

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CHENEX

PLAN LOCAL D'URBANISME



ACTES ADMINISTRATIFS

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 02/10/2018	
Modification n°1 du PLU	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal A Chênex, le

Le Maire Pierre-Jean CRASTES

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CHENEX

PLAN LOCAL D'URBANISME



ARRETE PRESCRIVANT LA
MODIFICATION N°1 DU PLU

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 02/10/2018	
Modification n°1 du PLU	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal A Chênex, le

Le Maire Pierre-Jean CRASTES

ARRETE N° 2021_37

**ARRETE MUNICIPAL
PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-44 ;
VU la délibération du Conseil Municipal du 02/10/2018 approuvant la révision générale n°1 du PLU de la commune,
VU la délibération du Conseil Municipal du 16/03/2021 approuvant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Grand Champ,

VU en particulier l'article L.153-37 du code de l'urbanisme indiquant que « la procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification ».

CONSIDÉRANT que la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet de :

- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Grand Champ et de définir une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- modifier les hauteurs de clôtures et des haies en zones urbaines,
- adapter les hauteurs des annexes selon les zones,
- modifier les règles de retrait des constructions en zone UC,
- afficher sur le règlement graphique le classement en zone Nc des parcelles, décidé suite à l'annulation partielle du PLU,
- déterminer une zone de stockage des matériaux,
- déterminer un nombre de places de stationnement pour les visiteurs,
- permettre la construction d'annexes en limite des voies pour les zones UB,
- modifier le plan des emplacements réservés,
- modifier le règlement et l'OAP couvrant le secteur Bataillard pour favoriser la réalisation de logements sociaux,

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification peut avoir pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette évolution entre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun prévue aux articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT que la procédure de modification de droit commun doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 à L.132-11 du code de l'urbanisme et le cas échéant aux organismes consultés,

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Chênex est prescrite,

Article 2 : Le projet de modification n°1 a pour objectif de :

- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Grand Champ et de définir une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- modifier les hauteurs de clôtures et des haies en zones urbaines,
- adapter les hauteurs des annexes selon les zones,
- modifier les règles de retrait des constructions en zone UC,
- afficher sur le règlement graphique le classement en zone Nc des parcelles, décidé suite à l'annulation partielle du PLU,
- déterminer une zone de stockage des matériaux,
- déterminer un nombre de places de stationnement pour les visiteurs,
- permettre la construction d'annexes en limite des voies pour les zones UB,
- modifier le plan des emplacements réservés,
- adapter les largeurs de voirie et les règles de stationnement selon le type de zone urbaine,
- modifier les règles de gabarit en zones UA, UB et UC (hauteur, CES, implantation par rapport aux voies),
- préciser les règles d'aspect extérieur et les aménagements des abords en zone UA,
- étudier la possibilité de rajouter des règles de performances environnementales et énergétiques en zone UA.
- modifier le règlement et l'OAP couvrant le secteur Bataillard pour favoriser la réalisation de logements sociaux,

Article 3 : Le dossier de modification n°1 fera l'objet d'une concertation avec le public selon les modalités suivantes :

- La mise à disposition d'un dossier papier en mairie de Chenex, aux heures et jours habituels d'ouverture et au format pdf sur la page du site internet de la commune dédiée au PLU : www.chenex.fr pendant au minimum 1 mois, avec affiche de l'information sur la porte de la Mairie, sur le panneau électronique et sur l'application mobile panneau pocket,
- Un registre sera ouvert afin que le public puisse consigner ses observations,
- Les personnes intéressées pourront également formuler leur observations en

adressant leur courrier à Monsieur le Maire – 85 Route de la Boutique, 74520 Chênex, ou par courriel à l'adresse suivante : mairie@chenex.fr en mentionnant l'objet suivant « modification n°1 du PLU de Chenex »

– L'organisation d'une permanence d'élus pour échanger et répondre aux questions des concitoyens

Article 4 : Le Maire sera chargé de présenter le bilan de la concertation au moment de l'arrêt du projet de modification n°1, étant précisé que le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme ;

Article 5 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification n°1 du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

Article 6 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Fait à Chênex, 30/03/2021.

Le Maire,
Pierre-Jean CRASTES.



DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CHENEX

PLAN LOCAL D'URBANISME



DELIBERATION RELATIVE A L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 02/10/2018	
Modification n°1 du PLU	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal A Chênex, le

Le Maire Pierre-Jean CRASTES

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 MARS 2021**

Nombre de Conseillers :	En Exercice : 15
	Présents : 15
	Votants : 15

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

Date de convocation : Jeudi 11 mars 2021

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

Mesdames VALLENTIEN Jennifer, LAMARLE Nadège, BAYAT-RICARD Marianne, ALLARD-VAUTARET Claire, BONIER Laurence, CHARDON Audrey, GONTHIER-GEORGES Céliane, Madame COINDET Jocelyne

Excusé :

PARENT Philippe a été élu secrétaire.

OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DU GRAND CHAMP

VU la délibération du Conseil Municipal du 02/10/2018 approuvant la révision générale n°1 du PLU de la commune,

VU les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT qu'il apparaît pertinent d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Grand Champ localisée au Nord du village,

CONSIDÉRANT que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU doit faire l'objet d'une procédure de modification du PLU si celle-ci est engagée moins de 9 ans après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDÉRANT l'article L.153-38 du code de l'urbanisme selon lequel un projet de modification ouvrant une zone à l'urbanisation doit faire l'objet d'une délibération motivée justifiant :

- l'utilité de l'ouverture de la zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées des zones déjà urbanisées,
- la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone,

CONSIDÉRANT par ailleurs que d'autres adaptations des OAP et des règlements du PLU sont nécessaires :

- modifier les hauteurs de clôtures et des haies en zones urbaines,
- adapter les hauteurs des annexes selon les zones,
- modifier les règles de retrait des constructions en zone UC,

Télétransmis en Sous-Pref et affiché le :

DELIBERATION N° 2021_12

- afficher sur le règlement graphique le classement en zone Nc des parcelles, décidé suite à l'annulation partielle du PLU,
- déterminer une zone de stockage des matériaux,
- déterminer un nombre de places de stationnement pour les visiteurs,
- permettre la construction d'annexes en limite des voies pour les zones UB,
- modifier le plan des emplacements réservés,
- adapter les largeurs de voirie et les règles de stationnement selon le type de zone urbaine,
- modifier les règles de gabarit en zones UA, UB et UC (hauteur, CES, implantation par rapport aux voies),
- préciser les règles d'aspect extérieur et les aménagements des abords en zone UA,
- étudier la possibilité de rajouter des règles de performances environnementales et énergétiques en zone UA.
- modifier le règlement et l'OAP couvrant le secteur Bataillard pour favoriser la réalisation de logements sociaux,

Monsieur le Maire expose les justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Grand Champ :

1/ Justifications de l'utilité de l'ouverture de la zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées des zones déjà urbanisées

A son approbation, le 02 octobre 2018, le PLU comptabilisait 4,7 hectares de gisements fonciers mobilisables dont :

- 1,04 hectares de dents creuses (soit 22% de la totalité des gisements fonciers),
- 1,80 hectares d'espaces densifiables par division parcellaire (soit 38% des gisements fonciers),
- 1,89 hectares de foncier en extension de l'urbanisation (soit 40% des gisements fonciers), répartis en 4 zones AU à urbaniser :
 - la zone 1AU1 de Bataillard (6595m²),
 - la zone 1AU2 des Esplaces 1 (4675m²),
 - la zone 2AU des Esplaces 2 (3936m²),
 - la zone 2AU du Grand Champ (3692m²),

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixait un rythme moyen d'urbanisation de l'ordre de 3000 m² de foncier par an.

