	Constructions existantes qui peuvent être conservées
	Secteur préférentiel pour l'implantation des nouvelles constructions
	Principe d'accès possible
	Liaison modes actifs à positionner et créer
	Espace vert existant à préserver et mettre en valeur
	Jardins partagés à conserver

Programme de construction de l'opération

L'opération doit permettre globalement la réalisation :

- d'environ 5 à 7 logements de type petit collectif (reprenant le gabarit d'une ferme ancienne) dans le secteur S1,
- d'environ 15 logements intermédiaires maximum dans le secteur S2.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

La commune adaptera le nombre de logements intermédiaires dans le secteur S2 en fonction de la taille de ce dernier, excluant ainsi la propriété de M. Gondret de la superficie.

3. Le jeudi 16 octobre 2025 (de 13h à 16h)

Lors de cette troisième et dernière permanence, j'ai reçu Madame TORRENTE qui s'est présentée en tant que représentante des copropriétaires du « Carrée des Mésanges », copropriété qui jouxte la future OAP et qui est desservie par l'impasse privée des Mésanges.

Au sein du projet de l'OAP, l'Impasse des Mésanges est indiquée en principe d'accès possible pour la desserte du Secteur S2.

Cette dernière a effectué une observation au registre papier indiquant l'inquiétude des copropriétaires sur une potentielle densification des circulations automobiles sur cette impasse étroite, privée et qui nécessiterait la création d'une servitude notariale de passage.

Avis du Commissaire enquêteur :

Dont acte.

Si cette impasse 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 ?



Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

Tenant compte des observations précédentes, la commune proposera une nouvelle OAP sur ce secteur, redéfinissant ainsi les voies d'accès possible et plus précisément celle mentionnée ci-dessus. L'accès au secteur S2 est déjà possible pour les propriétaires de cette parcelle. La commune n'ayant pas le détail de la servitude de passage existante, l'OAP pourrait indiquer que le dimensionnement du nombre de logement et l'accès qui en découle devra respecter les servitudes d'accès.

L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Dans le cadre des dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, plusieurs remarques ont été soulevées par les PPA (Personnes Publiques Associées), à savoir :

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Six avis sur le contenu du projet de modification n°2 du PLU de Chênex ont été réceptionnés par la commune et ont été versés au dossier d'enquête publique :

7. Courrier de la CCI de la Haute-Savoie du 17 juillet 2025.
8. Courrier de la Chambre d'agriculture Savoie Mont Blanc du 23 juillet 2025.
9. Courrier de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité du 23 juillet 2025.
10. Courrier de la Préfecture de la Haute-Savoie (DDT, Service Aménagement et Risques) du 8 août 2025.
11. Délibération n°b_20250908_amgt_035 du Bureau communautaire de la Communauté de communes du Genevois du 8 septembre 2025.
12. Délibération n°b_20250908_amgt_036 du Bureau communautaire de la Communauté de communes du Genevois du 8 septembre 2025

1. Courrier de la CCI de la Haute-Savoie du 17 juillet 2025

Cet avis acte **un avis favorable** sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Chênex assorti d'une recommandation qui consiste à retirer expressément la construction de piscines eu sein de la zone UX.

Cette recommandation est issue de « *précédents regrettables* ».

Avis du Commissaire enquêteur :

Dont acte.

Cette recommandation pourrait être précisée au sein de l'article 1 de la zone UX, à savoir OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

La commune précisera ce point dans le règlement écrit selon la recommandation.

2. Courrier de la Chambre d'agriculture Savoie Mont Blanc du 23 juillet 2025

Au sein de son courrier, la Chambre d'agriculture Savoie Mont Blanc émet une réserve 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* ».

Elle indique qu'elle sera très attentive lors de l'examen des demandes de changement de destination en CDPENAF et rappelle que cet avis est un avis conforme.

Avis du Commissaire enquêteur :

Dont acte.

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.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

Dont acte.

3. Courrier de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité du 23 juillet 2025

Au sein de son courrier, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité précise que l'INAO n'a pas d'avis formel à émettre considérant que la commune n'est pas incluse dans une aire géographique d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOP).

Toutefois, la commune appartenant à des aires de production des IGP ainsi qu'à celle de l'IG, l'INAO précise qu'elle sera vigilante lors de l'examen des demandes de changement de destination en CDPENAF afin que les projets ne nuisent pas à l'activité agricole.

Avis du Commissaire enquêteur :

Dont acte.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

Dont acte.

4. Courrier de la Préfecture de la Haute-Savoie (DDT, Service Aménagement et Risques) du 8 août 2025

Au sein de son courrier, le service Aménagement et risques de la DDT74 liste l'ensemble des modifications envisagées et précise :

- a. que le règlement écrit mentionne l'application d'une servitude de mixité existante sur la zone UB2, objet de l'OAP projetée, soit 20% de logements sociaux à partir de 8 logements ou 600m² de surface de plancher. S'agissant de cette servitude il apparaît indispensable **de relever le taux à 25%**, même si la commune n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU. Il est rappelé que le PLH du Genevois prescrit 25% de la production nouvelle attendue sur la commune en logements sociaux, soit 12 logements sur un total de 48. **Un pourcentage supérieur est même préconisé** afin de compenser la production qui échappe à la règle SRU.
- b. qu'il serait utile de préciser dans le glossaire du règlement écrit **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**, tout mouvement ou enchaînement de mouvements immobilier : acquisition, vente, succession, construction, division foncière ou succession de divisions foncières (primaires et autres) qui a pour objet ou aura effet, depuis l'entrée en vigueur de la modification n°1 du PLU, de créer des logements à l'échelle de l'unité foncières.
- c. qu'il serait également opportun d'ajouter au glossaire **la définition du logement locatif social** afin que les logements locatifs sociaux réalisés au titre des obligations de mixité sociale soit pérennes.

Appellation	Produits logement correspondant
Logement locatif social pérenne	Logement conventionné au titre de l'APL sur une durée d'au moins 30 ans (pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux).

