



**PROCES-VERBAL  
BUREAU  
COMMUNAUTAIRE  
08 septembre 2025**

**Président**

Florent BENOIT

**Membres présents**

ARCHAMPS

A. RIESEN, S. BEN OTHMANE (à partir de la délibération n° 1.4)

BEAUMONT

M. GENOUD, N. LAKS

BOSSEY

CHENEX

CHEVRIER

COLLONGES-SOUS-SALEVE

P. CHASSOT

DINGY-EN-VUACHE

E. ROSAY (à partir de la délibération n° 1.3)

FEIGERES

JONZIER-EPAGNY

M. MERMIN

NEYDENS

C. VINCENT

PRESILLY

L. DUPAIN

ST-JULIEN-EN-GENEVOIS

V. LECAUCHOIS, J. BOUCHET, M. DE SMEDT (connecté à distance),  
J-C. GUILLOIN

SAVIGNY

B. FOL

VALLEIRY

A. MAGNIN

VERS

J. LAVOREL

VIRY

L. CHEVALIER (à partir de la délibération n° 1.3), F. de VIRY

VULBENS

F. BENOIT

**Membre représenté**

A. CUZIN par L. DUPAIN

**Membres absents**

S. BEN OTHMANE (jusqu'à la délibération n° 1.4), P-J. CRASTES,  
E. ROSAY (jusqu'à la délibération n° 1.3), M. GRATS, L. CHEVALIER  
(jusqu'à la délibération n° 1.3)

**Secrétaire de séance**

Carole VINCENT

**Quorum**

12

**Membres de l'Administration**

C. AOUIZERATE, Directeur de Cabinet

L. CLAUDEL, Directeur Général des Services

O. MANIN, Directeur Général Adjoint du Pôle Aménagement Durable du Territoire

M. DUCLOS-COMESTAZ, Directrice des Dynamiques Territoriales

R. MICHAUX, Chargée de mission Planification territoriale

## ORDRE DU JOUR

I. Constatation du quorum.....	2
II. Désignation d'un secrétaire de séance.....	2
III. Information / débat .....	2
1. Avis de la Communauté de Communes du Genevois sur la demande de portage par l'Etablissement public foncier de Haute-Savoie pour l'acquisition de la Villa Mary au profit de la Commune de Viry .....	2
IV. Délibérations .....	3
1. Aménagement .....	3
1.1. Avis de la Communauté de Communes du Genevois sur la modification de droit commun n° 2 du Plan local d'urbanisme de Chêne.....	3
V. Compte-rendu des commissions thématiques .....	26
VI. Approbation des procès-verbaux du Bureau communautaire des 16 et 30 juin 2025.....	26
VII. Divers .....	27

*Monsieur le Président ouvre la séance à 17h30.*

### **I. Constatation du quorum**

F. BENOIT constate que la condition du quorum est remplie en présence de 13 Conseillers communautaires membres du Bureau communautaire, conformément aux dispositions de l'article L2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), applicables en vertu de l'article L5211-1 du même code.

### **II. Désignation d'un secrétaire de séance**

Carole VINCENT est désignée secrétaire de séance.

### **III. Information / débat**

#### **1. Avis de la Communauté de Communes du Genevois sur la demande de portage par l'Etablissement public foncier de Haute-Savoie pour l'acquisition de la Villa Mary au profit de la Commune de Viry**

*Présentation de F. de VIRY, annexée au présent procès-verbal.*

*Arrivée de N. LAKS à 17h36.*

A. MAGNIN souhaite savoir ce qu'il adviendrait de cette acquisition si la Commune de Viry stoppait son projet, et s'il existe un autre accès que celui depuis la route de Frangy.

F. de VIRY explique que si l'acquisition in fine n'était pas soutenable pour les finances de la Commune, un promoteur la reprendrait certainement pour une reconversion en un bel hôtel par exemple.

F. BENOIT note que ce bien présente tellement de contraintes qu'il serait compliqué pour un particulier de développer un projet nécessitant notamment de créer une servitude pour accéder à l'intégralité du bien.

Le Président sollicite l'avis du Bureau communautaire sur la demande de portage par l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) pour l'acquisition de la Villa Mary, au profit de la Commune de Viry.

*Avis unanimement favorable du Bureau communautaire.*

*Connexion à distance de M. DE SMEDT à 17h40.*

## **IV. Délibérations**

### **1. Aménagement**

M. MERMIN mentionne que les sujets suivants n'ont pu être présentés en Commission Aménagement-Habitat qui ne s'est pas réunie durant l'été.

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

Le Bureau,

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

Par mail reçu le 04 juillet 2025, la Commune de Chêne 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 Chêne 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 m<sup>2</sup> 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 Chêneix 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 Chêne 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 Chêne ;*

*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 Chêne 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 Chêne, 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 Chêne.

**Article 2** : invite la Commune de Chêne 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.

.....  
Arrivée de V. LECAUCHOIS à 17h44.

M. MERMIN ajoute que le sujet du dévoiement des canalisations est de plus en plus récurrent dans les modifications des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). La Communauté de Communes travaille aujourd'hui pour proposer des solutions aux Communes car la Régie des Eaux n'a ni les moyens humains ni les moyens financiers d'intervenir pour déplacer des conduites.

*Arrivée de J-L. PECORINI à 17h49.*

A. MAGNIN souligne que les Zones d'Activités Economiques (ZAE) relèvent néanmoins de la compétence intercommunale.

M. DUCLOS-COMESTAZ explique que celle de Chêneux a été créée avant le transfert de la compétence ZAE à la Communauté de Communes et était placée sous Maîtrise d'Ouvrage (MOA) de Teractem en qualité d'opérateur privé cédant donc ses terrains sans lien avec la Commune. C'est la raison pour laquelle la Communauté de Communes ne définit pas en l'occurrence le logement de gardiennage, se limitant seulement à des préconisations.

- ADOpte A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 18  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0

**1.2. 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 Chêneux**

Le Bureau,

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

Par mail reçu le 04 juillet 2025, la Commune de Chêneux 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 Chêneux.

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 Chêne :**

La Commune de Chêne 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 Chêne 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, Chêne 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 Eplanes », 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 Chêne 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 Chêne ;*

*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 Chêneux 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 Chêneux, 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 Chêneux.

**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.

.....

A. MAGNIN évoque le sujet du changement de vocation d'un bâtiment agricole sans modification préalable du PLU et du risque que cette pratique fasse « jurisprudence » dans les autres communes.

R. MICHAUX précise que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) autorise le changement de vocation de certains bâtiments agricoles, au regard de leurs usages et sous réserve que ce changement ne porte pas atteinte aux exploitations existantes.

A. MAGNIN note néanmoins que les Communes refusent des demandes de permis de construire pour transformer des granges en logements, alors que toute activité agricole a cessé depuis des dizaines d'années. Il regrette une telle disparité.