Depuis le 02 octobre 2018, d'après les données recueillies par la Communauté de Communes du Genevois, 25 permis ont été délivrés :

- 14 permis de construire de maisons individuelles conduisant à la construction de 3 nouvelles maisons, les autres permis portant sur la réalisation de grands abris ou garages...,
- 8 permis de construire permettant la réalisation de 22 logements, les autres permis étant délivrés pour des extensions ou la réalisation de bâtiments d'activités économiques,
- 3 permis d'aménager couvrant 22 lots.

Ainsi, en termes fonciers, après 2 ans et 4 mois d'exercice du PLU, 1,58 hectares ont été construits, sont en cours de construction ou sont entrés dans un processus d'urbanisation ce qui représente 36,6% des gisements fonciers du PLU, se répartissant de la manière suivante :

- 0,20 hectares ont été consommés dans les dents creuses (soit 21% de la totalité des dents creuses),

Télétransmis en Sous-Pref et affiché le :

DELIBERATION N° 2021_12

– 0,25 hectares ont été mobilisés sous forme de densification (soit 13% des parcelles identifiées en division parcellaire),

– 1,14 hectares sont engagés dans une urbanisation des zones AU (soit 60% de la superficie des zones AU).

Le rythme moyen annuel d'urbanisation depuis l'approbation du PLU (c'est-à-dire de parcelles recevant une nouvelle construction ou dont une opération d'aménagement a été engagée) avoisine les 6770 m² de foncier par an.

Le PLU initial estimait que les dents creuses et les espaces densifiables s'urbaniseraient à long terme car les terrains concernés nécessitaient une restructuration des propriétés par le biais de détachement parcellaire. Les zones AU avaient dès lors pour but d'engager des opérations à court terme et selon une organisation efficiente (=opération d'aménagement d'ensemble). Le PLU estimait ainsi, à l'horizon 2023, que potentiellement 70% des dents creuses seraient mobilisés et 30% pour les gisements en densification.

Au regard des éléments précités, dans les trois ans à venir, environ 60% des zones AU (Bataillard et Esplaces 1) devraient être pourvues de construction.

Le Grand Champ, avec ses 3692m², est la plus petite zone à urbaniser de la commune ; elle représente 19% des gisements fonciers en extension de la commune. Il convient dès lors d'anticiper son ouverture à court / moyen terme.

2/ Justification de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone

Le secteur du Grand Champ se situe en second rang d'un ensemble urbanisé le long de la RD239 (route de la Boutique). Il se positionne ainsi à 30 mètres d'une voie principale de la commune et de l'ensemble des réseaux techniques (eaux usées, eaux pluviales, alimentation en eau potable, électricité, télécom...) qui desservent cet axe principal. Globalement, le raccordement aux différents réseaux devra être opéré.

Le terrain est directement desservi par le chemin de la Pesse dont l'élargissement est prévu à court terme. Deux emplacements réservés (n°11 et 19) ont été définis dans le PLU de manière à :

- faciliter l'accès à la zone 2AU depuis la RD239,
- créer une liaison avec l'impasse de Coignay.

En matière d'eaux pluviales, un fossé est présent en limite Est de la zone, à l'entrée du chemin. Seul le versant Nord ne peut rejoindre gravitairement ce réseau. En raison de la topographie du terrain formant une butte peu marquée, l'exutoire du versant Nord est à définir et à créer. Pour compenser l'imperméabilisation des terrains, des dispositifs de rétention et / ou d'infiltration à la parcelle devront être mis en place avant rejet vers l'exutoire.

En matière d'assainissement des eaux usées, au droit du secteur, le long de la RD239, existe un réseau gravitaire pouvant collecter les eaux usées.

En matière de déchets, les réglementations actuelles du PLU marquent l'intérêt de réserver un espace dans la zone pour accueillir des unités de compostage, le tri sélectif et les ordures ménagères.

Pour parfaire l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Grand Champ, les conditions d'urbanisation devront être précisées à travers l'adoption d'une OAP.

A la suite de la présente délibération, la modification n°1 du PLU pourra être engagée, selon l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, par arrêté du Maire qui fixera les modalités de concertation et détaillera les objectifs de déroulement de la procédure.

DELIBERATION N° 2021_12

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré :

- APPROUVE l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Grand Champ, justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone.
- AUTORISE le Maire à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la modification n°1 du PLU et à la présente délibération.

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

Le Maire,
Pierre-Jean CRASTES.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Crastes", written over the official stamp.

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CHENEX

PLAN LOCAL D'URBANISME



AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 02/10/2018	
Modification n°1 du PLU	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal A Chênex, le

Le Maire Pierre-Jean CRAFTES



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas relative à la modification n°1 du
plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chênex (74)**

Décision n°2021-ARA-2322

Décision après examen au cas par cas

en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-38 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 11 août 2020, 22 septembre 2020, 6 octobre 2020, 19 novembre 2020, 6 avril 2021, 2 juin 2021 et 19 juillet 2021 ;

Vu la décision du 28 septembre 2021 de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret du 2 octobre 2015 susvisé ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2021-ARA-2322, présentée le 6 septembre 2021 par la commune de Chênex (74), relative à la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 15 septembre 2021 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de la Haute-Savoie en date du 7 octobre 2021 ;

Considérant que la commune de Chênex (Haute-Savoie) compte 813 habitants sur une superficie de 5,4 km² (données Insee 2018), qu'elle fait partie de la communauté de communes du Genevois et est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) du même nom, dont l'armature territoriale l'identifie parmi les villages, et est soumise à la loi montagne ;

Considérant que le projet de modification n° 1 du PLU de Chênex a pour objet de :

- modifier les OAP :
 - ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du « Grand Champ », reclassée en zone 1AU3, et compléter l'OAP dédiée par une définition des modalités d'aménagement ;
 - modifier l'OAP couvrant le secteur « Bataillard » et le règlement pour favoriser la réalisation de logements sociaux avec une zone 1AU1a ;
- modifier le règlement graphique pour :
 - subdiviser la zone urbaine dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif, indiquée UE, en deux zones UE1 (centre-village) et UE2 (périphérie) ;
 - délimiter une bande d'inconstructibilité de dix mètres de large à compter des berges des cours d'eau déjà mentionnée dans le règlement graphique ;
 - délimiter les secteurs de mixité sociale ;