- d. concernant le projet d'OAP n°4, il est précisé que le cahier des OAP **n'est pas à jour en page 2 et 4**.

En synthèse, le service Aménagement et risques de la DDT74 émet **un avis favorable** au dossier de modification n°2 du PLU de Chênex mais invite la commune à prendre en compte les remarques formulées, notamment celles qui concernant les règles relatives à la mixité sociale.

Un rappel est également fait sur la version CNIG du PLU et sur la publication de la modification n°2 un fois approuvée par le conseil municipal sur le Géoportail de l'urbanisme pour la rendre opposable.

Avis du Commissaire enquêteur :

- a. 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.
- b. sur 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.

- c. sur 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.
- d. 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.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

La commune suivra ces recommandations et mettra notamment à jour le cahier des OAP.

5. Délibération n°b_20250908_amgt_035 du Bureau communautaire de la Communauté de communes du Genevois du 8 septembre 2025.

La Communauté de communes du Genevois a émis un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLU de Chênex, assorti d'observations.

1/modification du règlement écrit de la zone UC

- a. au sujet du règlement écrit de la zone UC, la CCG conseil 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). Des exemples de rédaction de règlement relatifs aux espaces de pleine terre sont proposés.
- b. la CCG conseille de préciser le terme « assiette foncière » afin d'indiquer si cela renvoi à une seule parcelle ou à une unité foncière, qui est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Cette définition déterminera le mode de calcul des espaces verts et perméables.

2/ Identification d'une construction en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination

- c. la CCG confirme que les réseaux sont suffisamment dimensionnés sur ce secteur (eaux potable et eaux usées) pour accueillir de nouveaux usages.

3/ Aménagement d'un secteur de projet au centre-village

- d. la CCG alerte sur le Point d'Apport Volontaire (PAV) vieillissant à proximité de la future OAP et du besoin de son agrandissement lors de sa mise en œuvre afin de répondre aux nouveaux besoins projetés.
- e. la CCG suggère de compléter le terme « logement locatif social » par « logements locatif social pérennes financés par l'Etat » et d'ajouter cette définition au lexique du PLU.
- f. la CCG indique qu'une conduite d'eau potable traverse le secteur de l'OAP. En vue d'éviter son dévoiement, elle suggère 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 ».

4/ Encadrement des logements de fonction en zone UX

- g. la CCG valide la pertinence d'autoriser des logements de gardiennage de 40 m² dans les ZAE, lorsqu'ils sont strictement liés à des nécessités d'astreintes ou de présence permanente pour le bon fonctionnement des activités concernées. Cette dernière alerte sur la prudence à avoir dans cette démarche en veillant à ce que la création de ces logements réponde à un véritablement besoin professionnel avéré et qu'elle ne conduise pas à une banalisation des logements au sein des zones d'activités. Il est conseillé d'encadrer strictement la possibilité de logement de fonction, en définissant clairement des situations justifiant un tel logement, en précisant des prescriptions techniques du logement pour un niveau de confort minimal et éventuellement des conditions de réversibilité ou de démolition en cas de cessation d'activité.

En synthèse, la CCG est favorable au dossier de modification n°2 du PLU de Chênex mais invite la commune à prendre en compte les remarques et suggestion formulées au sujet :

- Définir les notions d'espaces végétalisés, perméables et d'assiette foncière ;
- Préserver la canalisation présente sur le secteur de projet au centre-village afin d'éviter son dévoiement et de traduire cette intention dans l'OAP ;
- Intégrer la notion de « logement social locatif pérenne financé par l'Etat » dans la servitude de mixité sociale ;
- Préciser le besoin en matière de logement de gardiennage dans les ZAE.

Avis du Commissaire enquêteur :

Sur la **définition 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.

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.

La demande d'intégration de la notion de « **logement social locatif pérenne financé par l'Etat** » dans la servitude de mixité sociale a déjà été soulevée dans l'avis de l'Etat.

Les remarques émises 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.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

La commune suivra ces avis et complètera le règlement du PLU en conséquence.

6. Délibération n°b_20250908_amgt_036 du Bureau communautaire de la Communauté de communes du Genevois du 8 septembre 2025

Au sein de l'accord de principe de la Communauté de communes du Genevois sur l'avis émis par le pôle métropolitain du Genevois Français, ont été soulevés plusieurs points :

1/modification du règlement écrit de la zone UC

- a. préconisation du PMGF de 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 et à la capacité de traitement des eaux usées. Soit les projets sont autorisés mais sont soumis à des prescriptions spécifiques explicitées, soit l'état de la ressource en eau et du traitement des eaux usées ne permet aucune construction jusqu'à la réalisation de travaux réalisés par la collectivité.
- b. le PMGF préconise d'intégrer les piscines dans le calcul des annexes et de l'emprise au sol afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la ressource en eau.

2/ Modifications relatives à la zone UX : logement de fonction dans les zones d'activités

- c. le PMGF rappelle que le SCoT de la CC du Genevois indique au sein du DOO que « la vocation économique des ZAE ne doit pas être compromise par une mutation non maîtrisée par les logements. Le SCoT y interdit toute construction de logements à l'exception du gardiennage. Néanmoins, le PMG recommande de limiter très fortement les locaux de gardiennage en diminuant par exemple sa surface (inférieure à 40 m²) et en cas de création d'un local, de s'assurer de sa vocation après réalisation.

3/ Renforcement des prescriptions relatives aux matériaux utilisés pour les façades et les toitures

- d. le PMGF valide la conformité des modifications du PLU avec les orientations du SCoT qui consiste à respecter les morphologies urbaines des villages et le style architectural des Alpes du Nord.

4/ Identification d'un bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination (activités de restauration et ou activités artisanales)

- e. le PMGF apporte une vigilance à la commune de Chênex sur les changements de destination des permis de construire pour les bâtiments identifiés au regard du zonage Agricole du secteur afin que les projets ne portent pas atteinte au fonctionnement des exploitations existantes.
- f. le PMGF conseille 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. 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 ».

