

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS
Bâtiment Athéna – Technopole d'ARCHAMPS – 74 160 ARCHAMPS

L'an deux mil vingt-cinq, le huit septembre à dix-sept heures et trente minutes,
le **Bureau communautaire**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux
de la Communauté de Communes du Genevois à Archamps, sous la Présidence de Monsieur
Florent BENOIT, Président.

Nombre de membres :
en exercice : 23
présents : 17
procuration : 1
votants : 18

Date de convocation :
02 septembre 2025

PRESENTS : A. RIESEN, M. GENOUD, N. LAKS, J-L. PECORINI,
P. CHASSOT, M. MERMIN, C. VINCENT, L. DUPAIN, V. LECAUCHOIS,
J. BOUCHET, M. DE SMEDT, J-C. GUILLON, B. FOL, A. MAGNIN,
J. LAVOREL, F. de VIRY, F. BENOIT

REPRESENTE : A. CUZIN par L. DUPAIN

ABSENTS : S. BEN OTHMANE, P-J. CRASTES, E. ROSAY, M. GRATS,
L. CHEVALIER

Secrétaire de séance : Madame Carole VINCENT

Délibération n° b_20250908_amgt_035

**Avis de la Communauté de Communes du Genevois sur la modification
de droit commun n° 2 du Plan local d'urbanisme de Chênex**

Le Bureau,

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

Par mail reçu le 4 juillet 2025, la Commune de Chênex a notifié à la Communauté de Communes du Genevois son projet de modification de droit commun n° 2 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Différents services de la Communauté de Communes ont été sollicités afin de fonder le présent avis :
Services Aménagement – Planification, Habitat – Logement, Transition Ecologique, Economie,
Gestion et Valorisation des Déchets, Régie des Eaux.

Après examen de ce projet de modification, il est proposé au Bureau communautaire d'émettre l'avis
suivant sur ce dernier :

Remarques générales

Le projet de modification de droit commun n° 2 du PLU de la Commune de Chênex a été engagé par
arrêté municipal n° 2025/36 du 22 avril 2025. Il s'agit d'une modification de droit commun telle que
définie par les articles L153-41 à 44 du code de l'urbanisme.

Les modifications envisagées du PLU ont notamment pour objet de :

- Faire évoluer plusieurs dispositions du règlement écrit, permettant une meilleure prise en compte du contexte de la commune, une meilleure compréhension et lisibilité dudit document.
- Identifier les constructions pouvant faire l'objet de changement de destination.
- Modifier le règlement de la zone UC afin de mieux prendre en compte les objectifs initialement définis pour cette zone.

- Prendre en compte une réflexion d'aménagement du chef-lieu, impliquant la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et l'évolution du règlement.
- Modifier le tracé de la zone UZ.
- Rectifier une erreur matérielle.

Corrections permettant d'améliorer le projet, dont la Communauté de Communes confirme l'intérêt et sur lesquelles elle apporte des conseils et propositions

1. Modification du règlement écrit de la zone UC

Contexte

La zone UC étant majoritairement constituée de maisons individuelles et le secteur connaît depuis quelques années un phénomène de densification important. Afin de maîtriser la mutation du secteur et de garantir la capacité des équipements publics existants, la Commune souhaite modifier quelques prescriptions du règlement écrit de la zone UC.

Avis

Afin de faciliter l'application de la règle, il est conseillé à la Commune d'ajouter la mention suivante : « **les obligations relatives à la perméabilité et à la végétalisation peuvent se recouper (une même surface peut répondre aux deux critères si elle est à la fois perméable et végétalisée).** »

A noter que le coefficient d'espace vert peut comprendre une part de pleine terre, il s'agit de deux notions complémentaires. Les caractéristiques de la pleine terre sont d'autant plus exigeantes d'un point de vue environnemental (par exemple surface plantée, profondeur de terre, sous-sol dépourvu d'infrastructures sous-terraines, etc.).