- reclasser les parcelles ZC n°38 et 39 en zone naturelle d'habitat diffus, indiquée Nc, au lieu de zone agricole à protéger, indiquée Aa, suite à l'annulation partielle du PLU par le jugement du tribunal administratif de Grenoble n° 1807995 du 22 décembre 2020 ;
- reclasser les parcelles ZC n°50 et 52 en zone Nc ;
- modifier le règlement écrit pour :
 - améliorer le traitement des eaux pluviales à la parcelle, en cohérence avec le Scot ;
 - prescrire le respect du règlement de collecte des ordures ménagères de la communauté de communes du Genevois ;
 - modifier les règles d'implantation, de hauteur, de gabarit et d'emprise des constructions et annexes dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, indiquées U et 1AU ;
 - modifier les hauteurs de clôtures et des haies en zones urbaines ;
 - augmenter le nombre de places de stationnement pour les visiteurs ;
 - modifier les règles de performances énergétiques et environnementales dans la zone UB ;
 - permettre les exhaussements et affouillements dans la zone UE2 et préciser la liste des modes d'occupation interdits dans les zones UE1 et UE2 ;
 - permettre les exhaussements et affouillements dans les zones agricoles, indiquée A, et agricole à protéger, indiquée Aa, s'ils n'aggravent pas la vulnérabilité aux risques naturels et s'intègrent au paysage agricole environnant ;
 - permettre le stockage de déchets verts dans la zone agricole relative à la station d'épuration, indiquée As, ainsi que les exhaussements, affouillements et remblaiements s'ils participent à une renaturation du site et à l'amélioration des caractéristiques agronomiques des sols ;
 - permettre l'implantation dans la zone naturelle d'habitat diffus, indiquée Nc, en limite de la zone urbaine relative aux emprises de l'autoroute, indiquée Uz, d'installations, ouvrages, travaux et aménagements visant à la réduction des nuisances sonores ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation dans le secteur du « Grand Champ » (zone 1AU) est située :

- sur un terrain de 3 692 m², constitué d'un espace naturel, qui ne peut être regardé comme une dent creuse¹ dans la mesure où il est bordé, à l'est, par une habitation elle-même riveraine de la route de la Boutique, au sud, par deux habitations qui constituent l'extrémité nord d'un lotissement, et au nord et à l'ouest par un vaste espace agricole ;
- dans une zone altérée au regard du bruit et de l'air², à moins de 85 m de l'axe de la RD 1206 classée en catégorie 3 (sur 5 catégories de bruit), et au-delà à 200 m de l'axe de l'A 40 classée en catégorie 2 qui connaissent un trafic respectif moyen de 10 439 et 24 137 véhicules par jour (données 2019) ;
- que l'évolution projetée du PLU prévoit la construction de 6 logements, ce qui représente une densité d'environ 16 logements par hectare et un accueil d'environ 15 personnes, dans la mesure où la taille moyenne des ménages est de 2,49 personnes (données Insee 2018) ;

Considérant que le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU énonce que « *l'accueil de nouvelles populations s'effectue principalement par : / - l'extension du secteur de la route de Baillaud [zone 1AU, 6 595 m²] / - l'urbanisation d'une partie des « dents creuses » le long de la route de la Boutique* » et fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à « *environ 3 000 m² par an* », « *en limitant les extensions de l'urbanisation à vocation résidentielle* »³ ;

1 Le [document d'orientations et d'objectifs](#) du Scot précise que les dents creuses périphériques et urbaines désignent respectivement des « *Parcelles dont au moins la moitié du périmètre est située à l'intérieur du tissu urbain et dont plusieurs côtés sont limitrophes avec le tissu urbain, sans pour autant qu'elles représentent dans leur globalité plus de 5% de la surface d'ensemble du secteur urbain touché* », « *Surfaces non-bâties situées à l'intérieur du tissu urbain et dont la superficie est inférieure à 5 000 m²* », p.10, 74.

2 Voir notamment le classement des voies bruyantes et secteurs affectés par le bruit (site [Internet](#) de la préfecture de la Haute-Savoie) et le site Internet de l'Observatoire régional Auvergne-Rhône-Alpes des nuisances environnementales liées aux nuisances Air et Bruit (<https://www.orhane.fr/>) .

Considérant que la notice de présentation de l'évolution projetée du PLU précise qu'environ 80 % des dents creuses restent disponibles (0,84 ha sur 1,04 ha identifiés en 2018) et que le rythme d'urbanisation depuis le 2 octobre 2018 (approbation de la révision générale n°1 du PLU) est de 6 770 m² par an ; qu'en conséquence, contrairement à ce que prévoit le PADD, l'évolution projetée du PLU ne mobilise pas en priorité le gisement foncier disponible des dents creuses (0,84 ha) mais prévoit une extension de l'urbanisation en consommant un espace naturel (0,37 ha) pour construire des habitations, au demeurant avec une faible densité ;

Considérant également que la même notice de présentation indique que « *Le PLU initial estimait que les dents creuses et les espaces densifiables s'urbaniseraient à long terme car les terrains concernés nécessitaient une restructuration des propriétés par le biais de détachement parcellaire. Les zones AU avaient dès lors pour but d'engager des opérations à court terme et selon une organisation efficiente (=opération d'aménagement d'ensemble). Le PLU estimait ainsi, à l'horizon 2023, que potentiellement 70% des dents creuses seraient mobilisés et 30% pour les gisements en densification.* » et qu'il appartient à la collectivité de veiller notamment au respect de ses engagements en matière de limitation de la consommation foncière ;

Rappelant qu'en cas de présence d'espèces protégées sur la zone 1AU, son aménagement nécessite des autorisations dérogatoires selon les critères cumulatifs définis à l'article L. 411-2 du code de l'environnement, notamment liés à une raison impérative d'intérêt public majeur et une absence d'autre solution satisfaisante ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chênex (74) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

DÉCIDE :

Article 1^{er}

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chênex (74), objet de la demande n°2021-ARA-2322, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet de modification présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du PLU de la commune de Chênex (74) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision devra être jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre

Voies et délais de recours

1°) Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La décision soumettant à évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions combinées de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration et de l'article R. 421-1 du code de justice administrative ;
- d'un recours contentieux direct dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

Où adresser votre recours gracieux ?

Madame la présidente de la mission régionale d'autorité environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes, à l'adresse électronique suivante : ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr ou l'adresse postale suivante :

- pour les dossiers relatifs aux départements de l'Ain (01), Drôme (26), Isère (38), Rhône (69), Savoie (73) et Haute-Savoie (74) :
Dreal Auvergne-Rhône-Alpes
Pôle autorité environnementale
69 453 Lyon Cedex 06
- pour les dossiers relatifs aux départements de l'Allier (03), Ardèche (07), Cantal (15), Loire (42), Haute-Loire (43) et Puy-de-Dôme (63) :
Dreal Auvergne-Rhône-Alpes
Pôle autorité environnementale
7 rue Léo Lagrange
63033 Clermont-Ferrand cedex 1

Où adresser votre recours contentieux ?

Madame la présidente du tribunal administratif de Lyon
Palais des Juridictions administratives
184, rue Duguesclin
69433 Lyon Cedex 03

2°) Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant ou adoptant le plan, schéma ou programme ou document de planification.