J-L. PECORINI souligne l'ambiguité des textes : il suffirait donc que la raison sociale agricole n'ait pas été respectée pendant un certain temps pour fonder un changement total de destination : cela reviendrait à légitimer un usage finalement illicite.

M. DUCLOS-COMESTAZ mentionne que le PLU de Chêneux prévoyait déjà un changement de destination possible de certains bâtiments, conformément aux dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

C. VINCENT ajoute que plusieurs Communes l'ont pratiqué dans leur PLU lors de la précédente mandature, avec pour objectif de pouvoir transformer une ancienne ferme en logements. Elle souhaite par ailleurs une application stricte des règles, et suivies par l'Etat, dans les Zones agricoles Protégées (ZAP).

- ADOpte A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 18  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0

Arrivée à 18h06 de E. ROSAY et L. CHEVALIER.

**1.3. Avis de la Communauté de Communes du Genevois sur la modification de droit commun n° 3 du Plan local d'urbanisme de Saint-Julien-en-Genevois**

Le Bureau,

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

Par mail reçu le 27 juin 2025, la Commune de Saint-Julien-en-Genevois a notifié à la Communauté de Communes du Genevois son projet de modification de droit commun n° 3 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° 3 du PLU de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois a été engagé par arrêté municipal n° 86/2025 du 11 mars 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 :

- Améliorer la lisibilité et la compréhensibilité des pièces et notamment du règlement graphique.
- Intégrer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) les études de programmation effectuées sur plusieurs secteurs de densification.
- Ajouter ou modifier des règles du PLU afin d'intégrer des enjeux bioclimatiques et énergétiques.
- Retravailler la définition du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) pour garantir sa cohérence.
- Adapter la servitude de mixité sociale « LS4 », imposant 25 % de Baux Réels Solidaires (BRS) dans une large zone entourant le Quartier Politique de la Ville, pour favoriser une plus grande production de logements sociaux.
- Intégrer au PLU le projet de réseau de chaleur et notamment sa chaufferie.
- Reprendre la règle sur la gestion des eaux pluviales en application des recommandations de la Communauté de Communes.
- Corriger quelques erreurs graphiques.

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

**1. Complément de l'OAP n° 3 relatif aux coloris des façades**

**Contexte**

La Commune souhaite préserver l'harmonie esthétique et architecturale autour de ses secteurs patrimoniaux et a ainsi adopté une charte de colorimétrie des façades, toitures et menuiseries dans son centre-ville, afin de guider les choix de couleurs des bâtiments.

**Avis**

Puisque le périmètre d'application de la charte de colorimétrie couvre une partie de l'OAP n° 3, il est conseillé à la Commune de le faire apparaître dans cette dernière et son schéma.

**2. Compléments des OAP n° 3 et n° 9 relatifs à l'augmentation et à la précision des intentions d'aménagement**

**Contexte**

La Commune a mené deux études approfondies sur le secteur dit « Val Fleuri » intégré à l'OAP n° 3 intitulée « Entrée Sud » ainsi que l'OAP n° 9 dit de « l'Hôpital ».

**Avis**

La Communauté de Communes salue le travail engagé sur l'étude du secteur « Val fleuri » qui a permis de traiter les continuités végétales, apportant une aménité au cadre de vie des habitants. Le symbole « P » dans le schéma de l'OAP n° 3 n'a pas été reporté en légende. Il est suggéré à la Commune de mettre en annexe du PLU les études secteurs réalisées afin de justifier les compléments réalisés sur les OAP n° 3 et n° 9.

**3. Complément de l'OAP n° 11 relatif à l'augmentation et à la précision des intentions d'aménagement**

**Contexte**

La Commune a mené une étude approfondie sur le secteur dit « Rue des Fleurs » intégré à l'OAP n° 11 intitulée « Perly ».

**Avis**

Tout comme pour les études menées sur les OAP n° 3 et n° 9, il est proposé à la Commune de joindre cette étude en annexe du PLU afin de justifier les compléments réalisés sur l'OAP n° 11. La Communauté de Communes souligne l'intérêt porté par la volonté de la Commune qui souhaite préserver les espaces végétalisés au sein de l'OAP n° 11, cette orientation contribue de manière significative à l'amélioration du cadre de vie dans ce secteur.

Il est proposé à la Commune de clarifier la mention suivante prévue dans l'OAP n° 11, secteur n° 3 « Rue des Fleurs » : « Conservation et mise en valeur de l'Hôtel Bellevue et/ou des constructions identifiées au plan par une étoile, ou dans le cas d'un projet neuf a minima réinterprétation de leurs qualités ». Si le souhait de la Commune est d'assurer la protection, la conservation ou bien la valorisation des 4 bâtiments « à préserver » identifiés dans l'OAP n° 11, il est possible de les identifier au règlement du PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

**4. Intégration d'un réseau de chaleur**

**Contexte**

La Commune a souhaité inscrire dans le règlement de son PLU des prescriptions permettant, de manière encadrée, la mise en place d'un réseau de chaleur.

La mention suivante a ainsi été ajoutée dans plusieurs articles de la zone UXAC : « Privilégier l'installation de la sous-station à la place de la chaufferie existante. En cas d'impossibilité, la sous-station peut s'exonérer de l'obligation de se conformer à des règles d'implantation ».

## Avis

La Communauté de Communes apporte un avis positif à ces dispositions relatives au réseau de chaleur urbain. Effectivement, ce projet concourt à atteindre une partie des objectifs du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes et notamment les action n° 11, 13 et 15.

Il est proposé à la Commune de simplifier la mention ci-avant prévue dans les destinations autorisées en zone UXAC, par « [les constructions liées au fonctionnement du réseau de chaleur](#) ». La Communauté de Communes confirme l'intérêt de spécifier que la construction de sous-station est exonérée de l'obligation de se conformer à des règles d'implantation.

Si la Commune souhaite consolider l'intégration du projet de réseau de chaleur au sein de son PLU, la Communauté de Communes l'informe que le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) propose une fiche outil spécifique à ce sujet : [PLUi et énergie. Série de fiches : Fiche n° 04 Les dispositions du PLUi en matière de réseaux de chaleur - Cerema](#)

## 5. Complément des règles relatives à l'insertion du bâti dans la pente et leur hauteur

### Contexte

La Commune souhaite rendre possible une meilleure adaptation des constructions aux contraintes topographiques de son territoire, tout en préservant l'intégrité du paysage et l'harmonie avec les terrains environnants.

### Avis

Afin de faciliter la compréhension des règles, il est préconisé de mentionner dans l'article 10, en cohérence avec les schémas explicatifs, que : « [la hauteur des bâtiments se calcule à la base de la voie principale, que celle-ci se trouve en amont ou en aval de la pente.](#) ».