5/ Aménagement d'un secteur de projet au centre-village

- g. le PMGF apporte un avis positif sur la création de l'OAP n°4 qui rentre pleinement dans les orientations du document d'orientation et d'objectifs du SCoT qui prévoit « *en vue d'une augmentation de la densité des trames bâties existantes* » *qu'il est nécessaire de « repérer les dents creuses susceptibles d'être bâties ; d'identifier les potentiels de mutations typologique ; d'utiliser toute la variété des typologies villageoises ; d'augmenter la densité des trames bâties existantes.*
- h. le PMGF invite la commune à s'assurer que les densités de logements nouvellement permises soient cohérente avec les objectifs du SCoT, à savoir une densité minimale de 25 logements à l'hectare.

Avis du Commissaire enquêteur :

Sur la **modification du règlement écrit de la zone UC** et au sujet de la **préconisation de précision** de la rédaction de la disposition conditionnant 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 soient informés en amont du dépôt des autorisations d'urbanisme.

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.

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).

Concernant 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.

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.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

La commune adaptera le règlement du PLU en suivant ces recommandations. L'OAP no 4 prendra en compte ces éléments pour le calcul du nombre maximum de logement suite au redimensionnement du secteur S2.

3.3 CONCLUSION PARTIELLE

Le rôle du commissaire-enquêteur consiste notamment à veiller à la bonne information du public et à recueillir ses observations.

Cependant, force est de constater que le public ne s'est que peu manifesté lors de cette enquête publique (**5 personnes rencontrées en 9h de permanence**).

On peut se demander si cette absence est due à un manque d'intérêt pour le dossier mis à l'enquête publique, à un manque d'information ou tout simplement à un « **accord de principe** » sur le contenu de cette modification n°2 du PLU de la commune de Chênex.

J'estime qu'il ne s'agit pas d'un problème d'information car la publicité a été faite selon toutes les formes réglementaires.

Je pense donc qu'il s'agit plus d'un « accord de principe » sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Chênex, que d'un manque d'intérêt pour ce projet.

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 les dossiers et s'exprimer. J'ai par ailleurs recueilli, sans aucune difficulté, tous les éléments nécessaires à la rédaction du présent rapport, de mes conclusions motivées.

Je tiens à remercier Monsieur le Maire, Madame Marianne BAYAT-RICARD, Mesdames Audrey BEGUIN et Charline MERMET pour le suivi de la procédure et qui ont répondu à l'ensemble des mes questionnements tout au long de cette procédure.

Fait et clos le 10 novembre 2025

Audrey KALCZYNSKI
Commissaire Enquêteur

4- ANNEXES

4.1 - Décision du Tribunal Administratif de Grenoble n° n°E25000162/38 du 23 juillet 2025

4.2 – Arrêté municipal N°2025-77 du 11 août 2025

4.3 - Procès-verbal des observations orales et écrites du 20 octobre 2025 et mémoire en réponse de la commune de Chênex transmis le 3 novembre 2025

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

23/07/2025

N° E25000162 /38

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 23/07/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 11/07/2025, la lettre par laquelle Monsieur le maire de CHENEX demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Projet de modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Chênex (Haute-Savoie) ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Audrey KALCZYNSKI est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

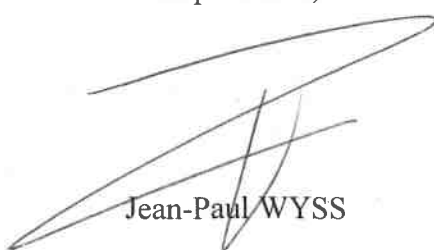
ARTICLE 2 : Monsieur André PENET est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de CHENEX, à Madame Audrey KALCZYNSKI et à Monsieur André PENET.

Fait à Grenoble, le 23/07/2025

Le président,

A stylized, handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned above the name Jean-Paul WYSS.

Jean-Paul WYSS

**ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION
N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHENEX**

Le Maire de Chênex,

VU les dispositions du Code général des collectivités territoriales,
VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivants,
VU le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2018 ayant approuvé le PLU de CHENEX ;
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2022 ayant approuvé la modification n°1 du PLU de CHENEX ;
VU l'arrêté du Maire de Chênex n°2025_36 en date du 22.04.2025 engageant une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,
VU la délibération n°2025_26 en date du 03 juillet 2025 décidant de ne pas réaliser une évaluation environnementale sur le projet de modification n°1 du PLU, prenant en compte l'avis de la MRAE,
VU la décision du Tribunal Administratif de Grenoble n°E25000162/38 en date du 23 juillet 2025 désignant Madame Audrey KALCZYNSKI en tant que commissaire enquêteur,
VU les pièces du dossier de modification n°2 du PLU soumise à l'enquête publique, conformément à l'article R123-8 du Code de l'environnement,

Après avoir consulté le commissaire enquêteur,

ARRETE

ARTICLE 1 : OBJET ET DATE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHENEX **du lundi 15 septembre 2025 à 9 heures au jeudi 16 octobre 2025 inclus à 16 heures**, soit trente-deux jours consécutifs.

ARTICLE 2 : AUTORITE COMPETENTE

L'autorité compétente pour approuver la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHENEX à l'issue de l'enquête publique est le Conseil Municipal de CHENEX. Ce dernier pourra, s'il y a lieu et suite aux rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur, faire évoluer le projet de modification n°2 du PLU avant approbation.

Le service urbanisme (2ème Adjointe en charge de l'urbanisme) se tient à disposition du public pour toute demande d'information sur le projet de modification n°2 du PLU. Contact : urbanisme.chenex@gmail.com , aux jours et heures d'ouverture au public du service urbanisme.

ARTICLE 3 : SIEGE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le siège de l'enquête publique est la Mairie de la commune de CHENEX, sise **85 Route de la Boutique, 74520 Chênex**.

ARTICLE 4 : COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête publique est constitué des éléments suivants :
Les pièces relatives à la procédure (arrêtés, délibérations, avis d'enquête et leurs publicités) ;
Le rapport contenant la notice de présentation ;
Le règlement écrit, le règlement graphique et les OAP modifiés ;
La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) ;
Les avis émis par les personnes publiques associées sur le projet.