Où adresser votre recours gracieux ?

- Madame la présidente de la mission régionale d'autorité environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes (voir supra).

Où adresser votre recours contentieux ?

- Auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative).

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CHENEX

PLAN LOCAL D'URBANISME



BILAN DE LA CONCERTATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 02/10/2018	
Modification n°1 du PLU	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal A Chênex, le

Le Maire Pierre-Jean CRAFTES

I. CADRE GÉNÉRAL & MODALITÉS DE LA CONCERTATION AVEC LE PUBLIC

La commune de Chenex a prescrit la modification de son Plan Local d'Urbanisme par arrêté municipal du 30 mars 2021.

L'article 3 de l'arrêté prévoyait les modalités suivantes de concertation :

- la mise à disposition d'un dossier papier en mairie de chenex aux heures et jours habituels d'ouverture, et au format pdf sur la page du site internet de la commune dédiée au PLU : www.chenex.fr, pendant au minimum 1 mois, avec affiche de l'information sur la porte de la mairie, sur le panneau électronique et sur l'application mobile panneau pocket,
- un registre ouvert pour que le public puisse consigner ses observations,
- l'adressage de courrier à Monsieur le Maire - 85 route de la Boutique, 74520 chenex ou par courriel à l'adresse suivante : mairie@chenex.fr en mentionnant l'objet suivant «modification n°1 du PLU de chenex»,
- l'organisation d'une permanence d'élus pour échanger et répondre aux questions des concitoyens.

L'article 4 de l'arrêté prévoyait que : «le Maire sera chargé de présenter le bilan de la concertation au moment de l'arrêt du projet de modification n°1 étant précisé que le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme».

II. DÉROULEMENT ET MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION

Les études relatives à la modification du PLU ont débuté en mars 2021 pour se terminer en décembre 2021.

Les actions suivantes de concertation ont été menées :

- la mise à disposition d'un dossier papier en mairie entre juillet et novembre 2021
- l'affichage de l'information sur la porte de la mairie, sur le panneau électronique et sur l'application mobile panneau pocket,
- un registre a été ouvert au public entre mars et novembre 2021,
- les élus ont tenu une permanence pour échanger et répondre aux questions des concitoyens.

III. BILAN DE L'EFFICACITÉ DES OUTILS DE CONCERTATION MIS EN PLACE

Une dizaine de personnes se sont déplacées en mairie pour consulter le projet de modification de PLU.

Seule une personne a consigné une remarque dans le registre prévu à cet effet. Des questions orales ont principalement été posées aux élus.

IV. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

L'unique demande écrite propose d'imposer lors de rénovation ou de démolition-reconstruction de conserver des éléments d'architecture ou des codes architecturaux issus des anciens bâtiments comme clin d'oeil du passé.

Trois questions orales ont été posées correspondant davantage à des demandes d'information qu'à des suggestions ou des demandes de correction du document :

- à quoi correspondent les étoiles rouges nouvelles sur le règlement graphique ?
- est-il possible de construire des murs antibruits notamment à proximité de l'autoroute ?
- quelle est la hauteur des haies autorisée ?

V. PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE PLU DES REMARQUES ÉMISES PENDANT LA CONCERTATION

- **l'identification d'étoiles rouges sur le règlement graphique**

Les étoiles rouges sur le règlement graphique correspondent aux bâtiments présentant un intérêt patrimonial et soumis à permis de démolir. Ces bâtiments ont été repérés lors de la révision générale du PLU dans les fichiers informatiques du règlement graphique mais ils n'ont pas été totalement reportés sur les plans papier ou pdf du PLU. Pour éviter les incohérences le règlement graphique du PLU identifie désormais des bâtiments présentant à titre d'information un intérêt patrimonial dont l'évolution n'est pas assujettie à un permis de démolir.

- **la construction de murs antibruits**

Le projet de modification du PLU prévoit d'autoriser dorénavant les ouvrages de réduction sonore quelle que soit leur forme (murs antibruits) dans les secteurs positionnés à proximité de l'autoroute A40 à savoir en zone Nc.

- **la hauteur des haies**

Le règlement est modifié pour définir des hauteurs adaptées pour les haies et toutes les clôtures dans les zones urbaines vouées à accueillir des constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques.

- **l'imposition de règles reprenant les codes architecturaux anciens pour les rénovations et les reconstructions de bâtiment**

Le règlement n'est pas modifié sur ce point afin de ne pas augmenter les contraintes architecturales et pour permettre l'application aisée de la nouvelle réglementation environnementale 2020 pour les programmes de constructions neuves et pour les réhabilitations.

CONCLUSION

Ce bilan de la concertation permet au Conseil municipal, aux Personnes Publiques Associées et aux tiers, de constater que :

- les mesures de concertation mises en oeuvre ont permis de mener une concertation effective avec le public,
- cette concertation a permis aux habitants de saisir les enjeux de la modification.

Les modalités initialement prévues ont été respectées tout au long de la procédure.

Ces outils se sont avérés opérants puisqu'ils ont permis, chacun à leur manière d'informer et d'échanger sur l'évolution du PLU. Globalement il ressort une participation et un intérêt de la population.

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CHENEX

PLAN LOCAL D'URBANISME



AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 02/10/2018	
Modification n°1 du PLU	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal A Chênex, le

Le Maire Pierre-Jean CRAFTES

LISTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc (12/01/2022)

Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Savoie (11/01/2022)

Commune de Dingy-en-Vuache (12/01/2022)

Préfecture – Direction Départementale des Territoires de Haute-Savoie
(03/02/2022)

Institut National de l'Origine et de la Qualité (04/03/2022)

Communauté de Communes du Genevois

Commune de Chenex
Monsieur le Maire
85 route de la boutique
74520 CHENEX

ANNECY
Siège social
52 avenue des Iles
74994 ANNECY CEDEX 9
Tél : 04 50 88 18 01
Fax : 04 50 88 18 08

SAINT BALDOPH
40 rue du Terraillet
73190 SAINT BALDOPH
Tél : 04 79 33 43 36
Fax : 04 79 33 92 53

contact@smb.chambagri.fr

Pôle Entreprises
Dossier suivi par Caroline GARY
04.50.88.18.17 – 06.88.03.98.52
Réf : CL/CG/nb

Annecy, le 12 janvier 2022

Objet : Avis de la Chambre d'Agriculture concernant le projet de modification n°1 du PLU de Chenex

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité les observations de la Chambre d'Agriculture quant au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Chenex.

Nous vous prions de trouver ci-après les remarques de la profession agricole.

La correction n°15 « autorisation des exhaussements et affouillements en zone A » complète les dispositions de l'article 2 concernant la zone A. Les exhaussements et affouillements seraient ainsi autorisés en zones A et Aa s'ils n'aggravent pas la vulnérabilité aux risques naturels et s'intègrent dans le paysage agricole environnant.