Pour soutenir l'approche bioclimatique et expliciter les schémas, la rédaction suivante est proposée : « [Sur les terrains dont la pente excède 15 %, les constructions devront être conçues de manière à implanter les locaux principaux \(tels que les logements et les bureaux\) du côté dégagé, c'est-à-dire orientés vers le point bas du terrain. Cette disposition vise à garantir un éclairage naturel direct et à favoriser la ventilation naturelle des espaces à vivre et de travail qui disposeront d'ouvertures. Les locaux secondaires ou accessoires \(tels que les locaux techniques, les caves, ou les espaces de stockage\) pourront être situés dans la partie semi-enterrée ou en contact avec la pente.](#) ».

## 6. Complément des règles relatives aux modifications de façades

### Contexte

La Commune souhaite encadrer l'évolution des usages des bâtiments d'habitation afin de préserver la cohérence paysagère et architecturale du tissu urbain, notamment en précisant l'aspect des façades autorisé.

### Avis

Afin de simplifier la compréhension de la règle, la rédaction suivante est proposée : « [A l'exception des balcons en saillies, la fermeture des balcons ou terrasses en loggia des constructions existantes est autorisée sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné et fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée. Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.](#) »

## 7. Modifications des règles relatives à l'optimisation des zones d'activité économique

### Contexte

Face aux enjeux fonciers, économiques et écologiques sur Saint-Julien-en-Genevois, la Commune souhaite optimiser davantage ses Zones d'Activités Economiques (ZAE), en augmentant le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) dans ces zones de 0,5 à 0,6 maximum.

## Avis

La Communauté de Communes conseille à la Commune de prévoir un CES « fourchette », en fixant un seuil d'emprise minimum et maximum afin d'assurer une densification intéressante.

## 8. Ajout d'un tableau listant les secteurs d'OAP au plan de zonage

### Contexte

Les OAP ont été ajoutées sur le règlement graphique du PLU.

### Avis

Afin d'améliorer la compréhension du document graphique, il est conseillé à la Commune d'ajouter les symboles relatifs au périmètre des OAP dans une partie de la légende en spécifiant « [Secteur soumis à une OAP](#) » et « [Document d'orientation – non réglementaire](#) ».

## 9. Suppression du règlement écrit de la « Servitude de Mixité Sociale LS4 » et suppression du zonage de la prescription « Servitude de Mixité Sociale LS4 »

### Contexte

Le secteur actuellement soumis à une servitude de mixité sociale de type LS4 passe sous une servitude de type LS1, afin d'orienter la production de logements vers du logement social (40 %, dont 30 % de logements locatifs sociaux), plutôt qu'un encadrement de type BRS.

### Avis

La Communauté de Communes confirme l'intérêt de cette modification. Effectivement, la servitude LS4 imposait un minimum de 25 % de la Surface De Plancher (SDP) en logements en accession sociale, dans le cadre du dispositif de BRS. Or, les logements produits en BRS sont comptabilisés comme des logements financés en Prêt Locatif Social (PLS).

Étant donné que la Commune présente déjà une part importante de logements en PLS, cette exigence risquait de dégrader son bilan qualitatif en matière de logement social. En effet, conformément à l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation, une Commune doit respecter une répartition équilibrée de sa production de logements sociaux, avec un minimum de 30 % de Prêt Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) et un maximum de 30 % de PLS.

Il est recommandé d'intégrer après les termes « logements locatifs sociaux » celui de « [pérennes financés par l'Etat](#) » au sein de l'ensemble des servitudes de mixité sociale et de le mentionner dans le lexique et les dispositions générales du PLU.

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.

Enfin, il est possible d'insérer des conditions particulières relatives à la taille des logements en vertu de l'article L151-14 du code de l'urbanisme. A titre d'exemple, la Commune de Neydens le pratique dans son PLU.

## Corrections pour lesquelles la Communauté de Communes apporte des recommandations à la Commune et demande des précisions

## 10. Ajout d'un chapeau introductif à l'ensemble des zones du règlement écrit

### Contexte

Afin de préciser les objectifs d'aménagement, les enjeux spécifiques et les priorités de développement de chaque zone, la Commune souhaite intégrer un bandeau introductif en première page de chaque zone du règlement écrit.

## Avis

Il a été omis de préciser la lettre du sous-zonage concerné dans le contenu du bandeau introductif de chacune des sous-zones UC (UCg – UCb – UCp), ainsi que l'explicitation de leur vocation (hormis pour la zone UCp).

Bien que cet ajout des bandeaux permette une meilleure compréhension des vocations de chacun des zonages du PLU, il est conseillé à la Commune de simplifier le contenu du bandeau introductif afin d'éviter de le modifier lors de toute modification d'une des zones. Le but est simplement de comprendre la vocation ou l'ambiance de la zone identifiée par l'acronyme.

## 11. Modification de la règle relative aux panneaux solaires en toiture

### Contexte

La Commune entend encadrer dans son PLU l'installation de panneaux solaires sur les toitures des bâtiments en intégrant des critères précis relatifs aux toitures dans le règlement écrit. Il est notamment précisé que « pour les constructions neuves dotées de toiture à pans, les panneaux solaires doivent être **intégrés** au pan de toiture concerné, et devront faire l'objet d'un projet d'ensemble cohérent. »

### Avis

Il est suggéré à la Commune de préciser la notion « d'intégration des panneaux solaires au pan de la toiture » : s'agit-il d'une superposition à la toiture (juxtaposé et parallèle aux tuiles) ou bien d'une intégration « matérielle » dans la toiture (sur la même surface que les tuiles) ?

Si la notion d'intégration se réfère au fait que les panneaux doivent remplacer l'étanchéité du toit, alors ce format réduit les performances des panneaux (par l'absence de ventilation sous le panneau) et augmente les risques de fuites. Il est alors suggéré de remplacer le mot « intégrés » par « **parallèles** » ou « **superposés** », sur les toitures à pans.

## 12. Complément de la règle relative aux panneaux solaires dans les secteurs patrimoniaux

### Contexte

A l'instar de la modification précédente, la Commune souhaite encadrer l'installation de panneaux solaires sur les toitures des bâtiments situés dans les secteurs patrimoniaux.

### Avis

La clarification de la notion « d'intégration » est également conseillée.

Il est demandé à la Commune d'expliciter la limitation d'installation des panneaux solaires à hauteur de 50 % de la surface du pan au maximum. Ce seuil représente un facteur limitant à la réalisation d'une grande majorité des projets et, par conséquent, pourrait se présenter comme un frein à la mise en œuvre des objectifs du PCAET. Les toitures constituent une surface déjà artificialisée et favorables à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

L'objectif serait ainsi de trouver une adéquation entre l'efficacité énergétique des panneaux et leur intégration paysagère et esthétique.

