

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
procurations : 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

REPRESENTÉE : 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_036

**Accord de principe de la Communauté de Communes du Genevois
sur l'avis émis par le Pôle métropolitain du Genevois français
relatif à 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 04 juillet 2025, la Commune de Chênex a notifié au Pôle métropolitain du Genevois français son projet de modification de droit commun n° 2 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Au titre de ses compétences, et en qualité de Personne Publique Associée (PPA), la Communauté de Communes du Genevois a formulé un avis sur la procédure de modification de droit commun n° 2 du PLU de Chênex.

Depuis le 04 octobre 2024, le Pôle métropolitain est compétent en matière d'élaboration, de suivi et de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur un périmètre comprenant la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex, la Communauté de Communes Terre Valserhône, la Communauté de Communes du Genevois et la Communauté d'Agglomération Annemasse – Les Voirons.

Désormais, et à ce titre, le Pôle métropolitain assure le suivi des schémas en vigueur, est associé à l'évolution des documents d'urbanisme locaux et rend les avis sur ces documents en qualité de PPA au titre des schémas en vigueur.

Dans le Pacte de gouvernance approuvé par le Comité syndical du Pôle métropolitain lors du transfert de la compétence SCoT le 04 octobre 2024, il a été convenu que les avis émis par ce dernier, au titre du SCoT sur les documents d'urbanisme de rang inférieur, devaient faire l'objet d'un accord de principe de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) concerné.

Afin d'assurer la continuité de la compétence SCoT, le présent avis a été coconstruit avec l'appui de la Communauté de Communes.

Par la présente délibération, cet accord de principe est soumis à l'avis des membres du Bureau communautaire.

Le Pôle métropolitain proposera le 12 septembre 2025 au Bureau - Collège d'émettre l'avis suivant sur la présente la procédure de modification du PLU de Chênex :

La Commune de Chênex a engagé la modification de droit commun de son document d'urbanisme afin notamment 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.

Le projet de modification n° 2 du PLU de Chênex porte ainsi sur une dizaine de points, synthétisés et examinés ci-après.

1. Modification du règlement écrit de la zone UC

En raison de sa proximité avec la Suisse, Chênex est une commune rurale particulièrement attractive qui a connu une croissance démographique importante depuis le début des années 2000 (+4,9 % par an entre 1999 et 2010, +5,5 % par an entre 2010 et 2015) et a vu sa population doubler pendant cette période.

Les dernières études portant sur l'alimentation en eau potable et l'assainissement démontrent que les capacités des ressources, des réseaux et des stations de traitement sont largement dépassées. Face à ce constat, la Commune souhaite maîtriser la densification de certains secteurs dans l'attente d'une amélioration de ces capacités.

La Commune propose de modifier le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser en limitant fortement l'emprise au sol (0,20) et augmentant les surfaces perméables (60 % à 70 %). La Commune propose également d'introduire une nouvelle disposition permettant de temporiser les projets impliquant un accroissement démographique notable : *« Dans l'ensemble de la zone, les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, ainsi que les changements de destination sont conditionnés à la disponibilité de la ressource en eau potable, et à la capacité de traitement des eaux usées, induites par le projet. »*.

L'armature territoriale du SCoT de la CCG prévoit que la densité des villages soit de l'ordre de 25 logements / ha. Par conséquent, la volonté de la Commune qui porte sur une maîtrise et un encadrement de la densification est en cohérence avec l'objectif du SCoT qui est de contenir la croissance urbaine dans les villages (DOO, Chapitre III, Axe 4.1, page 48).

De plus le souhait de la commune de conditionner le développement à la capacité des équipements publics existant est en cohérence avec les prescriptions du SCoT à ce sujet et corrélé à l'objectif suivant : « les projets de densification sont conditionnés à la capacité du milieu » (DOO, Chapitre II, Axe 3.1, page 27).

Le Pôle métropolitain recommande néanmoins 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 potable et à la capacité de traitement des eaux usées. Soit les projets sont autorisés mais sont soumis à des prescriptions spécifiques, auquel cas, celles-ci doivent être explicitées ; soit l'état de la ressource et du traitement des eaux usées ne permet aucune construction jusqu'à la réalisation des travaux permettant d'améliorer l'état actuel, auquel cas il serait opportun de le préciser également.
- Intégrer les piscines dans le calcul des annexes et de l'emprise au sol au regard de l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols et de préservation de la ressource en eau.

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

La zone UX accueille les activités économiques, industrielles et artisanales. Aujourd'hui, le règlement écrit autorise la création de logements de fonction à raison d'un logement par activité. La Commune souhaite modifier cette règle pour permettre la construction d'un logement par construction. Ce logement doit faire partie du bâtiment d'activités, sa surface de plancher est limitée à 40 m² et sa nécessité doit être justifiée en lien avec les activités exercées.

Le SCoT de la CC du Genevois précise que "en dehors de la ville élargie, le développement de l'économie locale est assuré par les zones d'activités locales réparties sur les bourgs et les villages. [...] [Ces zones] permettent notamment le développement de l'artisanat" (DOO, IV, 2.2, p.63). Il est également précisé que "la vocation économique de ces zones ne doit pas être compromise par une mutation non maîtrisée par des logements. [...] le SCoT y interdit toute construction de logements à l'exception du gardiennage". La création de logements de fonction est donc autorisée pour des nécessités de surveillance, critère intégré par la Commune dans son projet de modification.