ARTICLE 5 : INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Le projet de modification n°2 du PLU de CHÈNEX n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

En vertu de l'article L.104-6 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°2 du PLU a été transmis à la MRAE pour une demande d'examen au cas par cas. L'analyse des incidences environnementales de la modification n°2 du PLU, et la décision émise par la MRAE figure dans le dossier soumis à enquête publique.

ARTICLE 6 : DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Madame Audrey KALCZYNSKI, afin de procéder à l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU.

ARTICLE 7 : MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

L'enquête publique sera réalisée à la fois sous **forme dématérialisée** (dossier numérique disponible sur le site internet www.chenex.fr) et **sous format papier** (dossier et registre) afin que le public puisse consulter le dossier d'enquête et formuler ses observations et propositions éventuelles par différentes voies.

Le dossier d'enquête publique sera consultable en version papier à la Mairie de la commune de CHÈNEX. La consultation du dossier papier pourra intervenir aux jours et heures d'ouverture habituels sur la période considérée, sauf jour férié, à savoir le lundi de 8h à 12h, le mardi de 14h à 19h et le jeudi de 13h à 16h.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable en version numérique sur le site internet de la mairie : www.chenex.fr

ARTICLE 8 : MODALITES DE DEPOT DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra faire ses observations et propositions :

Sur le registre d'enquête papier établi sur feuilles non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, déposé à la Mairie de la commune de Chênex aux jours et heures d'ouverture habituels sur la période considérée, sauf jour férié, à savoir le lundi de 8h à 12h, le mardi de 14h à 19h et le jeudi de 13h à 16h.

Par voie postale, au siège de l'enquête, à :

Madame le commissaire enquêteur
85 Route de la Boutique,
74520 Chênex.

Par voie dématérialisée à l'adresse suivante : urbanisme.chenex@gmail.com

Toutes les observations, courriers et courriels réceptionnés avant la date et l'heure d'ouverture et après la date et l'heure de clôture de l'enquête publique ne pourront pas être pris en considération par le commissaire enquêteur.

ARTICLE 9 : PERMANENCE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur recevra en personne en mairie de Chenex, les observations du public, aux jours et horaires suivants :

Lundi 15 septembre de 9h à 12h ;
Mardi 30 septembre de 16h à 19h ;
Jeudi 16 octobre de 13h à 16h

ARTICLE 10 : CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A l'expiration du délai fixé ci-dessus, le registre d'enquête est transmis sans délai au commissaire-enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, la commune de CHÈNEX et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

La commune de CHÈNEX dispose d'un délai de quinze jours pour produire un mémoire de réponse.

Télétransmis en Sous-Pref le :

Acte certifié exécutoire le :

Dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra à Monsieur le Maire de CHÈNEX le dossier d'enquête, son rapport et ses conclusions motivées.

De même, le commissaire enquêteur transmettra au Président du Tribunal Administratif de Grenoble son rapport et ses conclusions motivées.

ARTICLE 11 : DIFFUSION DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public pendant un an à la Mairie de CHÈNEX.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues aux articles L.311-9 à R.311-15 du Code des relations entre le public et l'administration.

Une copie de ce rapport et des conclusions sera communiquée :

A Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie,

A Monsieur le Président du tribunal administratif de Grenoble.

ARTICLE 12 : MESURES DE PUBLICITE

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera affiché 15 jours avant la date de commencement de la procédure d'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur les lieux d'affichage habituels et en Mairie.

L'avis sera également publié sur le site internet de la commune de CHÈNEX.

Un avis au public reprenant les indications du présent arrêté et faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié en caractères apparents 15 jours au mois avant le début de l'enquête publique, et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de la Haute-Savoie.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête publique :

Avant l'ouverture de l'enquête publique en ce qui concerne la première insertion,

Au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

ARTICLE 13 : DECISION A PRENDRE AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Au terme de l'enquête publique, le projet de modification n°2 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis à délibération du Conseil Municipal en vue de son approbation.

ARTICLE 14 : EXECUTION ET MODIFICATION DE L'ARRETE

Monsieur le Maire de la commune de CHÈNEX et le commissaire enquêteur sont chargés de l'exécution du présent arrêté, chacun pour ce qui le concerne.

ARTICLE 15 : MODALITES DE RECOURS CONTRE LE PRESENT ARRETE

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans le délai de deux mois suivant la date de sa publication.

Ampliation du présent arrêté sera adressé à :

Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie

Monsieur le commissaire enquêteur

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

Fait en Mairie, le 11/08/2025



Le Maire,
Pierre-Jean CRASTES

Télétransmis en Sous-Pref le :

Acte certifié exécutoire le :

DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE

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

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES

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

Etabli par Madame Audrey KALCZYNSKI, désignée en qualité de commissaire enquêteur par décision n°E25000162/38 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 23 juillet 2025.

En application des prescriptions exprimées dans l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai l'honneur de vous remettre ce procès-verbal de synthèse destiné à porter à votre connaissance les observations exprimées par le public au cours de l'enquête publique menée conformément l'arrêté municipal n°2025-77 du 11 août 2025 portant prescription et organisation de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Chênex et à la décision n°E25000162/38 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 23 juillet 2025 me nommant commissaire enquêteur sur cette procédure.

Je me permets de vous rappeler que vous disposez d'un **délai réglementaire de 15 jours, à compter de ce jour, le 20 octobre 2025**, pour produire, si vous le jugez opportun, un mémoire en réponse aux points soulevés dans ce document.

Je vous rappelle que l'enquête publique s'est déroulée du lundi 15 septembre 2025 (9h) au jeudi 16 octobre 2025 (16h) **en mairie de Chênex**. J'ai donc procédé, le 16 octobre 2025 à 16h, à la clôture du registre « papier » de cette enquête publique et suis repartie avec l'intégralité du dossier.