## 13. Complément de la règle relative aux constructions passives et bioclimatiques

### Contexte

La Commune envisage d'accroître ses capacités de production d'énergie renouvelable dans les zones d'activités, tout en établissant les conditions nécessaires à une intégration harmonieuse des installations, en particulier celles relatives au photovoltaïque.

### Avis

Il est rappelé à la Commune que la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023, dite « Loi APER » (Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables), impose des obligations de couverture solaire ou de végétalisation sur les toits des bâtiments non résidentiels de 500 m<sup>2</sup> ou plus, de 40 % au 1<sup>er</sup> juillet 2026 et de 50 % au 1<sup>er</sup> juillet 2027. La Commune est encouragée à augmenter le seuil de 30 % de couverture et de se référer à minima aux seuils fixés par la Loi, ou de faire un renvoi direct aux dispositions légales dans le règlement du PLU.

D'autre part, la Communauté de Communes encourage la Commune à favoriser dans son règlement les constructions passives ou bien à énergie positive.

#### **14. Complément du règlement écrit créant le sous-secteur UCa**

##### **Contexte**

La Commune souhaite renforcer les dispositions réglementaires incitatives à la densification et à la mixité de l'habitat en zone UC, par la création d'un sous-secteur UCa qui accueillera une « résidence sociale ».

##### **Avis**

La Commune utilise une terminologie différente pour traiter du projet prévu dans le sous-secteur UCa, effectivement est utilisé :

- Dans le règlement écrit et graphique, la mention « résidence sociale ».
- Dans l'OAP n° 3, la mention « résidence de logement / hébergement d'intérêt général à destination des publics ayant des difficultés à se loger ».

La Commune est encouragée à utiliser la terminologie suivante : « résidence de logement / hébergement d'intérêt général à destination des publics ayant des difficultés à se loger », et d'apporter une définition au lexique du PLU. En effet, la résidence sociale / mobilité comprendra des logements (partie résidence sociale) ainsi que de l'hébergement (partie résidence mobilité).

En ce sens, les termes de « logement » et d'« hébergement » sont des sous-destinations prévues et encadrées par l'article R151-28, alinéa 2°, du code de l'urbanisme.

#### **15. Complément du règlement écrit permettant de faire référence aux secteurs d'OAP du règlement graphique**

##### **Contexte**

La commune souhaite faire un renvoi aux OAP dans le règlement écrit du PLU afin de relier les grandes orientations de développement du territoire avec les actions concrètes et les prescriptions réglementaires.

##### **Avis**

La Communauté de Communes confirme l'intérêt d'ajouter ce renvoi depuis le règlement aux OAP. Toutefois le terme de « prescription » mentionné à plusieurs reprises pour qualifier les OAP doit être remplacé par le terme de « recommandation » (par exemple). Effectivement, les OAP n'ayant aucune portée réglementaire, elles ne peuvent faire l'objet de prescriptions.

- « *Prescriptions* de mise en œuvre de projets »
- « Les *prescriptions* d'aménagement et de construction sont définies dans la pièce n°3 du PLU (OAP) »

#### **16. Ajout de la mention d'équipement public dans le règlement écrit**

##### **Contexte**

La commune souhaite définir la notion d'équipement public dans le lexique du règlement écrit pour garantir une interprétation uniforme et éviter toute ambiguïté dans l'application du règlement, tout en faisant évoluer la zone UC et UCP pour faciliter l'implantation de cette nature d'équipement.

##### **Avis**

La notion « d'équipement public », pour être définie, doit correspondre à une destination ou sous-destination prévue par l'article R151-28 du code de l'urbanisme. La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » pourrait convenir. Cette destination peut être précisée selon les sous-destinations suivantes : « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public » (article R151-28 du code de l'urbanisme, alinéa 4°).

## Evolutions à envisager dans le cadre d'une future procédure du PLU

La Commune souhaite apporter des ajustements à l'OAP n° 5 dite « Gare Sud » favorisant le développement des activités productives.

En ce qui concerne l'OAP n° 5 dite « Gare Sud », la Communauté de Communes informe la Commune qu'une coquille s'est glissée dans la phrase suivante : « Le secteur accueillera environ 20 000m<sup>2</sup> de SDP à destination de logements (environ 38 logements) dont de l'ordre de 3 000m<sup>2</sup> de SDP (environ 80 logements) en résident sociale pour les jeunes (...) ». Il semble que la surface de plancher et le nombre de logements soient incohérents.

Il est conseillé à la Commune de préciser par l'ajout d'un schéma ou d'une description ce que signifie les notions de « motifs » et de « griffures fantaisies ». Ces éléments pourraient être définis dans le lexique du PLU et / ou intégrés dans une charte qui prescrit les motifs autorisés pour les balcons.

Puisque le secteur UXC dit « Les Moulins », situé au Sud-Est du centre-ville et concerné par l'OAP n° 2 « Entrée Ouest », est une zone mixte avec une structure commerciale importante, il pourrait être intéressant de prolonger le linéaire de protection de la diversité commerciale le long de la route de Lyon (exclusivement sur la partie Sud).

Plusieurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ont été créées récemment sur la Commune, à savoir :

- SUP de la Zone de Réception Temporaire des Eaux (ZRTE) de l'Arande.
- SUP de la ZAE des Marais sur l'ancien dépôt pétrolier de Total.
- SUP du Quartier gare sur l'ancien poste de chargement de camions de Total.

Il pourrait être envisagé dans une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme, d'intégrer ces SUP afin qu'elles soient opposables.

## 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 Saint-Julien-en-Genevois a entrepris afin de définir une stratégie de développement territoriale et d'intégrer des dispositions « bioclimatiques ».

La Communauté de Communes affirme que les modifications effectuées dans le cadre de cette procédure n'engendrent aucun besoin supplémentaire en matière d'équipements en Points d'Apport volontaire (PAV).

La Communauté de Communes encourage la Commune à renforcer ses prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales dans les OAP et notamment la n° 8 en ajoutant une mention qui appelle à « [une gestion durable et intégrée de l'eau \(en priorisant l'infiltration des eaux pluviales\)](#) » et « [le confortement de l'armature verte existante](#) ».

La Communauté de Communes invite la Commune de Saint-Julien-en-Genevois à prendre en compte ses suggestions et notamment :

- Clarifier :
  - o Les orientations d'aménagement de l'OAP n° 11, secteur n° 3 « Rue des Fleurs » relatives à la préservation du patrimoine bâti.
  - o Les caractéristiques d'insertion du bâti dans la pente.
- Symboliser les OAP dans la légende du règlement graphique dans un encart dédié.
- Intégrer la notion de « logement locatif social pérenne financé par l'Etat » dans les servitudes de mixité sociale.
- Définir les sous-secteurs de la zone UC dans les bandeaux introductifs du règlement écrit.
- Favoriser l'installation de panneaux solaires en superposition à la toiture et d'augmenter le pourcentage de couverture en panneaux solaires dans les zones d'activités.
- Préciser que la zone UCa est destinée à la création d'une « résidence de logement / hébergement d'intérêt général à destination des publics ayant des difficultés à se loger ».