Néanmoins, au regard de la diminution des potentiels fonciers, de la nécessité de préserver l'activité économique existante dans les villages et des dérives qui peuvent être constatées dans les zones d'activités, le Pôle métropolitain recommande de limiter très fortement les locaux de gardiennage (par exemple : surfaces inférieures à 40 m²) et en cas de création d'un local, de s'assurer de sa vocation après réalisation.

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

Dans un souci de bonne intégration paysagère et architecturale des constructions dans l'environnement naturel et bâti de la commune, la Commune propose de modifier plusieurs règles relatives aux constructions dans la pente, aux matériaux utilisés pour les façades et les toitures et au recul des constructions.

Dans le sens de cette évolution réglementaire, le SCoT de la CC du Genevois prévoit que la densification des trames bâties existantes, devra être réalisée « en veillant à (...) respecter les morphologies urbaines des villages et le style architectural des Alpes du Nord » (DOO, Chapitre III, Axe 4.1, page 48).

4. Identification d'un bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

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. La Commune souhaite permettre un changement de destination en précisant les destinations autorisées : activités de restauration et ou activités artisanales.

Comme évoqué précédemment dans le présent avis, la structuration territoriale du SCoT de la CCG identifie Chênex comme un village. Le SCoT prévoit que les villages et hameaux « assurent le maintien d'une vie rurale en assurant une proximité et une vie locale, tout en préservant les espaces naturels et agricoles et constituent des espaces de ressources énergétiques. ». (DOO, Chapitre I, Axe 1, page 8).

En ce qui concerne spécifiquement les espaces agricoles, le SCoT prévoit de « limiter les constructions et aménagements sur les espaces agricoles aux seules exceptions suivantes : aménagements liés à des fins professionnelles agricoles, bâtiments agricoles (des restrictions pourront néanmoins être apportées par les PLU, en lien avec des enjeux paysagers et/ou environnementaux par exemple), équipements liés à l'assainissement, à l'eau potable, et aux eaux pluviales ainsi qu'aux risques naturels, infrastructures de transport d'hydrocarbure, de télécommunications, de gaz, d'électricité, et des voies d'accès associées à ces infrastructures, liaisons douces (pour les piétons et les cycles) et projets d'intérêt communautaire ». (DOO, Chapitre II, Axe 2.1, page 22).

Bien le SCoT mentionne que « pourrait être autorisé un autre changement de vocation sur certains espaces, à condition que (...) leur urbanisation ne porte pas atteinte au fonctionnement des exploitations existantes » (DOO, Chapitre II, Axe 2.1, page 22), le Pôle métropolitain apporte une vigilance à la Commune de Chênex sur les changements de destination permis pour les bâtiments identifiés au regard du zonage « A » du secteur.

D'autre part, le Pôle conseille à la Commune de se référer aux destinations et sous-destinations prévues par le Code de l'urbanisme à l'article R151-28 afin de caractériser les vocations autorisées pour les bâtiments identifiés. Au regard des vocations dites « activité de restauration » et « activités artisanales » prévues par la commune, cela correspond donc à la destination « commerce et activités de service » (alinéa 3 de l'article cité), et aux sous destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration ».

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

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

Au chef-lieu, un secteur en partie bâti et en partie peu densément bâti (maisons individuelles), présente un potentiel pour la structuration et l'aménagement du secteur, ainsi que pour l'accueil de nouveaux habitants.

Le Pôle métropolitain apporte un avis positif à cette disposition puisque le SCoT prévoit, dans les villages, « 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 typologiques ;
 - d'utiliser toute la variété des typologies villageoises (construction en limite, mitoyenneté, cours communes, logements avec jardin, alignements sur rue, etc.).
 - d'augmenter la densité des trames bâties existantes »
- (DOO, Chapitre III, Axe 4.1, page 48)

Enfin, le Pôle métropolitain invite la Commune à s'assurer que les densités de logements nouvellement permises sur les différents secteurs retravaillés soient en cohérence avec les objectifs du SCoT : viser un objectif de densité minimale de 25 logements / hectare.

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 l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BCLB-2024-0013 du 29 juillet 2024 portant approbation de la modification des statuts du Pôle métropolitain du Genevois français ;
Vu la délibération n° JL/CC/131216/94 du Conseil communautaire du 16 décembre 2013 portant approbation du Schéma de cohérence territoriale de la Communauté de Communes du Genevois ;
Vu la délibération du Conseil Municipal 27 septembre 2018 approuvant le 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° CS2024-36 du Comité syndical du Pôle métropolitain du Genevois français du 04 octobre 2024 portant approbation du transfert de la compétence SCoT ;
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 au Pôle métropolitain et 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 accord de principe sur le projet d'avis du Pôle métropolitain du Genevois français relatif à la modification de droit commun n° 2 du PLU de la Commune de Chênex.

Article 2 : 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.