La correction n°16 « autorisation des exhaussements et affouillements en zone AS » complète quant à elle les dispositions de l'article 2 pour la zone As. Le stockage de déchets verts et les exhaussements, affouillements et remblaiements seraient admis s'ils participent à une renaturation du site et à l'amélioration des caractéristiques agronomiques des sols.

Aussi, nous vous rappelons les dispositions de l'article R153-23 du code de l'urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; ... ».

Ainsi que les dispositions de l'article L541-32 du code de l'environnement : *« toute personne valorisant des déchets pour la réalisation de travaux d'aménagement, de réhabilitation ou de construction doit être en mesure de justifier auprès des autorités compétentes de la **nature des déchets utilisés et de l'utilisation de ces déchets dans un but de valorisation** et non d'élimination ».*

*Dans le cadre de ces travaux, **l'enfouissement et le dépôt de déchets sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets à des fins de travaux d'aménagement** ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme des matières fertilisantes ou supports de cultures. »,*

et les dispositions de l'article L 541-32-1 du même code :

*« toute personne recevant sur un terrain lui appartenant des déchets à des fins de réalisation d'aménagement, de réhabilitation ou de construction **ne peut recevoir de contrepartie financière pour l'utilisation de ces déchets...** ».*

Aussi, pour pouvoir être autorisés au sein des zones agricoles, tous secteurs confondus (A, Aa, As), les exhaussements, affouillements, remblaiements doivent être liés et nécessaires aux exploitations agricoles. En conséquence, l'amélioration agricole doit être la finalité de ces aménagements et elle doit être avérée et dûment justifiée.

Le terme de « renaturation » devrait être précisé et ne pas être antinomique avec l'activité agricole. S'agissant d'une disposition pour la zone A, l'exploitation agricole est la priorité.

Enfin, le suivi par un agronome doit être une des conditions à l'autorisation de ces aménagements afin de garantir une remise en état agricole satisfaisante. Pour cela, cette obligation doit figurer dans le règlement du PLU.

Par ailleurs, le stockage de déchets verts ne peut être autorisé en zone agricole que s'il est lié et nécessaire aux exploitations agricoles. Il y a donc lieu de pouvoir en justifier avant de l'autoriser au sein de la zone A.

Nous vous demandons donc de compléter les dispositions du règlement de la zone A et des secteurs Aa et As en y intégrant nos observations.

Restant à votre disposition pour tout complément, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos sincères salutations.

Cédric LABORET,
Président de la Chambre d'Agriculture
Savoie Mont-Blanc



Copie : DDT – Monsieur Florent GODDET

Le Président,

Madame Marianne BAYAT-RICARD
Mairie
85 route de la Boutique
74520 CHENEX

Dossier suivi par :
François BORDELIER
Tel : 04 50 33 72 30
Mail : fbordelier@haute-savoie.cci.fr

Objet : Modification n°1 PLU Chênex
V/Réf :

Annecy, le 11 janvier 2022

Madame la Maire-Adjointe,

La CCI Haute-Savoie a bien reçu le dossier du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, ce dont nous vous remercions.

Après lecture de ce document, la CCI Haute-Savoie donne un avis favorable à cette modification n°1.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire-Adjointe, l'expression de mes meilleures salutations.



Philippe CARRIER

Commune
de
Dingy-en-Vuache



Tél. : 04 50 04 21 13

Monsieur le Maire,
85 route de la Boutique
74520 CHENEX

A Dingy-en-Vuache, le 12 janvier 2022,

Objet : Modification n° 1 PLU de Chênex

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre envoi du 21 décembre 2021 par lequel vous m'avez informé du projet de modification n° 1 de votre PLU.

Cette modification ne soulève pas d'observations particulières de la part de la commune de Dingy-en-Vuache.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes meilleures salutations.

Le Maire,

Eric ROSAY





**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Aménagement et Risques
Pôle aménagement

Affaire suivie par Céline FRICHET

Tél. : 04 50 33 78 98

Mél. : celine.frichet@haute-savoie.gouv.fr

Annecy, le / 3 FEV 2022

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le maire
85 route de la boutique
74520 CHENEX

Objet : Modification 1 du PLU de Chenex

Par courrier en date du 28 décembre 2021 vous m'avez notifié la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune.

Cette modification comportant 18 objets, porte notamment sur l'autorisation des exhaussements et affouillement en zone agricole, sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Grand Champ. Pour ce deuxième point, comme le prévoit le code de l'urbanisme, une délibération motivée du conseil municipal doit être prise pour justifier l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées. La délibération de votre conseil municipal du 16 mars 2021 conclut que 36,6 % des gisements fonciers du PLU sont construits ou en cours de l'être et que 60 % des zones AU devraient être pourvues de construction en 2023. Au regard de ces éléments, il est nécessaire de conforter les arguments, particulièrement sur les autorisations d'urbanisme délivrées dans les zones 1AU. Il serait, en effet, difficilement entendable d'ouvrir une zone 2AU avant que les zones 1AU ne soient pourvues de construction ou de projets autorisés sur l'ensemble de leurs périmètres. Cette justification est d'autant plus attendue, qu'en l'espèce, le secteur du Grand Champ n'est pas identifié comme prioritaire au SCOT pour accueillir le développement de la commune (p 10 et annexe 1 du DOO).

Si l'ouverture à l'urbanisation est confirmée, elle devra intégrer les capacités du réseau d'assainissement à l'accueillir. Si nécessaire, les conditions d'ouverture à l'urbanisation devront intégrer un échancier en rapport avec l'augmentation des capacités du réseau. En outre, l'OAP prévue sur ce tènement mentionne la réalisation parmi les 6 logements de 2 ou 3 logements en accession sociale. Considérant la tension du marché immobilier sur la commune, il est recommandé de réaliser des logements locatifs sociaux ou de l'accession sociale pérenne. A défaut, la vocation sociale des logements pourrait s'éteindre rapidement. L'OAP mérite d'être modifiée dans ce sens.

La modification porte également sur la réglementation des remblais en zone agricole. Ce sujet est particulièrement sensible dans le département, d'autant plus dans le Genevois, avec une pression très forte pour gérer le stockage des matériaux et déchets inertes. Pour mieux maîtriser ces phénomènes, la commission départementale de préservation des espaces agricoles naturels et forestiers (CDPENAF),

s'est dotée d'une doctrine qui précise qu'en dehors des secteurs dûment identifiés dans le PLU pour accueillir une installation de stockage de déchets inertes (ISDI), les exhaussements en zone A ou N ne sont possibles qu'à la condition d'être strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration ou d'être nécessaires à la réalisation des constructions autorisées sur leur terrain d'assiette (annexes, bâtiments agricoles, voiries...). Pour garantir le nécessaire encadrement des exhaussements le règlement de la zone A devra donc intégrer les dispositions issues de la doctrine CDPENAF.

En conclusion, avant approbation de la modification, le dossier devra :

- être complété sur les justifications relatives à la zone 2AU du Grand Champ pour confirmer son ouverture à l'urbanisation,
- prévoir un échéancier à cette ouverture en lien avec les capacités du réseau d'assainissement,
- intégrer les évolutions demandées en matière de mixité sociale sur l'OAP3
- prendre en compte la doctrine CDPENAF concernant les possibilités d'exhaussement en zone A ou N.