Considérant les conditions de déroulement de l'enquête, j'estime que les règles de procédures prévues par la loi et relatives à la démocratisation des enquêtes publiques et plus généralement les textes sur l'enquête publique et la procédure de MODIFICATION DE DROIT COMMUN des Plans Locaux d'Urbanisme, ont été respectés et appliqués.

Aucun incident n'a été à déplorer. Aucune prolongation de l'enquête n'a été demandée.

J'estime que l'enquête s'est déroulée selon les méthodes, principes et prescriptions prévus par la réglementation, la jurisprudence et les usages.

Pour rappel le projet de modification n°2 du PLU de Chênex comprend les évolutions suivantes :

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.

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) ;

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

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

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

A noter que par avis conforme délibéré n° 2025-ARA-AC-3871 du 1er juillet 2025, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, après examen au cas par cas relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune Chênex (74) n'a pas soumis la procédure à évaluation environnementale. Cet avis a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal du 3 juillet 2025 (N°2025-26) actant cette décision.

RECUEIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Durant les **32 jours** de procédure d'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU de Chênex, **Aucune observation** n'a été déposée via l'adresse courriel dédiée à cette enquête publique, ni par voie postale. J'ai reçu **trois personnes** durant les 3 permanences effectuées en Mairie, salle consulaire et **trois observations** ont été déposées au registre papier.

Détails des observations déposées durant la procédure d'enquête publique qui s'est tenue du **lundi 15 septembre 2025 (9h) au jeudi 16 octobre 2025 (16h)**.

DURANT LES 3 PERMANENCES :

1. Le lundi 15 septembre 2025 (de 9h à 12h)

Lors de l'ouverture de l'enquête publique et de la première permanence en mairie Chênex, 2 personnes se sont présentées pour échanger sur le contenu de la procédure en cours.

1/ Une personne désirait qu'une de ses parcelles actuellement en zone A (zone agricole) soit intégrée au sein de la zone U (zone urbanisée) de la commune.

Avis du Commissaire enquêteur :

Comme précisé à ce Monsieur, cette sollicitation de changement de zonage ne peut pas être examinée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Chênex, car non abordée dans le contenu de ce projet.

Cette requête pourrait être examinée par la commune de Chênex lors d'une future procédure d'évolution de son plan local d'urbanisme. Je l'ai donc orienté vers la commune pour exprimer sa requête.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

La commune confirme que cette demande ne peut être prise en compte dans cette modification. Si la requête est déposée auprès de la commune, elle sera étudiée lors d'une future procédure d'évolution du PLU.

2/ Monsieur GONDRET est venu me voir au sujet du projet de la nouvelle OAP n°4

Ce dernier m'a fait part du fait que sa propriété était impactée par cette OAP (parcelle section ZH n°21) et qu'une autorisation de détachement d'un lot à bâtir en vue de construire lui avait été délivrée par la commune de Chênex le 23 mai 2024. Ce lot détaché a fait l'objet d'un compromis de vente pour la construction d'une maison individuelle. Néanmoins, un permis de construire a été déposé le 23 juin 2025 par l'acquéreur pétitionnaire et a fait l'objet d'un « sursis à statuer » le 31 juillet 2025, bloquant la vente de ce lot.

Monsieur GONDRET n'a pas souhaité déposer cette observation lors de cette permanence mais m'a indiqué revenir me voir avec sa femme lors de la seconde permanence du mardi 30 septembre 2025 à 16h.

En pointillés rouges, périmètre du projet d'OAP et en jaune, propriété de Monsieur GONDRET ayant fait l'objet d'un détachement d'un lot à bâtir de 1462 m² à l'arrière de sa maison.



Avis du Commissaire enquêteur :

Comme précisé à ce Monsieur et à la suite des documents apportés (l'arrêté municipal N°2024-60 accordant une déclaration préalable pour une division en vue de construire et l'arrêté municipal N°2025-1 qui sursis à statuer le permis de construire PC0740692500003), j'ai pris connaissance que la commune de Chênex avait instauré par délibération en date du 23 janvier 2024 un périmètre d'étude sur le secteur du projet de la future OAP.

En effet, le sursis à statuer au titre de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente de différer dans le temps, la réponse à apporter à une demande d'autorisation d'urbanisme pour éviter qu'une opération d'aménagement, des travaux publics ou l'exécution d'un futur plan local d'urbanisme soient compromis.

La commune de Chênex ayant pour ambition de requalifier ce secteur afin de maîtriser son évolution, cet outil est parfaitement approprié en tant que mesure de sauvegarde permettant de différer la décision de l'autorité compétente sur la demande d'un pétitionnaire, le temps selon moi et dans ce cas, de rendre opposable l'OAP n°4 aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité.

Toutefois, on pourrait considérer que l'autorisation de détachement d'un lot à bâtir en vue de construire délivrée par la commune de Chênex le 23 mai 2024 aurait également dû faire l'objet d'un sursis à statuer, laissant ainsi le temps à la commune d'affiner les règles d'urbanismes de ce secteur.

En complément, je suppose que le compromis de vente a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme (CU) et que ce dernier d'une durée de validité de 18 mois à compter de sa délivrance garantit la stabilité de l'ensemble des renseignements qu'il fournit.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

La commune suit ces recommandations et proposera un changement de l'OAP tenant compte de ces remarques.

2. Le mardi 30 septembre 2025 (de 16h à 19h)

Lors de cette seconde permanence, en mairie de Chênex, Monsieur et Madame GONDRET se sont présentés pour déposer deux courriers au sein du registre papier de l'enquête publique.

Ces courriers adressés au commissaire enquêteur et au maire expliquent le déroulé développé précédemment dans mon avis (parcelle section ZH n°21) et sollicite un réexamen par la commune du sursis à statuer sur le permis de construire de leurs acquéreurs.