*Vu le code la construction et de l'habitation, et notamment son article L302-8 ;  
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 n° 1/17 du Conseil Municipal du 14 juin 2017 approuvant de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois ;  
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 Saint-Julien-en-Genevois n° 86/2025 du 11 mars 2025 portant prescription de la procédure de modification de droit commun n° 3 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 Saint-Julien-en-Genevois, réceptionné le 27 juin 2025, portant notification à la Communauté de Communes du Genevois de son projet de modification de droit commun n° 3 de son Plan local d'urbanisme ;*

## **DELIBERE**

**Article 1** : d'émet un avis favorable sur le projet de modification de droit commun n° 3 du PLU de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois.

**Article 2** : invite la Commune de Saint-Julien-en-Genevois 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.

.....

M. DE SMEDT précise que la mention de l'intégration des panneaux solaires en pans de toiture sera ajoutée au PLU de Saint-Julien-en-Genevois.

E. ROSAY alerte sur la question assurantielle de la pose des panneaux solaires dont l'intégration aux toitures est refusée par les compagnies d'assurances si elle ne comprend pas un bac en acier de protection.

- ADOpte A L'UNANIMITE -

**VOTE** : POUR : 20  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0

**1.4. 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° 3 du Plan local d'urbanisme de Saint-Julien-en-Genevois**

Le Bureau,

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

Par mail reçu le 27 juin 2025, la Commune de Saint-Julien-en-Genevois a notifié au Pôle métropolitain du Genevois français son projet de modification de droit commun n° 3 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Au titre de ses compétences, et en qualité de Personne Publique Associée (PPA), la Communauté de Communes a formulé un avis sur la procédure de modification de droit commun n° 3 du PLU de Saint-Julien-en-Genevois.

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 lors du transfert de la compétence SCoT le 04 octobre 2024 par le Comité syndical du Pôle métropolitain, 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 ce dernier :**

Saint-Julien-en-Genevois est une commune frontalière située à seulement cinq kilomètres de Genève. Cette proximité en fait un territoire particulièrement attractif (65 % des actifs de la commune sont frontaliers) mais aussi soumis à de fortes pressions (urbanisation, logement, déplacements, ressources, etc.). Pour accueillir l'afflux de population tout en préservant un cadre de vie agréable et accessible pour tous, la Commune doit repenser l'aménagement de son territoire. La modification n° 3 du PLU de Saint-Julien-en-Genevois doit ainsi permettre de structurer le développement urbain, maîtriser la croissance démographique, améliorer les mobilités, renforcer son attractivité économique, tout en préservant l'environnement. Elle inscrit la Commune dans la transition écologique et énergétique.

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

- Améliorer la lisibilité et la compréhensibilité des pièces et notamment du règlement graphique.
- Intégrer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) les études de programmation effectuées sur plusieurs secteurs de densification.
- Ajouter ou modifier des règles du PLU afin d'intégrer des enjeux bioclimatiques et énergétiques.

- Retravailler la définition du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) pour garantir sa cohérence.
- Intégrer au PLU le projet de réseau de chaleur et notamment sa chaufferie.
- Reprendre la règle sur la gestion des eaux pluviales en application des recommandations de la Communauté de Communes.
- Corriger quelques erreurs graphiques.

Le projet de modification n° 3 du PLU de Saint-Julien-en-Genevois porte ainsi sur une cinquantaine de points, synthétisés et examinés ci-après.

## **1. Modification des OAP**

### **a. Modification de l'OAP n° 3 « Entrée Sud » et ajout du secteur « Val Fleuri »**

La Commune a mené une étude approfondie sur le secteur dit « Val Fleuri », afin de préciser les intentions d'aménagement pour cette zone située en entrée de ville de Saint-Julien-en-Genevois.

Ce secteur est intégré à l'OAP n° 3 « Entrée Sud » qui a été retravaillée avec l'ajout des enjeux d'aménagement des abords des cours d'eau et de modes doux, de qualité du front de rue et de limitation de l'artificialisation des sols.

Le secteur « Val Fleuri » devra faire l'objet d'une opération d'ensemble comprenant 65 à 70 logements créés en renouvellement urbain répartis du T1 au T5 dans un souci de diversification de la typologie des logements sur la commune. Sur ce secteur, l'OAP comprend de nouvelles prescriptions en matière de qualification des rez-de-chaussée, de circulations piétonnes et de continuités vertes.

Concernant l'OAP n°3 "Entrée sud", le Pôle métropolitain souligne que les modifications apportées contribuent à mettre en œuvre le SCoT de la CC du Genevois en vigueur, notamment en termes de :

- Préservation des espaces verts, cohérente avec l'objectif du SCoT de “*renforcer la contribution des jardins et espaces publics dans la définition d'un projet paysage d'ensemble et à l'échelle de chaque commune. Il s'agit notamment : d'offrir aux communes des aménités et une qualité du cadre de vie qui compensent la densification*”.” Les PLU devront étudier dans leurs PADD la trame des parcs et jardins publics existants [...] et définir les modalités de leur développement” (DOO, Chapitre III, Axe 3.2, page 44).
- Priorisation des constructions sur les espaces déjà bâtis/artificialisés, cohérente avec les objectifs du SCoT de privilégier “*le renouvellement urbain et la densification de l'existant et des dents creuses*” (DOO, Chapitre I, Axe 2, page 9). Il est également précisé dans le SCoT que les PLU définissent “*un pourcentage minimum d'espace libre, végétalisé ou en pleine terre sur une parcelle bâtie*” (DOO, Chapitre III, Axe 3.3, page 45).

### **b. Modification de l'OAP n° 5 « Gare sud »**

Zone industrielle et artisanale centrale mais isolée par la voie ferrée, le secteur Gare sud soulève des enjeux de reconnexion et de mutation urbaine. La Commune souhaite aménager un quartier mixte, mieux relié au centre-ville, tout en continuant d'accueillir des activités économiques adaptées.

Concernant l'OAP n°5 "Gare sud", les modifications apportées contribuent à mettre en œuvre le SCoT de la CC du Genevois en vigueur, notamment en termes de mixité fonctionnelle (PADD, II.2.3. “Créer dans la ville compacte les conditions d'une mixité fonctionnelle complète, commerciale, tertiaire, de service...”, p.19), de création d'emplois locaux et d'accueil d'activités économiques sur le territoire.

### **c. Modification de l'OAP n° 7 « Promenade du Crêt »**

Situé à proximité immédiate du centre-ville, le site est aujourd'hui occupé par des équipements sportifs. La Commune propose de modifier l'OAP en vigueur pour requalifier ce secteur dans un souci de mixité fonctionnelle (logement/équipements) mais de diminuer les surfaces dévolues aux équipements publics.