Pour le directeur départemental des territoires
le chef du service aménagement et risques



Laurent Kompf

Copie : Sous-préfecture de Saint-Julien-en-Genevois
DRCL/BAFU



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Déléguée territoriale

Dossier suivi par : Ambroise SARRET
Tél. : 03 85 21 96 59
Mail : a.sarret@inao.gouv.fr

V/Réf :
N/Réf : CM/AS-22-123

Monsieur le Maire
Mairie
85 route de la Boutique
74520 CHENEX

Mâcon, le 4 mars 2022

Objet : Projet de modification simplifiée n°1 du PLU
de la commune de Chênex

Monsieur le Maire,

Par courriel reçu en date du 27 décembre 2021, vous avez bien voulu nous faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Chênex.

Conformément à la réglementation, l'INAO n'a pas d'avis formel à émettre considérant que la commune n'est incluse dans aucune aire géographique AOP (Appellation d'Origine Protégée).

En revanche, elle appartient aux aires de production des IGP (Indication Géographique Protégée) agroalimentaires « Emmental français Est-Central », « Emmental de Savoie », « Gruyère », « Raclette de Savoie », « Tomme de Savoie », « Pommes et Poires de Savoie », « Volailles de l'Ain » ainsi qu'à celles des IGP viticoles « Vin des Albans » et « Comtés rhodaniens ». Elle est également incluse dans l'aire de l'IG (Indication Géographique) spiritueux « Gédépi des Alpes ».

Un producteur habilité pour la production d'IGP « Tomme de Savoie » et « Raclette de Savoie » est présent sur la commune.

L'étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :

La modification n°1 du PLU a pour objet :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du « Grand Champ » et la mise en place d'une OAP sur ce secteur ;
- La modification du règlement écrit (traitements des eaux pluviales, hauteur et emprise des constructions, ...) ;
- La modification du règlement graphique (bande d'inconstructibilité autour des cours d'eau, secteurs de mixité sociale, ...) ;
- La création d'une zone 1AU1a au sein de la zone 1AU1 ;
- L'autorisation des exhaussements et affouillements en zone A, Aa et As ;
- La création d'un emplacement réservé afin d'élargir une voirie existante.

INAO - Délégation Territoriale Centre-Est

SITE DE MACON
37 boulevard Henri Dunant - CS 80140
71040 MACON
TEL : 03 85 21 96 50
www.inao.gouv.fr

Le développement de l'urbanisation s'est fait à un rythme plus soutenu que celui planifié initialement dans le PLU approuvé en octobre 2018. En effet, le PADD prévoyait un rythme moyen d'urbanisation de l'ordre de 3 000m² par an alors que celui-ci avoisine aujourd'hui les 6 800 m² par an.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du « Grand Champ », d'une superficie d'environ 3 700m² dès à présent ne paraît pas opportune au regard du potentiel d'urbanisation existant et identifié, au sein des « dents creuses » et des parcelles « densifiables », non mobilisé (respectivement 21% et 13% du potentiel identifié).

En effet cela apparaît incohérent avec le PLU en vigueur qui prévoit l'utilisation de 70% du potentiel en dents creuses et 30% en densification à l'horizon 2023. Ce potentiel doit donc être d'avantage utilisé avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du « Grand Champ ». De plus, l'OAP prévu sur ce secteur définit une densité de seulement 16 logements à l'hectare, bien en-deçà du minimum de 25 logements par hectare préconisé par le SCOT.

Enfin, la modification du règlement écrit en zone A, Aa et As autorise les exhaussements et affouillements sur les parcelles agricoles sans aucune réserve sur la compatibilité de ces activités avec la préservation de la vocation agricole de ces parcelles.

Aussi, malgré l'absence de formulation d'un avis formel en respect de la réglementation applicable, l'INAO souhaite porter à votre attention l'ensemble des alertes ci-dessus eu égard à la consommation foncière importante observée depuis 2018 et pouvant à terme fragiliser les activités agricoles sous Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) présentes sur la commune.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice
Et par délégation
Christèle MERCIER



Copie : DDT 74

INAO - Délégation Territoriale Centre-Est

SITE DE MACON
37 boulevard Henri Dunant - CS 80140
71040 MACON
TEL : 03 85 21 96 50
www.inao.gouv.fr

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS

Bâtiment Athéna -Technopole d'ARCHAMPS - 74160 ARCHAMPS

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-et-un mars à dix-huit heures,

le **Bureau**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la Communauté de Communes du Genevois -ARCHAMPS-, sous la Présidence de Monsieur Pierre-Jean CRASTES, Président.

Nombre de membres :
en exercice : 23
présents : 18
procuration : 2
votants : 20

Date de convocation :
15 mars 2022

PRESENTS : A RIESEN, M GENOUD, P-J CRASTES, A CUZIN, V LECAQUE, P CHASSOT, E ROSAY, M GRATS, C VINCENT, L DUPAIN, J BOUCHET, J-C GUILLON, B FOL, A MAGNIN, J LAVOREL, L CHEVALIER, F DE VIRY, F BENOIT.

REPRESENTES : M MERMIN par C VINCENT, M DE SMEDT par J BOUCHET,

EXCUSEE : V LECAUCHOIS,

ABSENTS : S BEN OTHMANE, J-L PECORINI,

Secrétaire de séance : Monsieur Alban MAGNIN

Délibération n° 20220321_b_amgt07

8.4 AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU DE CHENEX

Le Bureau,

Vu l'exposé de Monsieur Mermin, 1er Vice-Président,

Par courrier réceptionné le 24 décembre 2021, la Commune de Chênex a notifié à la Communauté de Communes du Genevois son projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Considérant les articles L.132-7 et 132.9 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article R.153-5 de ce même Code ;

Considérant le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes du Genevois tel qu'approuvé le 16 décembre 2013 ;

Considérant le Plan Local de l'Habitat n°2 de la Communauté de Communes du Genevois tel qu'approuvé le 30 septembre 2013 ;

Considérant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chênex tel qu'approuvé le 2 octobre 2018 ;

Considérant la délibération n°2021_12 du 16/03/2021 par laquelle le Conseil Municipal de Chênex a approuvé l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Grand Champ ;

Considérant l'arrêté municipal n°2021-37 du 30 mars 2021 par lequel la Commune Chênex a arrêté le projet de modification n°1 de son PLU ;

Considérant la délibération n°20200720_cc_adm95 du Conseil communautaire du 20 juillet 2020 déléguant au Bureau communautaire la compétence suivante « Emettre tout avis sur des documents d'urbanisme ou de planification, des projets ou des problématiques en lien avec l'aménagement et le développement du territoire communautaire » ;

Après examen du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chênex, il est proposé au Bureau communautaire d'émettre l'avis suivant sur ce dernier.

Remarques générales

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Chênex a été prescrit par arrêté municipal n°2021_37 du 30/03/2021. Il s'agit d'une modification de droit commun ayant pour conséquence une augmentation des possibilités de construire.

