



**PRÉFÈTE
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Aménagement et Risques
Pôle aménagement

Annecy, le 08 AOUT 2025

Affaire suivie par Frédéric Auget

Le directeur départemental des territoires

Tél. : 04 50 33 78 98

à

Mél. : frederic.auget@haute-savoie.gouv.fr

Monsieur le Maire de Chênex

Objet : Modification n° 2 du PLU de la commune de Chênex

Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Chênex a été notifié et réceptionné à la préfecture le 04/07/2025, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

La commune de Chênex dispose d'un PLU approuvé le 14/06/2018. Le territoire est couvert par le SCoT de la communauté de communes du Genevois approuvé le 16/12/2013.

La modification n°2 du PLU de Chênex a pour objet de :

- modifier le règlement écrit :

- articles 2, 9, 10 et 13 de la zone UC ;
 - en ajoutant les occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières : « les annexes des constructions principales, dans la limite de deux maximum (hors piscine mais y compris celles existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU) par construction principale » ;
 - en limitant les emprises au sol des constructions à 20% de la superficie du terrain au lieu de 30% actuellement. L'emprise au sol totale des annexes autorisées ne doit pas dépasser 40 m² ;
 - en modifiant la hauteur des nouvelles constructions à 9 mètres au lieu de 10 mètres ;
 - en précisant que toute opération de construction doit comporter des espaces verts correspondants au minimum 60 % de l'assiette foncière et des espaces perméables correspondant à 70% de l'assiette foncière de la construction considérée ;
- article 2 des zones UA, UB, UC, UE, UX, UZ, IAU, A et N, en ajoutant « 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 » ;

- article 2 de la zone UX : en limitant le nombre de logements de fonction ou de gardiennage, à un logement par construction (au lieu de « par activité ») et de justifier que la ou les activités présentes au sein de la construction considérée nécessite de résider sur le site ;
- article 11 des zones UA, UB, UC, UX et IAU : en précisant les modalités de gestion de la pente (adaptation au terrain naturel ou existant, sans modification importante) et les aspects extérieurs des façades (matériaux et finitions) ;
- article 11 des zones UA, UB, UC et IAU : en précisant les aspects extérieurs des toitures (matériaux et finitions) ;
- article 11 des zones UE, A et N : en précisant que les constructions doivent par leur composition et leur accès, s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci ;
- article 6 de la zone UA : en priorisant les règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques qui doivent être implantées en priorité dans le respect de l'alignement des bâtiments existants ;
- article 2 de la zone A : en intégrant les règles de changements de destination des constructions identifiées tel que :
 - le changement de destination des constructions identifiées est autorisé à conditions que la nouvelle destination ne compromette pas l'activité agricole à proximité, qu'elle bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie et d'une bonne intégration dans le site ;
 - le changement de destination de la construction identifiée et numérotée n°1 est autorisé à conditions que la nouvelle destination ne compromette pas l'activité agricole à proximité, et que la nouvelle destination soit de la restauration (dans la limite de 200 m² de surface de plancher), de l'artisanat et du commerce de détail (dans la limite de 2000 m² de surface de plancher et sans surface de vente), que les activités implantées ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie, et d'une bonne intégration dans le site ;

- modifier le règlement graphique :

- identification de l'ensemble des constructions situées sur les parcelles 0122, 0039, 0149, 0150, 0151, 0152, 0137, 0138 et 0139 pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- repérage du périmètre de l'OAP n°4 « Chef-lieu » (parcelles cadastrées 0037, 0021, 0214 et 0212 classées en UB2 et des parcelles cadastrées 0215 et 0216 classées en UE) sur une superficie de 11673 m² ;
- intégration dans le zonage UB2 d'une partie de l'habitation (environ 80 m²) située actuellement en zone N ;
- classement de la parcelle ZC57 de 6 043 m² (emprise de voie publique en bordure de l'Autoroute A40 au lieu dit « Les Ripaudes ») actuellement en zone UZ au profit de la zone UE, en continuité de la zone UE existante ;
- créer l'orientation d'aménagements et de programmation n°4 « Chef-lieu » d'une superficie de 1,02 ha, sur des parcelles partiellement bâties et ayant pour objectif de conforter la structure bâtie du secteur central de la commune et permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des équipements et services. L'OAP prévoit deux secteurs d'implantation des constructions (environ 5 à 7 logements de type petit collectif dans le secteur 1 et 15 logements intermédiaires dans le secteur 25), séparés par des jardins partagés, séparés du cours d'eau par un espace existant à préserver et identifie les accès possibles ainsi que les liaisons pour modes actifs.