Il est précisé que le programme prévoit un centre de formation avec hébergements et/ou logements en front de la rue du Léman.

Concernant l'OAP n°7 "Promenade du Crêt", les modifications apportées ne remettent pas en question la requalification de ce secteur et la mixité fonctionnelle souhaitées dans l'OAP initiale. Ces deux objectifs s'inscrivent pleinement dans ceux du SCoT de la CC du Genevois en la matière.

Néanmoins, le Pôle métropolitain alerte la Commune sur le manque de précision dans l'OAP qui pourrait remettre en question à terme l'aménagement complet du secteur. La mention "et/ou" pourrait permettre au(x) porteur(s) de projet de réaliser uniquement des logements en front de rue alors qu'une mixité fonctionnelle est souhaitée par la Commune, notamment pour réaliser des équipements publics. Par ailleurs, l'absence de cadre chiffré pour la création de logements ne permettra pas à la Commune de maîtriser la densification de ce secteur.

Aussi, le Pôle métropolitain conseille à d'encadrer et de développer davantage cette OAP pour que le projet final corresponde aux objectifs poursuivis par la Commune.

#### **d. Modification de l'OAP n° 9 « Hôpital »**

Comportant un des sites du Centre Hospitalier Annecy-Genevois (CHANGE), ce secteur situé au nord du centre-ville de Saint-Julien-en-Genevois participe au développement de l'offre de santé du territoire (développement du CHANGE, implantation d'un Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)).

La Commune souhaite élargir l'OAP afin d'intégrer de nouvelles parcelles - déjà classées en zone urbaine mais à ce jour non construites - situées au nord pour créer des logements.

En termes de typologie urbaine, le site et notamment les sous-secteurs dédiés au logement sont à mi-chemin entre un quartier plutôt pavillonnaire mais en densification progressive (*par exemple, Chemin du Loup*) et un quartier de « moyens ensembles » (*par exemple, Rue de Favernay*).

Concernant l'OAP n°9 "Hôpital", le site de projet participe pleinement au confortement de Saint-Julien-en-Genevois en tant que "*pôle régional de l'agglomération franco-valdo-genevoise*" (PADD, II.1.2, p.24) en développant des équipements et des services à fort rayonnement, notamment dans le domaine de la santé.

En revanche, des précisions sont attendues sur les secteurs de l'OAP destinés à accueillir des logements en termes de programmation : nombre de logements ou "fourchette", densité minimale imposée reprenant les densités prescrites par le SCoT de la CC du Genevois. L'absence de T1 et de T2 dans la programmation mériterait d'être justifiée davantage, notamment à proximité d'un pôle d'emploi majeur (le CHANGE) et des difficultés rencontrées par le personnel hospitalier pour se loger sur le territoire.

#### **e. Modification de l'OAP n° 11 « Perly »**

Le secteur de Perly, situé de part et d'autre de la Route de Genève, est un site stratégique en raison du projet de tramway reliant Saint-Julien-en-Genevois à Genève et de la requalification complète des abords.

La Commune propose de modifier l'OAP existante afin de mettre en avant deux nouveaux enjeux : construire avec le « déjà là » (réhabiliter plutôt que démolir) et limiter l'artificialisation des sols. La Commune souhaite également intégrer des éléments travaillés dans le cadre d'une étude urbaine et relatifs au front urbain et à l'alignement des constructions, la typologie des logements, l'organisation des accès routiers, les liaisons piétonnes, la conservation des éléments naturels existants, etc.

Concernant l'OAP n°11 "Perly", les modifications proposées répondent à l'objectif fixé par le SCoT de la CC du Genevois de "définir et d'améliorer les entrées de villes" et la nécessité de réaliser des OAP pour ces secteurs (DOO, III.5.1, p.53). L'aménagement de ce secteur est d'autant plus important qu'il se situe à proximité immédiate de la frontière et qu'il accueille un projet de tramway transfrontalier.

Alors que l'OAP prévoit la "*réalisation d'environ 150 logements à l'hectare sous forme d'habitat collectif et intermédiaire*", le Pôle métropolitain rappelle néanmoins que les densités prescrites par le SCoT en vigueur pour Saint-Julien-en-Genevois sont de "160 logements à l'hectare dans une bande de 500 mètres de part et d'autre du futur transport en site propre" (DOO, I.3, p.13).

De manière générale sur toutes les OAP, le Pôle métropolitain invite la Commune à s'assurer que la nouvelle programmation de logement soit compatible avec les objectifs du SCoT en matière de densité minimale, soit :

- 80 logements par hectare\* sur le secteur de développement prioritaire de Saint-Julien-en-Genevois.
- 120 logements par hectare\* pour toute nouvelle opération dans un secteur desservi par les transports en commun et dans l'enveloppe urbaine.
- 160 logements par hectare\* dans une bande de 500 mètres de part et d'autre du futur transport en commun en site propre dans la commune de Saint-Julien-en-Genevois.

\* *Les densités exprimées concernent également les commerces, services, équipements et activités tertiaires dans un objectif de mixité fonctionnelle. Les surfaces relatives à ces activités pourront être exprimées en équivalent logements pour permettre le calcul de la densité, à raison de 80 m<sup>2</sup> par logement.*

## **2. Modification de la règle d'emprise au sol des aires de stationnement souterraines**

Afin de limiter l'emprise des aires de stationnement en surface, d'harmoniser les besoins de stationnement des projets et d'assurer leur intégration cohérente dans le paysage, la Commune souhaite réexaminer la règle relative à l'emprise au sol des stationnements.

Cette volonté de la Commune est en cohérence avec les objectifs du SCoT qui prévoit de « Maîtriser la politique de stationnement en ville pour apporter une réponse adaptée aux différents besoins » et de « favoriser l'émergence de projets peu consommateurs de fonciers : mutualisation des stationnements, stationnements en ouvrage, » etc. (DOO, Chapitre V, Axe 2.6 et 3.2, page 85 et 89).

## **3. Modifications relatives aux énergies renouvelables et autres dispositifs de production d'énergie**

Conformément à la Stratégie française énergie-climat et la Programmation pluriannuelle de l'énergie qui fixe des objectifs de développement des énergies renouvelables, la Commune de Saint-Julien-en-Genevois s'est engagée dans le déploiement d'un réseau de chaleur qui comprendrait une unité de production (chaufferie biomasse/gaz), un réseau de distribution, des sous-stations d'échanges et environ 12 kilomètres de canalisations enterrées.

Pour permettre ce projet, la Commune souhaite modifier plusieurs points de son règlement écrit relatif à l'implantation des constructions, l'emprise au sol et l'aspect des constructions. Les équipements nécessaires au réseau de chaleur bénéficient de dérogations dans ces domaines.