Pour exemple :

- PLU de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois : « *Surface en terre naturelle d'une profondeur minimale de 3,00 mètres et dépourvue d'ouvrages ou d'infrastructures en sous-sol, permettant le développement de la flore et de la faune.* »
- PLU de la Commune de Beaumont : « *Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes : son revêtement est perméable ; Sur une profondeur de 6 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ; il doit pouvoir recevoir des plantations.* »

Il est conseillé à la Commune de préciser le terme « d'assiette foncière » afin de spécifier si cela renvoie à « une seule parcelle » ou bien à une « unité foncière ». Effectivement, celle-ci est généralement définie comme « un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ». Cette définition est admise par la jurisprudence, notamment par le Conseil d'État, pour apprécier la possibilité de construire sur plusieurs parcelles contiguës (CE, 28 mai 1971, Sieur Briard, n° 79236), l'application des règles du PLU (emprise au sol, gabarit, accès...).

Par conséquent, l'appréciation de l'application du pourcentage d'espaces verts et d'espaces perméables est différent en fonction de l'appréciation de la définition de « l'assiette foncière » :

- Si cela correspond à **une unité foncière** (constituée de plusieurs parcelles), alors le coefficient d'espaces verts et perméables s'applique à l'ensemble de l'unité foncière (sur le périmètre du secteur avant division).
- Si cela correspond à **une seule parcelle**, alors le coefficient d'espaces verts et perméables s'applique à chaque parcelle (sur le périmètre de chaque parcelle après divisions).

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

Contexte

Au lieu-dit « Les Esplaces », un groupement de construction, à l'origine dédié à l'activité agricole, est implanté en continuité du chef-lieu historique. La Commune souhaite permettre un changement de destination de l'un de ces bâtiments en précisant les destinations autorisées : activité de restauration et ou activités artisanales.

Avis

La Communauté de Communes confirme que les bâtiments de ce secteur sont raccordés et que les diamètres des conduites d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées sont suffisants.

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

Contexte

Afin d'encadrer l'aménagement du secteur situé au chef-lieu, à l'arrière de l'Eglise et de l'école, la Commune souhaite mettre en place une OAP.

Avis

Puisqu'une vingtaine de logements pourraient être créés sur le secteur, la Communauté de Communes indique à la Commune que le Point d'Apport Volontaire (PAV) situé à proximité sur la parcelle ZH 0190 est vieillissant et nécessiterait d'être agrandi afin de répondre aux nouveaux besoins projetés.

Il est suggéré à la Commune d'ajouter après les termes « logements locatifs sociaux » celui de « **pérennes financés par l'Etat** », et d'ajouter cette définition au PLU dans le lexique et/ou les dépositions générales. En effet, dans un courrier du 05 mars 2024, la préfecture de la Haute-Savoie a recommandé d'insérer cette modification dans les PLU. La définition proposée d'un logement locatif pérenne est la suivante : « un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux. ». Pour intégrer cet ajout, une modification simplifiée est suffisante.

La Communauté de Communes signale qu'une conduite d'eau potable traverse le secteur de projet. En vue d'éviter le dévoiement des réseaux en place, il est suggéré à la Commune d'inscrire dans les recommandations de l'OAP, que « **les futurs aménagements seront réalisés en prenant en compte le tracé des réseaux d'eau et d'assainissement actuellement en place.** ». Cette recommandation est complémentaire à la prescription du règlement écrit des zones U qui prévoit que les nouvelles constructions sont soumises « à la disponibilité de la ressource en eau potable, et à la capacité de traitement des eaux usées, induites par le projet ».

4. Encadrement des logements de fonction en zone UX

Contexte

Afin de mieux maîtriser la mise en œuvre des logements de fonction en zone d'activité, la Commune souhaite préciser la règle et permettre la création d'un logement « par construction » (et non plus « par activité »). La nécessité de résider sur le site de l'activité doit être dûment justifié.

Avis

Il est pertinent que la Commune envisage la possibilité d'autoriser des logements de gardiennage de 40 m² dans les Zones d'Activités Economiques (ZAE), lorsque ceux-ci sont strictement liés à des nécessités d'astreinte ou de présence permanente pour le bon fonctionnement des activités concernées.

