

**ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS**

**Pôle métropolitain du Genevois français
SIEGE : 15 avenue Emile Zola
74100 ANNEMASSE**

OBJET :

**AVIS DU PÔLE
MÉTROPOLITAIN
DU GENEVOIS
FRANÇAIS SUR LA
MODIFICATION DE
DROIT COMMUN
N°2 DU PLAN
LOCAL
D'URBANISME DE
CHÊNEX**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU-SCot**

Séance du 12 septembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 12 septembre à douze heures, le Bureau, dûment convoqué, s'est réuni à Archamps sous la présidence de Monsieur Christian DUPESSEY, Président,

Convocation du : 05 septembre 2025

Secrétaire de séance : Vincent SCATTOLIN

Membres présents :

- **Délégués titulaires :**

M. Christian DUPESSEY - M. Vincent SCATTOLIN – Mme

Carole VINCENT - M. Gabriel DOUBLET - M. Julien

BOUCHET - M. Régis PETIT – M. Benjamin VIBERT

- **Délégués excusés :**

Mme Aurélie GODARD-CHARILLON

N° BU2025-SCoT_11

Nombre de délégués
titulaires

en Exercice : 08

Nombre de délégués

Présents : 07

Pouvoir : 0

**AVIS DU PÔLE MÉTROPOLITAIN DU GENEVOIS FRANÇAIS SUR
LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE CHÊNEX**

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 n°CS2017-18 du Comité syndical du Pôle métropolitain du Genevois français en date du 5 mai 2017 portant sur les délégations d'attribution du Comité syndical au Président et au Bureau,

VU la délibération n°CS2024-36 du Comité syndical du Pôle métropolitain du Genevois français en date du 4 octobre 2024 acceptant le transfert au Pôle métropolitain du Genevois français de la compétence relative à l'élaboration, au suivi et à la mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale par 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

Depuis le 4 octobre 2024, le Pôle métropolitain du Genevois français 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 (PLUi, PLU, etc.) et rend les avis sur ces documents en tant que Personne publique associée au titre des schémas en vigueur.

La commune de Chênex appartient à la Communauté de communes du Genevois (Haute-Savoie), couverte par le SCoT de la CC du Genevois approuvé le 16 décembre 2013.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Chênex a été approuvé le du 27 septembre 2018. Par arrêté municipal n° 2025-36 du 22 avril 2025, le Maire a engagé la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU de Chênex. À la suite du transfert de la compétence SCoT au Pôle métropolitain le 4 octobre 2024, la notification a été transmise au le Pôle métropolitain le 4 juillet 2025 pour rendre son avis au titre de la compétence nouvellement exercée.

Pour assurer la continuité de la compétence SCoT, le présent avis a été co-construit avec l'appui de la Communauté de communes du Genevois.

La commune a engagé la modification de droit commun de son document d'urbanisme afin notamment de :

- L'évolution de plusieurs dispositions du règlement écrit, permettant une meilleure prise en compte du contexte de la commune, une meilleure compréhension et lisibilité du dit document ;
- L'identification de constructions pouvant faire l'objet de changement de destination ;
- La modification du règlement de la zone UC afin de mieux prendre en compte les objectifs initialement définis pour cette zone ;
- La prise en compte d'une réflexion d'aménagement du Chef-lieu, impliquant la mise en œuvre d'une OAP et l'évolution du règlement ;
- La modification du tracé e la zone UZ ;
- La rectification d'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. Modifications relatives à la constructibilité dans les zones urbaines

Maîtrise de la densification et adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau et la capacité du traitement des eaux usées

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 CC du Genevois 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 de la ressource en eau.**

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

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 40m² 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.

Autres modifications relatives à l'implantation des bâtiments

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).

2. Modifications relatives à des secteurs particuliers

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

Au lieu-dit « Les Eplanes », 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 en précisant les destinations autorisées : activité 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 ».

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 de projet soient compatibles les objectifs du SCoT, à savoir viser un objectif de densité minimale de 25 logements/hectare.

Le Bureau – Collège SCoT après en avoir délibéré à l'unanimité,

- **ÉMET un avis favorable au projet de modification de droit commun n°2 du PLU de Chênex en tant que Personne publique associée et au titre du SCoT de la Communauté de communes du Genevois en vigueur ;**
- **INVITE la commune à prendre en considération les observations formulées ;**
- **CHARGE le Président de l'exécution de la présente délibération.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Le Président certifie le caractère exécutoire du présent acte transmis en Préfecture d'Annecy le 16 septembre 2025

Publié ou notifié le 16 septembre 2025

Le Secrétaire de séance
Vincent SCATTOLIN

Le Président,
Christian DUPESSEY





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 notification.