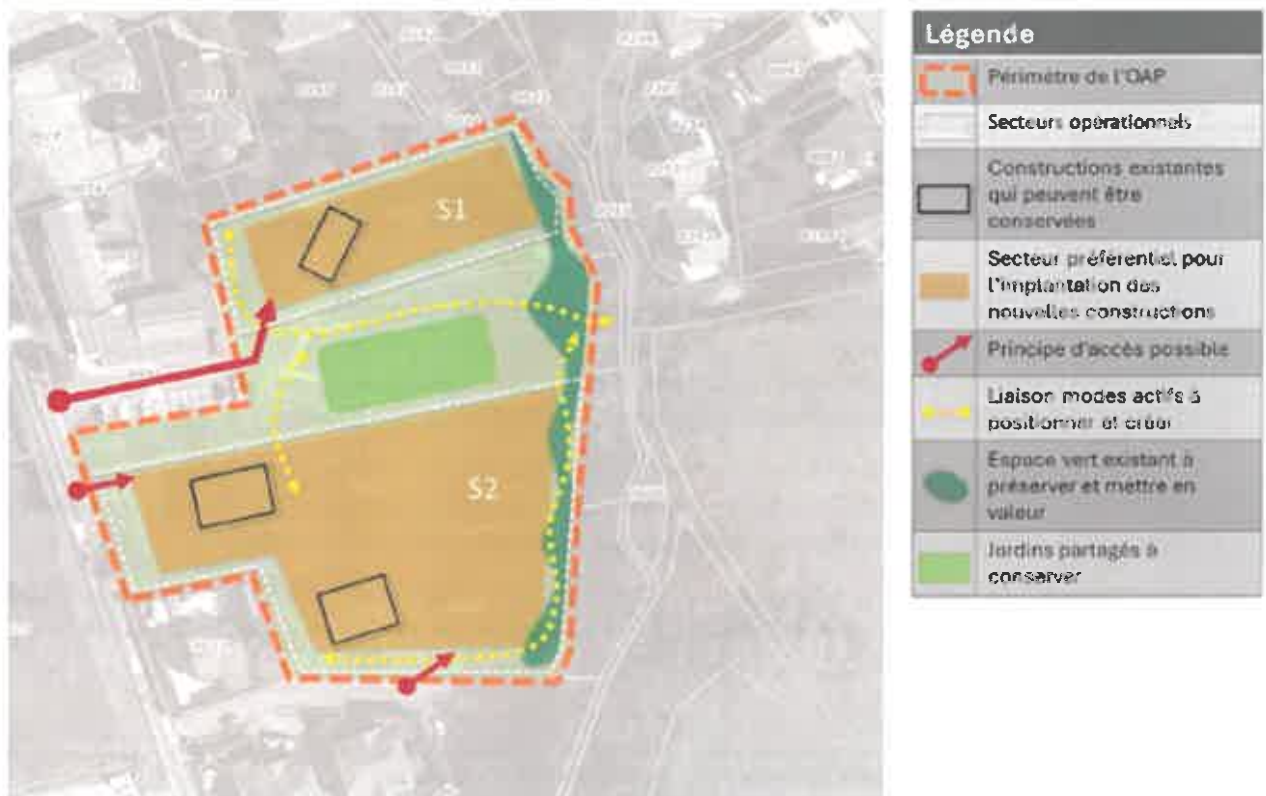
Avis du Commissaire enquêteur :

Une précision est apportée à savoir la date de signature du compromis de vente en mars 2025 qui potentiellement conditionne les instructions des autorisations d'urbanisme selon les règles en vigueur à la délivrance du certificat d'urbanisme ainsi que le taux d'aménagement.

Une précision est également apportée au sujet d'un rendez-vous qui s'est tenu en Mairie de Chênex le 23 septembre 2025 et qui mentionne que « la commune n'est pas opposée à la construction d'une maison » conformément au PC qui a fait l'objet d'un sursis à statuer, mais « que la Mairie doit attendre le contre rendu de l'enquête prévue qui se termine le 16 octobre 2025 ».

J'attire votre 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.

Schéma opposable



Programme de construction de l'opération

L'opération doit permettre globalement la réalisation :

- d'environ 5 à 7 logements de type petit collectif (reprenant le gabarit d'une ferme ancienne) dans le secteur S1,
- d'environ 15 logements intermédiaires maximum dans le secteur S2.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

La commune adaptera le nombre de logements intermédiaires dans le secteur S2 en fonction de la taille de ce dernier, excluant ainsi la propriété de M. GONDRET de la superficie.

3. Le jeudi 16 octobre 2025 (de 13h à 16h)

Lors de cette troisième et dernière permanence, j'ai reçu Madame TORRENTE qui s'est présentée en tant que représentante des copropriétaires du « Carrée des Mésanges », copropriété qui jouxte la future OAP et qui est desservie par l'impasse privée des Mésanges.

Au sein du projet de l'OAP, l'Impasse des Mésanges est indiquée en principe d'accès possible pour la desserte du Secteur S2.

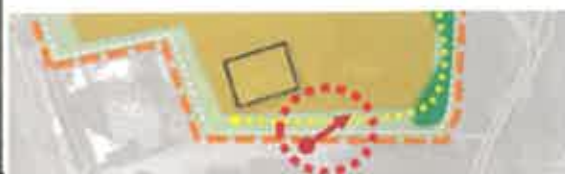
Cette dernière a effectué une observation au registre papier indiquant l'inquiétude des copropriétaires sur une potentielle densification des circulations automobiles sur cette impasse étroite, privée et qui nécessiterait la création d'une servitude notariale de passage.

Avis du Commissaire enquêteur :

Dont acte.

Si cette impasse 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 ?



Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

Tenant compte des observations précédentes, la commune proposera une nouvelle OAP sur ce secteur, redéfinissant ainsi les voies d'accès possible et plus précisément celle mentionnée ci-dessus. L'accès au secteur S2 est déjà possible pour les propriétaires de cette parcelle. La commune n'ayant pas le détail de la servitude de passage existante, l'OAP pourrait indiquer que le dimensionnement du nombre de logement et l'accès qui en découle devra respecter les servitudes d'accès.