Toutefois, il convient de faire preuve de prudence dans cette démarche, en veillant à ce que la création de ces logements réponde à un véritable besoin professionnel avéré et qu'elle ne conduise pas à une banalisation de l'habitat en zones d'activités.

En effet, ces secteurs sont souvent exposés à des nuisances (sonores, olfactives, visuelles) et présentent parfois des risques en matière de sécurité ou de qualité de vie, peu compatibles avec un usage résidentiel pérenne.

Il est donc recommandé d'encadrer strictement la possibilité de logements de fonction, par exemple via :

- Une définition claire des situations justifiant un tel logement.
- Des prescriptions techniques garantissant un niveau minimal de confort et de salubrité.
- Et, éventuellement, des conditions de réversibilité ou de démolition en cas de cessation d'activité.

Conclusion générale de l'avis de la Communauté de Communes sur les modifications

La Communauté de Communes tient tout d'abord à saluer les efforts que la Commune de Chênex a entrepris pour définir une stratégie de développement territorial adaptée et maîtrisée.

Dans le cadre de la présente procédure, la Commune envisage de modifier le règlement de la zone UC, principalement destinée à l'habitat, afin de restreindre les possibilités de densification. La Commune cherche à renforcer ses efforts pour se conformer à l'objectif fixé par le projet de territoire, qui limite la croissance démographique annuelle à un maximum de 2 %. La Communauté de Communes salue ainsi l'engagement de la Commune dans la maîtrise de son développement.

La Communauté de Communes confirme l'intérêt de la volonté de la Commune qui prescrit le conditionnement de toutes nouvelles constructions à la disponibilité de la ressource en eau potable et au traitement des eaux usées.

La Communauté de Communes invite la Commune de Chênex à prendre en compte ses suggestions et notamment :

- 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 locatif social pérenne financé par l'Etat » dans la servitude de mixité sociale.
- Préciser le besoin en matière de logements de gardiennage dans les ZAE.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L5211-10 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L151-14 et 27, L153-36 à 48 ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu les statuts de la Collectivité ;

Vu le projet de territoire 2020-2026 approuvé par délibération n° 20211213_cc_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021, et notamment sa fiche n° 1 mise en place d'une stratégie d'aménagement permettant de mieux organiser et de mieux réguler le développement du territoire ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 27 septembre 2018 portant approbation du PLU de la Commune de Chênex ;

Vu la délibération n° c_20230925_hab_103 du Conseil communautaire du 25 septembre 2023 portant approbation du Programme local de l'habitat n° 03 ;

Vu la délibération n° c_20241014_adm_94 du Conseil communautaire du 14 octobre 2024 modifiée portant élection des membres du Bureau communautaire ;

Vu la délibération n° c_20250414_adm_059 du Conseil communautaire du 14 avril 2025 portant remplacement d'un membre du Bureau communautaire ;

Vu l'arrêté municipal de la Commune de Chênex n° 2025-36 du 22 avril 2025 portant prescription de la procédure de modification de droit commun n° 2 du Plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n° c_20250526_adm_060 du Conseil communautaire du 26 mai 2025 portant délégations de pouvoir du Conseil communautaire au Président et au Bureau communautaire, et notamment émettre 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 ;
Vu le courriel de la Commune de Chênex, réceptionné le 04 juillet 2025, portant notification à la Communauté de Communes du Genevois de son projet de modification de droit commun n° 2 de son Plan local d'urbanisme ;

DELIBERE

Article 1 : émet un avis favorable sur le projet de modification de droit commun n° 2 du PLU de la Commune de Chênex.

Article 2 : invite la Commune de Chênex à prendre en considération les observations formulées par la Communauté de Communes du Genevois.

Article 3 : autorise Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOpte A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 18

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La secrétaire de séance,
Carole VINCENT

Le Président,
Florent BENOIT



Le Président certifie le caractère
exécutoire de cette délibération :
- Télétransmise en Préfecture le 12/09/2025
- Publiée le 12/09/2025

La présente décision 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.