Par ailleurs, la Commune souhaite encadrer l'installation de panneaux solaires sur les toitures et les façades afin qu'ils s'intègrent de façon qualitative aux bâtiments. Dans un souci de préservation de l'architecture locale, la Commune encadre plus strictement l'implantation des panneaux solaires dans les secteurs patrimoniaux (UCP, U4) et limite leur superficie totale à 50 % de la surface du pan du toit.

Enfin, la Commune souhaite accroître les capacités de production d'énergies renouvelables dans les Zones d'Activités Economiques (ZAE). Il est proposé de modifier le règlement écrit pour imposer la solarisation des toitures sur au moins 30 % de la surface des toits lorsque les bâtiments dépassent 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol global, extensions comprises.

Dans la zone UXb, les nouveaux bâtiments tertiaires doivent intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables couvrant au moins 30 % de la consommation estimée du bâtiment.

Les modifications proposées par la Commune participent pleinement aux objectifs du SCoT de la CC du Genevois de "*diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre*" et "*d'accroître la production d'énergie renouvelable*" (DOO, III.3.4, p.30).

#### **4. Modifications relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère**

##### **a. Complément des règles relatives aux modifications de façades**

La Commune souhaite encadrer l'évolution des usages des bâtiments d'habitation afin de préserver la cohérence paysagère et architecturale du tissu urbain, notamment en précisant l'aspect des façades autorisé.

« *La recherche d'une qualité architecturale contemporaine, à traduire au travers d'un cahier des charges réalisé par les communes* » est prévue par le SCoT (DOO, Chapitre III, Axe 4.3, page 51). Le Pôle métropolitain conseille ainsi à la commune de préciser, par l'ajout d'un schéma ou d'une description, ce que signifie les notions de « motifs » et de « griffures fantaisies ». Ces éléments pourraient être définis dans le lexique du PLU et/ou intégrés dans une charte qui prescrit les motifs autorisés pour les balcons.

##### **b. Complément de l'OAP n° 3 relatif aux coloris des façades**

La Commune souhaite préserver l'harmonie esthétique et architecturale autour de ses secteurs patrimoniaux et a ainsi adopté une charte de colorimétrie des façades, toitures et menuiseries dans son centre-ville, afin de guider les choix de couleurs des bâtiments.

Le Pôle métropolitain souligne l'intérêt de cette charte qui apparaît telle une mise en application opérationnelle des objectifs du SCoT de la CC du Genevois. Effectivement, par ses orientations, le SCoT encourage les communes à réaliser des études sur les typologies architecturales en amont des PLU, afin d'en faire des bases pour les prescriptions d'implantation, de matériaux, et de relations au paysage (DOO, Chapitre III, Axe 4.4 p.51)

#### **5. Modifications relatives aux zones d'activités économiques et au commerce**

##### **a. Modifications des règles relatives à l'optimisation des zones d'activités économiques**

Face aux enjeux fonciers, économiques et écologiques sur Saint-Julien-en-Genevois, la Commune souhaite optimiser le foncier de ses zones d'activités économiques et propose d'augmenter le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) dans ces zones de 0,5 à 0,6 maximum.

La modification proposée par la Commune s'inscrit dans l'objectif porté par le SCoT de la CCG de densifier les zones d'activités et notamment « *en évitant de limiter l'emprise au sol et les surfaces des terrains* » (DOO, Chapitre I, axe 2, page 11). D'autre part, le niveau d'emprise au sol fixé par la Commune (0,6) est cohérent avec les prescriptions du SCoT visant une emprise au sol supérieur ou également à 0,4 dans les zones d'activités économiques.

Néanmoins, si l'objectif de la Commune est d'optimiser le foncier économique, le Pôle métropolitain recommande à la Commune de fixer un Coefficient d'emprise au sol (CES) minimal, plutôt qu'un CES maximum.

Si en contrepartie, la Commune souhaite préserver les espaces verts et/ou de pleine terre dans ces secteurs – notamment pour la qualité environnementale et paysagère de ces sites – ce CES minimal peut être complété par une part d'espaces verts et/ou de pleine terre à préserver, permettant ainsi de trouver un équilibre entre densification des zones d'activités et préservation de l'environnement.

**b. Ajout de « linéaires de protection de la diversité commerciale » (inscription graphique)**

En lien avec le schéma de programmation prévisionnelle de l'OAP n° 4, qui intègre des commerces en rez-de-chaussée sur la partie Ouest du secteur, l'intégration de l'inscription graphique linéaire « protection de la diversité commerciale » est réalisée au sein du plan de zonage pour être en adéquation avec les projections de réaménagement et protéger la destination des locaux commerciaux.

Cette disposition permet de mettre en œuvre l'objectif du SCoT qui vise à renforcer « l'implantation des commerces en densification ou en continuité des linéaires existants des centralités constituées, en utilisant le panel d'outils mis à disposition dans les PLU : (...) Le PLU peut « identifier et délimiter des quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité » (article L123-1-5 7bis Code de l'Urbanisme) »

**c. Mise à jour du document, correction des erreurs matérielles et ajouts au lexique**

De manière générale, les modifications consistant à mettre à jour le document avec les dernières évolutions législatives et réglementaires, à corriger les erreurs matérielles, à améliorer la lisibilité du document et à préciser le lexique sont bienvenues, et permettront de simplifier la mise en œuvre opérationnelle du PLU une fois approuvé.

Dans son lexique, la Commune souhaite affirmer la notion de pleine terre et les espaces verts profond. En garantissant l'absence de constructions souterraines, elle entend protéger ces sols afin de garantir leur bonne fonctionnalité.

La volonté de la Commune de définir différents types d'espaces végétalisés afin de préserver les sols est cohérente avec les objectifs de SCoT. Celui-ci précise que les PLU doivent définir “*tout ou partie des règles suivantes pour assurer les objectifs paysagers dans les secteurs bâties à enjeux paysagers, selon les objectifs définis par le PADD*” :

- *Emprise des constructions et espace libre* ;
- *Pourcentage minimum d'espace libre, et/ou végétalisé et/ou en pleine terre et/ou imperméable sur une parcelle bâtie*”.

Ces prescriptions qui doivent être définies dans les PLU contribuent ainsi à la mise en œuvre des « objectifs environnementaux du SCoT » et ce notamment par la préservation de « la perméabilité des sols » (DOO, Chapitre III, Axe 3.3, page 45).

*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 n° 1/17 du Conseil municipal du 14 juin 2017 portant approbation du PLU de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois ;*

*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 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° 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 Saint-Julien-en-Genevois n° 86/2025 du 11 mars 2025 portant prescription de la procédure de modification de droit commun n° 3 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 Saint-Julien-en-Genevois, réceptionné le 27 juin 2025, portant notification au Pôle métropolitain et à la Communauté de Communes du Genevois de son projet de modification de droit commun n° 3 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° 3 du PLU de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois.