La modification n°2 appelle les observations suivantes :

Règlement :

Les modifications sur la partie réglementaire vise principalement à encadrer et limiter la densification dans la zone Uc, notamment par une diminution du coefficient d'emprise au sol, et de conditionner l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau potable et aux capacités de traitement des eaux usées, dans l'attente de la mise en œuvre de solutions techniques pour améliorer les capacités des installations dédiées.

Plusieurs constructions situées en zone agricole sont repérées au règlement graphique pour être autorisées à changer de destination. La notice du rapport de présentation mentionne la possibilité de changement de destination pour la première construction afin de permettre une activité de restauration et d'artisanat. Sur les constructions situées en face, il s'agit de permettre un changement de destination pour de l'habitat. Il est à noter qu'un siège d'exploitation avec une activité agricole est présent dans un périmètre proche.

Pour rappel, l'avis de la CDPENAF sera requis au stade de l'autorisation administrative pour permettre ce changement, afin de vérifier notamment que le possible changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, mais surtout n'entrave pas le développement ou le maintien de l'exploitation agricole à proximité selon la règle de réciprocité (art. L. 111-3 du code rural).

Le règlement écrit mentionne l'application de la servitude de mixité existante sur la zone Ub2 objet de l'orientation d'aménagement du chef-lieu, soit 20 % de logements sociaux à partir de 8 logements ou 600 m² de surface de plancher

S'agissant de cette servitude, il apparaît indispensable de relever le taux a minima à 25 % au lieu de 20 %. En effet, si la commune n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU, le PLH du Genevois prescrit 25 % de la production nouvelle attendue sur la commune en logements sociaux, soit 12 logements sur un total de 48.

Il conviendrait même de prévoir un pourcentage supérieur à celui visé par le PLH dans les OAP, plus spécifiquement dans la nouvelle OAP du chef-lieu, comme le prévoit le-dit PLH, afin de compenser la production échappant à la règle (petites opérations ou secteurs non concernés dans le diffus).

Enfin, il serait utile de préciser dans le glossaire du règlement écrit qu'est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout mouvement ou enchaînement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, construction, division foncière ou succession de divisions foncières (primaires et autres) qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur de la modification n°1, de créer des logements à l'échelle de l'unité foncière existante.

Il serait également opportun d'ajouter dans le glossaire la définition suivante du logement locatif social afin que les logements locatifs sociaux réalisés au titre des obligations de mixité sociale soient pérennes.

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

OAP chef-lieu :

Une nouvelle orientation d'aménagement est ajoutée au PLU pour encadrer l'aménagement sur un secteur d'environ un hectare situé en grande partie en zone Ub2 et en Ue, et permettre le développement d'une offre de logements de type intermédiaire et petit collectif, correspondant aux gabarits des constructions alentours, soit entre 20 et 22 logements supplémentaires.

Il est à noter que le cahier des OAP n'est pas à jour, il ne mentionne pas cette nouvelle OAP (page 2) qui par ailleurs n'apparaît pas l'échéancier défini page 4.

Les autres évolutions liées à cette modification n'appellent pas d'observations de notre part.

En synthèse, j'émet un avis favorable au dossier de modification n°2 du PLU de Chênex et je vous invite à prendre en compte les remarques formulées ci-avant notamment en ce qui concerne les règles relatives à la mixité sociale.

Par ailleurs, en ce qui concerne le règlement graphique, la version électronique requise en application de l'article L. 133-4 du code précité, devra aussi être produite à l'approbation. La version (CNIG) compte en effet, parmi les pièces à remettre en préfecture.

Enfin, je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, votre collectivité devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Pour toute procédure d'évolution de PLU approuvée après le 1^{er} janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une formalité obligatoire pour qu'elle devienne opposable.

Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il corresponde bien au document opposable papier, et qu'il comporte, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le directeur départemental des territoires
l'adjointe au chef du service aménagement et
risques



Signature numérique 

Copie : Préfecture - BAFU