L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Dans le cadre des dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, plusieurs remarques ont été soulevées par les PPA (Personnes Publiques Associées), à savoir :

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Six avis sur le contenu du projet de modification n°2 du PLU de Chênex ont été réceptionnés par la commune et ont été versés au dossier d'enquête publique :

1. Courrier de la CCI de la Haute-Savoie du 17 juillet 2025.
2. Courrier de la Chambre d'agriculture Savoie Mont Blanc du 23 juillet 2025.
3. Courrier de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité du 23 juillet 2025.
4. Courrier de la Préfecture de la Haute-Savoie (DDT, Service Aménagement et Risques) du 8 août 2025.
5. Délibération n°b_20250908_amgt_035 du Bureau communautaire de la Communauté de communes du Genevois du 8 septembre 2025.
6. Délibération n°b_20250908_amgt_036 du Bureau communautaire de la Communauté de communes du Genevois du 8 septembre 2025

1. Courrier de la CCI de la Haute-Savoie du 17 juillet 2025

Cet avis acte **un avis favorable** sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Chênex assorti d'une recommandation qui consiste à retirer expressément la construction de piscines eu sein de la zone UX.

Cette recommandation est issue de « *précédents regrettables* ».

Avis du Commissaire enquêteur :

Dont acte.

Cette recommandation pourrait être précisée au sein de l'article 1 de la zone UX, à savoir OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

La commune précisera ce point dans le règlement écrit selon la recommandation.

2. Courrier de la Chambre d'agriculture Savoie Mont Blanc du 23 juillet 2025

Au sein de son courrier, la Chambre d'agriculture Savoie Mont Blanc émet une réserve 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* ».

Elle indique qu'elle sera très attentive lors de l'examen des demandes de changement de destination en CDPENAF et rappelle que cet avis est un avis conforme.

Avis du Commissaire enquêteur :

Dont acte.

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.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

Dont acte

3. Courrier de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité du 23 juillet 2025

Au sein de son courrier, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité précise que l'INAO n'a pas d'avis formel à émettre considérant que la commune n'est pas incluse dans une aire géographique d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOP).

Toutefois, la commune appartenant à des aires de production des IGP ainsi qu'à celle de l'IG, l'INAO précise qu'elle sera vigilante lors de l'examen des demandes de changement de destination en CDPENAF afin que les projets ne nuisent pas à l'activité agricole.

Avis du Commissaire enquêteur :

Dont acte.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

Dont acte

4. Courrier de la Préfecture de la Haute-Savoie (DDT, Service Aménagement et Risques) du 8 août 2025

Au sein de son courrier, le service Aménagement et risques de la DDT74 liste l'ensemble des modifications envisagées et précise :

- a. que le règlement écrit mentionne l'application d'une servitude de mixité existante sur la zone UB2, objet de l'OAP projetée, soit 20% de logements sociaux à partir de 8 logements ou 600m² de surface de plancher. S'agissant de cette servitude il apparaît indispensable **de relever le taux à 25%**, même si la commune n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU. Il est rappelé que le PLH du Genevois prescrit 25% de la production nouvelle attendue sur la commune en logements sociaux, soit 12 logements sur un total de 48. **Un pourcentage supérieur est même préconisé** afin de compenser la production qui échappe à la règle SRU.
- b. qu'il serait utile de préciser dans le glossaire du règlement écrit **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**, tout mouvement ou enchaînement de mouvements immobilier : acquisition, vente, succession, construction, division foncière ou succession de divisions foncières (primaires et autres) qui a pour objet ou aura effet, depuis l'entrée en vigueur de la modification n°1 du PLU, de créer des logements à l'échelle de l'unité foncières.
- c. qu'il serait également opportun d'ajouter au glossaire **la définition du logement locatif social** afin que les logements locatifs sociaux réalisés au titre des obligations de mixité sociale soit pérennes.

Appellation	Produits logement correspondant
Logement locatif social pérenne	Logement conventionné au titre de l'APL sur une durée d'au moins 30 ans (pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux).

- d. concernant le projet d'OAP n°4, il est précisé que le cahier des OAP **n'est pas à jour en page 2 et 4**.

En synthèse, le service Aménagement et risques de la DDT74 émet **un avis favorable** au dossier de modification n°2 du PLU de Chênex mais invite la commune à prendre en compte les remarques formulées, notamment celles qui concernant les règles relatives à la mixité sociale.

Un rappel est également fait sur la version CNIG du PLU et sur la publication de la modification n°2 un fois approuvée par le conseil municipal sur le Géoportail de l'urbanisme pour la rendre opposable.

Avis du Commissaire enquêteur :

- a. 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.
- b. sur 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.

- c. sur 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.
- d. 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.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

La commune suivra ces recommandations et mettra notamment à jour le cahier des OAP.

5. Délibération n°b_20250908_amgt_035 du Bureau communautaire de la Communauté de communes du Genevois du 8 septembre 2025.

La Communauté de communes du Genevois a émis un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLU de Chênex, assorti d'observations.

1/modification du règlement écrit de la zone UC

- a. au sujet du règlement écrit de la zone UC, la CCG conseil 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). Des exemples de rédaction de règlement relatifs aux espaces de pleine terre sont proposés.
- b. la CCG conseille de préciser le terme « assiette foncière » afin d'indiquer si cela renvoie à une seule parcelle ou à une unité foncière, qui est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Cette définition déterminera le mode de calcul des espaces verts et perméables.

2/ Identification d'une construction en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination

- c. la CCG confirme que les réseaux sont suffisamment dimensionnés sur ce secteur (eaux potable et eaux usées) pour accueillir de nouveaux usages.

3/ Aménagement d'un secteur de projet au centre-village

- d. la CCG alerte sur le Point d'Apport Volontaire (PAV) vieillissant à proximité de la future OAP et du besoin de son agrandissement lors de sa mise en œuvre afin de répondre aux nouveaux besoins projetés.
- e. la CCG suggère de compléter le terme « logement locatif social » par « logements locatif social pérennes financés par l'Etat » et d'ajouter cette définition au lexique du PLU.
- f. la CCG indique qu'une conduite d'eau potable traverse le secteur de l'OAP. En vue d'éviter son dévoiement, elle suggère 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 ».