**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.

Arrivée de S. BEN OTHMANE à 18h17.

-     ADOpte A L'UNANIMITE     -

**VOTE** : POUR : 21  
                 CONTRE : 0  
                 ABSTENTION : 0

## **V. Compte-rendu des commissions thématiques**

Aucune observation.

## **VI. Approbation des procès-verbaux du Bureau communautaire des 16 et 30 juin 2025**

Aucune observation.

-     ADOpte A L'UNANIMITE     -

**VOTE** : POUR : 21  
                 CONTRE : 0  
                 ABSTENTION : 0

## VII. Divers

Aucune observation.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Président lève la séance à 18h18.

La secrétaire de séance,  
Carole VINCENT

Le Président,  
Florent BENOIT



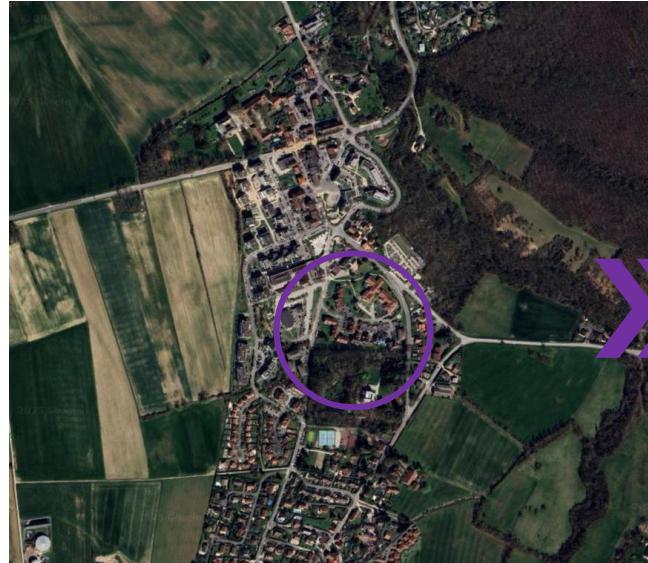
**PRESENTATION ANNEXEE  
AU PRESENT PROCES-VERBAL**

# *Avis de la Communauté de Communes du Genevois sur la demande de portage par l'Etablissement public foncier de Haute-Savoie pour l'acquisition du Château de Moulinsard par la Commune de Viry*

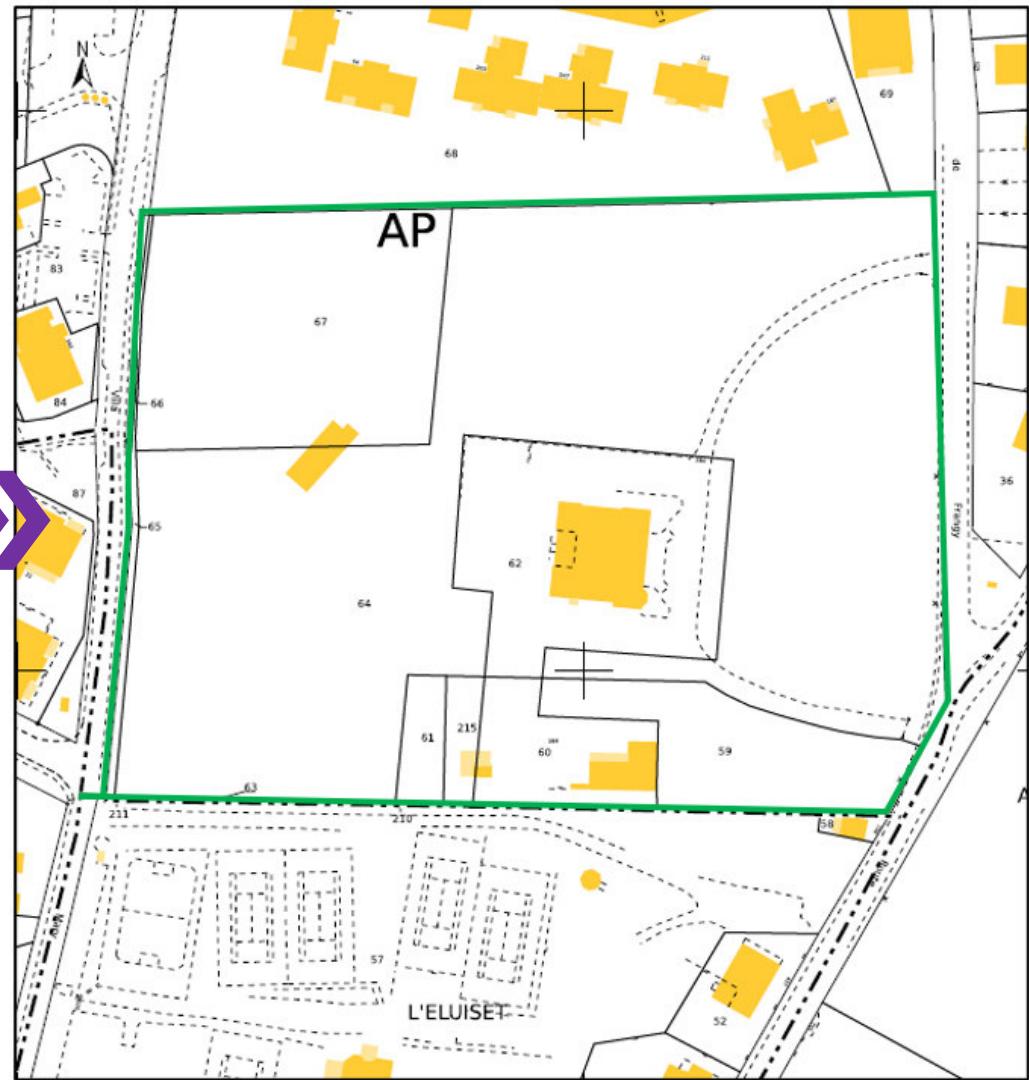
## Contexte de la demande d'intervention

## CARACTÉRISTIQUES

- ▶ Site situé au :  
584 route de Frangy à VIRY
  - ▶ Acquisition de la  
SCI Château de Moulinsard  
d'une surface de 3,5 ha et  
comprenant :
    - Le château type Napoléon III.
    - Le parc boisé.
    - Une maison.



- Secteur **NON IDENTIFIÉ** dans le PAF.
  - Zonage du PLU en vigueur : Np (*parc et patrimoine*) avec *présence de 4 emplacements réservés*



## ENJEUX

La Commune de Viry devient propriétaire du domaine pour préserver le poumon vert que constitue ce parc arboré et utiliser, tout en mettant en valeur, le bâti existant au profit d'équipements publics, de l'accueil et des services à la population.

## PROPOSITION

**Emettre** un avis favorable à la demande de portage foncier de la commune de Viry par l'EPF 74 de la propriété SCI du Château de Moulinsard d'une surface de 3,5 ha.