Les modifications inscrites dans ce projet portent sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que sur le règlement écrit. Elles répondent à plusieurs objectifs :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Grandchamp.
- Modifier les OAPs de Grandchamp et de Bataillard.
- Apporter diverses corrections au règlement écrit, apparues nécessaires dans la pratique du document d'urbanisme depuis son approbation.

Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Grandchamp

Le projet de modification du PLU de Chênex prévoit l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Grand Champ. L'ouverture d'une zone 2AU à l'urbanisation doit faire l'objet d'une double justification, si elle est opérée dans les 9 ans suivant l'approbation du PLU (comme c'est le cas ici). La Commune a ainsi délibéré le 16 mars 2021 pour approuver, d'une part, que les capacités d'urbanisation dans l'existant sont déjà pleinement mobilisées et que, d'autre part, la faisabilité opérationnelle d'un projet sur cette zone est avérée.

Or, il est indiqué dans le projet de modification du PLU que, sur les 4.7ha de gisement foncier mobilisables à l'approbation du PLU en 2018, les gisements suivants restent aujourd'hui exploitables :

- 0.84ha des 1.04ha de dents creuses, soit **80% du gisement initial restant disponible**.
- 1.55ha des 1.8ha en densification avec division du parcellaire, soit **86% du gisement initial restant disponible**.
- 0.75ha des 1.89ha en extension, soit 40% du gisement initial restant disponible. Ici le gisement consommé correspondrait aux zones 1AU et le gisement disponible aux zones 2AU. Toutefois, contrairement aux lignes précédentes, il n'est pas fait état des gisements strictement consommés depuis 2018, mais des gisements qui seront « *pourvus de construction dans les 3 ans à venir* » c'est-à-dire à horizon 2024.

Le projet de modification n°1 du PLU de Chênex reste strictement **conforme aux objectifs de consommation foncière fixés par le SCOT** du Genevois, dans la mesure où il propose l'ouverture à l'urbanisation d'une zone qui avait été fléchée à cette destination lors de la révision du PLU en 2018.

Pour autant, à la lecture des données ci-dessus, **la question de la temporalité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est posée**. En effet, **le potentiel semble disponible dans l'existant**, pour assurer la construction de logements sur la Commune dans les années à venir. Par ailleurs, le fait que la consommation de foncier sur la période 2018-2022 ait été supérieure (0.68ha/an) à celle prévue par le PADD du PLU de Chênex (0.3ha/an) ne saurait être une justification à une consommation anticipée du foncier classé en zone 2AU. Cela ne ferait que maintenir un rythme d'urbanisation subi sur la période 2018-2022.

La Commune de Chênex a fixé dans son PADD, l'objectif de limiter sa croissance démographique à 2.5% sur la période 2014-2023. A ce jour, la commune de Chênex est en mesure de respecter cet objectif, puisque sa croissance démographique sur la période 2013-2023 est estimée à 2.5%, en prenant en compte les coups partis. Néanmoins, l'ouverture de **la zone de Grandchamp à l'urbanisation est susceptible de menacer cet objectif**. Il convient également de rappeler, qu'outre le SCOT de la CCG et le PLU de Chênex, le Projet de Territoire de la CCG validé fin 2021 fixe un objectif de maîtrise de la croissance démographique à 2% en moyenne par an sur le mandat 2020-2026. En respectant cet objectif, la Commune de Chênex viserait **une population cible 934 habitants en 2026**. Or, d'après les projections, la croissance démographique pour la période 2021-2023 atteint déjà un taux estimé de 6.75% de croissance annuelle, pour **une population de 964 habitants dès 2023**. Chênex dépasserait ainsi à mi-mandat la limite fixée pour 2026 dans le cadre du Projet de Territoire. Par conséquent, si la Commune de Chênex souhaite respecter les objectifs fixés

dans son PLU et dans le Projet de Territoire de la Communauté de Communes du Genevois, la CCG **recommande de temporiser l'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation.**

En outre, il est noté qu'un raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement devra être prévu pour assurer la constructibilité de ces 6 logements individuels. Or la station d'épuration de Neydens est actuellement saturée et non-conforme en matière de traitement, ainsi il apparaît également pertinent **au regard des capacités d'assainissement du territoire**, de reporter cette urbanisation.

Modifier les OAPs de Grandchamp et de Bataillard

OAP de Bataillard

Le projet de modification du PLU prévoit la création d'une zone 1AU1a au sein de la zone 1AU1 existante pour faciliter la réalisation de logements sociaux. Cette création impacte à la fois les pièces écrites et graphiques du règlement et l'OAP de Bataillard.

La CCG approuve le principe mais aurait souhaité que la justification soit davantage étayée. En effet, il est fait mention « des spécificités et de la densité du programme de logements sociaux envisagés » sans précisions qui permettent de les apprécier et de les mettre en perspective des modifications proposées. Il est proposé à la Commune de Chênex de préciser les objectifs de logements sociaux, en spécifiant le **nombre de logements** visés et en intégrant la notion de « logement social **pérenne** ».

OAP de Grandchamp

Si toutefois la Commune choisit de maintenir, contrairement à l'avis formulé ci-dessus, le passage de cette zone 2AU en zone 1AU3, la CCG considère que les modifications apportées à l'OAP Grand Champ ajoutent, dans leur ensemble, des précisions utiles et pertinentes pour l'aménagement futur du secteur.

Néanmoins, la pertinence d'une extension de l'urbanisation pour un programme d'habitat si peu dense est questionnée. En effet, l'OAP prévoit la construction de 6 logements individuels soit une densité de 16 logements à l'hectare. La CCG rappelle que le SCOT prescrit « des objectifs de densité moyenne minimale pour les nouvelles opérations de développement résidentiel des dix prochaines années pour chaque commune selon son rang au sein de l'armature urbaine », à savoir 25 logements à l'hectare dans les villages. Par conséquent, **la CCG recommande, au moment où la commune décidera d'ouvrir cette zone à l'urbanisation, la réalisation d'une dizaine de logements sur les 3 692m² de l'OAP de Grand Champ, dont au moins 3 logements sociaux.** Cette recommandation est renforcée par les possibilités de construction particulièrement souples tolérées par le règlement écrit et détaillées plus bas.

Concernant les logements sociaux, il est également recommandé d'indiquer le nombre exact de logements visés et de préciser qu'il s'agit de « logements en accession sociale **pérenne** ».

Corriger diverses dispositions du règlement (pièces écrites et graphiques)

Il est proposé à la Commune de Chênex d'apporter des précisions ou des modifications sur les quelques points suivants :

La **correction n°6** vise à apporter des précisions sur les secteurs de mixité sociale. La CCG propose de préciser le type de logements souhaité, c'est-à-dire selon le SCOT et le PLH : des logements en PLUS, des logements en PLS et également des logements en accession, dont 25% à 35% de logements en T1/T2. Il est également suggéré de compléter la donnée exprimée en surface de plancher par une estimation en nombre de logements, pour chaque type de logement identifié. D'une manière générale, il est recommandé de préciser les objectifs de logements sociaux qui apparaissent au PLU en doublant systématiquement l'estimation exprimée en surface de plancher d'une estimation en nombre de logements et en précisant l'exigence de pérennité du logement social par la mention « logement social **pérenne** ».