4/ Encadrement des logements de fonction en zone UX

- g. la CCG valide la pertinence d'autoriser des logements de gardiennage de 40 m² dans les ZAE, lorsqu'ils sont strictement liés à des nécessités d'astreintes ou de présence permanente pour le bon fonctionnement des activités concernées. Cette dernière alerte sur la prudence à avoir dans cette démarche en veillant à ce que la création de ces logements réponde à un véritablement besoin professionnel avéré et qu'elle ne conduise pas à une banalisation des logements au sein des zones d'activités. Il est conseillé d'encadrer strictement la possibilité de logement de fonction, en définissant clairement des situations justifiant un tel logement, en précisant des prescriptions techniques du

logement pour un niveau de confort minimal et éventuellement des conditions de réversibilité ou de démolition en cas de cessation d'activité.

En synthèse, la CCG est favorable au dossier de modification n°2 du PLU de Chênex mais invite la commune à prendre en compte les remarques et suggestion formulées au sujet :

- Définir les notions d'espaces végétalisés, perméables et d'assiette foncière ;
- Préserver la canalisation présente sur le secteur de projet au centre-village afin d'éviter son dévoiement et de traduite cette intention dans l'OAP ;
- Intégrer la notion de « logement social locatif pérenne financé par l'Etat » dans la servitude de mixité sociale ;
- Préciser le besoin en matière de logement de gardiennage dans les ZAE.

Avis du Commissaire enquêteur :

Sur la **définition 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.

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.

La demande d'intégration de la notion de « **logement social locatif pérenne financé par l'Etat** » dans la servitude de mixité sociale a déjà été soulevée dans l'avis de l'Etat.

Les remarques émises en matière de logement de gardiennage dans les ZAE me semblent importantes à prendre en compte car les logements **dît 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.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

La commune suivra ces avis et complètera le règlement du PLU en conséquence.

6. Délibération n°b_20250908_amgt_036 du Bureau communautaire de la Communauté de communes du Genevois du 8 septembre 2025

Au sein de l'accord de principe de la Communauté de communes du Genevois sur l'avis émis par le pôle métropolitain du Genevois Français, ont été soulevés plusieurs points :

1/modification du règlement écrit de la zone UC

- a. préconisation du PMGF de 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 et à la capacité de traitement des eaux usées. Soit les projets sont autorisés mais sont soumis à des prescriptions spécifiques explicitées, soit l'état de la ressource en eau et du traitement des eaux usées ne permet aucune construction jusqu'à la réalisation de travaux réalisés par la collectivité.
- b. le PMGF préconise d'intégrer les piscines dans le calcul des annexes et de l'emprise au sol afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la ressource en eau.

2/ Modifications relatives à la zone UX : logement de fonction dans les zones d'activités

- c. le PMGF rappelle que le SCoT de la CC du Genevois indique au sein du DOO que « la vocation économique des ZAE ne doit pas être compromise par une mutation non maîtrisée par les logements. Le SCoT y interdit toute construction de logements à l'exception du gardiennage. Néanmoins, le PMG recommande de limiter très fortement les locaux de gardiennage en diminuant par exemple sa surface (inférieure à 40 m²) et en cas de création d'un local, de s'assurer de sa vocation après réalisation.

3/ Renforcement des prescriptions relatives aux matériaux utilisés pour les façades et les toitures

- d. le PMGF valide la conformité des modifications du PLU avec les orientations du SCoT qui consiste à respecter les morphologies urbaines des villages et le style architectural des Alpes du Nord.

4/ Identification d'un bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination (activités de restauration et ou activités artisanales)

- e. le PMGF apporte une vigilance à la commune de Chênex sur les changements de destination des permis de construire pour les bâtiments identifiés au regard du zonage Agricole du secteur afin que les projets ne portent pas atteinte au fonctionnement des exploitations existantes.
- f. le PMGF conseille 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. 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 ».

5/ Aménagement d'un secteur de projet au centre-village

- g. le PMGF apporte un avis positif sur la création de l'OAP n°4 qui rentre pleinement dans les orientations du document d'orientation et d'objectifs du SCoT qui prévoit « *en vue d'une augmentation de la densité des trames bâties existantes* » qu'il est nécessaire de « *repérer les dents creuses susceptibles d'être bâties ; d'identifier les potentiels de mutations typologique ; d'utiliser toute la variété des typologies villageoises ; d'augmenter la densité des trames bâties existantes.* »
- h. le PMGF invite la commune à s'assurer que les densités de logements nouvellement permises soient cohérente avec les objectifs du SCoT, à savoir une densité minimale de 25 logements à l'hectare.

Avis du Commissaire enquêteur :

Sur la **modification du règlement écrit de la zone UC** et au sujet de la **préconisation de précision** de la rédaction de la disposition conditionnant 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 soient informés en amont du dépôt des autorisations d'urbanisme.

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.

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).

Concernant 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.

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.

Observations et compléments apportés par la Commune de Chênex

La commune adaptera le règlement du PLU en suivant ces recommandations. L'OAP N°4 prendra en compte ces éléments pour le calcul du nombre maximum de logement suite au redimensionnement du secteur S2.

Pour conclure ce procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales, il est à noter que les autres PPA consultés dans le cadre de cette procédure de modification n°2 du PLU de la Commune de Chênex ne se sont pas positionnés sur ce projet en ne répondant pas à la consultation de la commune.

Merci de bien vouloir m'apporter les réponses, précisions qui vous paraissent utiles dans le cadre de cette procédure d'enquête publique.

L'enquête Publique n'a pas la prétention d'être une enquête technique. Elle est essentiellement destinée à provoquer une participation du public dans le cadre d'un projet susceptible d'impacter l'environnement. Elle servira de réflexion à la commune dans la décision qu'elle devra prendre avant approbation de la modification n°2 de son PLU.

Bonneville, le 20 octobre 2025

Chênex, le 03 novembre 2025

Audrey KALCZYNSKI
Commissaire Enquêteur