La **correction n°8** apportée au PLU prévoit de modifier les règles de hauteur et d'emprise des constructions. A ce propos, la CCG trouve vertueux le choix de la Commune de Chênex de revoir à la baisse les emprises autorisées en zones UB1 et UC et de préciser une emprise sur les zonages UA1 et UA2. De même, l'ajout de règles de gabarit vient préciser les prescriptions faites par ailleurs sur les hauteurs des constructions. Toutefois, les emprises fixées pour les zones UA, UB2 et pour les zones 1AU2 et 1AU3 semblent particulièrement permissives. En effet, un Coefficient d'Emprise au Sol de 50%, voire 65% pour la zone UA1, favorise une artificialisation massive des sols et des possibilités de densification ou de subdivision des constructions en logements supplémentaires, qui ne semblent pas permettre à Chênex une pleine maîtrise de son développement futur. En comparaison, le Coefficient d'Emprise au Sol élevé qui vise à favoriser la densification du centre-ville de Saint-Julien est de 0.45.

Le choix de retirer toute règle d'emprise sur la zone 1AU « afin de permettre l'opérationnalité du projet en cours de réalisation » est questionnée par la CCG. En effet, cela pourrait se révéler dommageable à terme pour le secteur visé par la modification. En outre, le travail d'adaptation du règlement d'urbanisme n'est pas supposé intervenir en réaction aux projets de construction mais plutôt à fixer un cadre réglementaire qui est une donnée d'entrée pour les projets.

Concernant la **correction n°10** relative aux règles de recul des constructions : la Commune de Chênex prévoit de retirer la règle du « H/2 » qui existait pour les implantations par rapport aux limites séparatives en zone UC, UX et 1AU1, 1AU2. Les limites des constructions vis-à-vis des limites séparatives ou par rapport aux voies et emprises publiques, sont reformulées sur la base d'un recul minimal qui est fixé à 0m, 2m, 3m, ou 4m selon les zones, et selon s'il s'agit d'une annexe ou non.

La CCG questionne ce choix de retirer la règle du « H/2 » qui permettait de conditionner l'implantation des constructions à leur distance vis-à-vis des limites séparatives mais également à la hauteur des bâtiments existant sur les parcelles voisines. Compte-tenu des hauteurs de construction permises par le règlement (10 à 12m sur l'ensemble des zones), un recul minimum de 2 à 4m, sans considération de la hauteur des bâtiments voisins, semble préjudiciable à la qualité des programmes à venir sur ces zones. Le fait d'ajouter des précisions pour encadrer la construction d'annexes est par ailleurs un point pertinent.

La Commune de Chênex propose enfin, avec les **corrections n°11 et 15** d'autoriser, sous condition les exhaussements et affouillements. Pour renforcer le cadrage de ces exhaussements et affouillements, il est proposé de préciser les objectifs qui peuvent justifier leur pratique, sur le modèle de ce qui est prévu dans la correction n°16 : « *Les exhaussements, affouillements et remblaiements, s'ils participent à une renaturation du site et à l'amélioration des caractéristiques agronomiques des sols* ».

Pour finir, la CCG tient à saluer le travail d'actualisation que la Commune de Chênex a produit sur son PLU. Les autres corrections apportées au règlement viennent en effet renforcer la compréhension et l'opérationnalité du document d'urbanisme, et sont en ce sens tout à fait pertinentes.

Conclusions

La Modification n°1 du PLU de Chênex apparaît conforme aux prescriptions du SCOT.

La Commune de Chênex propose d'apporter diverses modifications au règlement écrit, qui vont dans le sens d'une facilité accrue de son application et qui répondent à des dysfonctionnements constatés par la Commune dans la vie du document d'urbanisme. A ce propos la CCG soulignera en particulier les remarques formulées à propos des **règles de recul et d'emprise des constructions**, et encourage la Commune à les prendre en considération pour veiller à cadrer suffisamment les constructions futures sur son territoire.

Par ailleurs, les modifications apportées à l'OAP de Bataillard sont conformes aux objectifs que vise la Commune sur ce secteur et respectent également l'esprit et les prescriptions du SCOT.

Toutefois, la CCG apporte certaines réserves : le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Grandchamp ainsi que le programme de logements projeté sur ce secteur mériteraient d'être retardés. Vis-à-vis du SCOT d'abord, la CCG considère que certaines possibilités de construction dans l'existant restent à ce jour inexploitées et que la densité du programme pourrait être revue à la

hausse pour respecter la densité minimale moyenne de 25 logements à l'hectare visé sur Chênex. De surcroît, vis-à-vis du Projet de Territoire, la CCG considère que cette ouverture à l'urbanisation dès 2022 rendra difficile pour la Commune de Chênex le respect de l'objectif de maîtrise de sa croissance démographique sur la période 2020-2026. La CCG recommanderait donc de reporter l'urbanisation du secteur et d'y permettre une densité plus élevée à moyen-long terme.

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement / Habitat réunie le 14 mars 2022,

PJ Crastes ne prend pas part au vote.

DELIBERE

Article 1 : émet l'avis suivant sur le projet de modification n°1 du PLU de la Commune de Chênex : favorable.

Article 2 : invite la Commune de Chênex à prendre en considération les observations et réserves formulées par la CCG.

- ADOpte A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 19

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Le Président certifie exécutoire cette délibération

Télétransmise le :

Affichée le :

Le Président,
Pierre-Jean CRASTES



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CHENEX

PLAN LOCAL D'URBANISME



DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 02/10/2018	
Modification n°1 du PLU	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal A Chênex, le

Le Maire Pierre-Jean CRASTES

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE GRENOBLE**

2 Place de Verdun

BP 1135

38022 Grenoble Cedex

Téléphone : 04.76.42.90.00

Télécopie : 04.76.51.89.44

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h00

E21000234 / 38

M. le maire

CHENEX

Mairie

74520 CHENEX

Dossier n° : E21000234 / 38
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet : enquête publique portant sur la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Chênex (Haute-Savoie)

M. le maire,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal a désigné Monsieur Alain GOYARD, Directeur de préfecture en retraite, demeurant 33 Côte Perrière, ANNECY (74000) (tel : 04 50 51 65 44) en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique citée en objet.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les lieux, jours et heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, M. le maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,



DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

05/01/2022

N° E21000234 /38

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

CODE : 1

Vu enregistrée le 27/12/2021, 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:

Enquête publique portant sur la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Chênex (Haute-Savoie) ;

Vu le code de l'environnement ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Alain GOYARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : 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 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de CHENEX et à Monsieur Alain GOYARD.

Fait à Grenoble, le 05/01/2022

Pour le Président,
Le vice-président,



Stéphane WEGNER

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CHENEX

PLAN LOCAL D'URBANISME



ARRETE MUNICIPAL PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 02/10/2018	
Modification n°1 du PLU	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal A Chênex, le

Le Maire Pierre-Jean CRASTES