



Pays
de
GEX **PLUiH**

Modification n°1

Notice de présentation
*Notice annexe au rapport de
présentation*

Vu pour être annexé aux délibérations 22 octobre 2020 et
du 27 mai 2021



SOMMAIRE

Préambule	3
I. Objet de la modification n°1 du PLUiH du Pays de Gex	3
II. La procédure de modification de droit commun	5
III. Les pièces composant le dossier de modification n°1 du PLUiH	5
1. Présentation des évolutions apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH du Pays de Gex	6
1.1. Evolution du plan de zonage sur la commune de Chevry	6
1.2. Evolution du plan de zonage sur la commune de Crozet	8
1.3. Evolution du plan de zonage sur la commune de Divonne-les-Bains	10
1.4. Evolution du plan de zonage sur la commune de Gex	12
1.5. Evolution du plan de zonage sur la commune de Sergy.....	13
1.6. Evolution du plan de zonage sur la commune de Saint-Genis-Pouilly	14
1.7. Evolution du plan de zonage sur la commune de Thoiry	16
2. Bilan surfacique des évolutions apportées au plan de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH	19

Préambule

I. *Objet de la modification n°1 du PLUiH du Pays de Gex*

La Communauté d'Agglomération du Pays de Gex a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) le 27 février 2020.

Prescrit par délibération du Conseil communautaire en date du 22 octobre 2020, la présente procédure de modification n°1 du PLUiH intervient en parallèle de la procédure de modification n°3 du PLUiH, prescrite par arrêté communautaire en date du 15 janvier 2021.

La procédure de modification n°1 du PLUiH est motivée par la nécessité de modifier l'emprise des zones UGm1 dans plusieurs communes de la Communauté d'Agglomération afin d'assurer une meilleure maîtrise des conditions d'aménagement urbain sur le territoire.

Il s'agit en particulier de contribuer à la mise en œuvre du scénario fixé au PADD du PLUiH (20 000 habitants supplémentaires projetés à l'échelle communautaire à l'horizon 2030) en recherchant une urbanisation équilibrée, de qualité et en adéquation avec l'armature urbaine du territoire définie au PADD (pôles urbains, pôles relais, villes et communes rurales).

Le projet d'évolution du PLUiH de la Communauté d'Agglomération s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme concernant la procédure de modification de droit commun du PLUiH, tel que rappelé ci-dessous.

La procédure de modification de droit commun s'applique dans le cas où le projet revêt une des conditions suivantes :

- Majoration de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminution des possibilités de construire ;
- Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications envisagées :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification n°1 ne porte pas atteinte à l'équilibre général du PADD du PLUiH. Au contraire, elle permet de conforter les orientations et objectifs suivants du PADD :

- Maîtriser l'urbanisation du territoire afin de structurer des espaces de vie accessibles à tous, équipés et connectés (orientation 1 du PADD), en s'appuyant sur une programmation d'environ 12 000 logements à l'horizon 2030 sur une emprise foncière maximum comprise entre 300 à 400ha ;
- Retrouver l'authenticité de l'identité gessienne (orientation 3 du PADD) :
 - A travers la valorisation du lien ville-campagne affirmant l'image d'un « jardin habité », en préservant des espaces verts en cœur de ville et en constituant des espaces publics récréatifs de qualité ;
 - En s'appuyant sur une ville intense, cohérente et innovante mettant en valeur le patrimoine local :
 - Promouvoir des formes urbaines cohérentes (épannelage, transitions paysagères) avec le paysage urbain existant permettant de donner une image urbaine harmonieuse ;
 - Assurer un épannelage qui assure une frontière « douce » entre les espaces urbains et les espaces agricoles et qui assure une continuité entre le bâti ancien et récent ;
 - Valoriser les bourgs patrimoniaux par un encadrement des constructions et la préservation des espaces non bâtis (pré-vergers, potagers, espace libre à proximité d'un bâtiment/site patrimonial).

Rappel des principes règlementaires des zones concernées par la modification n°1 du PLUiH :

La zone UG correspond aux secteurs à dominante résidentielle. Elle se décline en 4 secteurs dont chacun est décliné en 2 sous-secteurs correspondant notamment :

- ***Au secteur UGm (Général maîtrisée) :*** *Il s'agit de secteurs à dominante résidentielle où la densification doit être maîtrisée. Les emprises au sol et les hauteurs sont donc moins élevées que celles du secteur UGd. A l'instar du secteur UGd, le secteur UGm est divisé en deux sous-secteurs UGm1 permettant la réalisation de collectifs en R+2 et UGm2 limitant les hauteurs à R+1 tout en conservant la même emprise au sol.*

II. La procédure de modification de droit commun

La procédure de modification de droit commun n°1 du PLUiH du Pays de Gex s'articule autour des 4 étapes suivantes :

- 1- Elaboration du dossier de modification : notice et modification des pièces du PLUiH
- 2- Notification du projet de modification du PLUiH aux Personnes Publiques Associées, et Consultées le cas échéant.
- 3- Organisation de l'enquête publique pendant une durée d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport.
- 4- Délibération du Conseil Communautaire en vue de l'approbation du dossier de modification du PLUiH.

III. Les pièces composant le dossier de modification n°1 du PLUiH

Le présent dossier de modification n°1 du PLU est composé des pièces suivantes :

- **La notice de présentation exposant** et justifiant les évolutions apportées dans le cadre de la procédure. Cette notice constitue une annexe du rapport de présentation du PLUiH ;
- **Les plans de zonage graphiques modifiés sur les communes de Chevry, Crozet, Divonne-les-Bains, Gex, Saint-Genis-Pouilly, Sergy et Thoiry.**

A noter : les évolutions apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH du Pays de Gex sont sans effet sur le contenu du PADD, les OAP et le règlement écrit du PLUiH approuvé en février 2021.

1. *Présentation des évolutions apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH du Pays de Gex*

1.1. *Evolution du plan de zonage sur la commune de Chevry*

Les évolutions apportées au plan de zonage sur la commune de Chevry dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH concernent :

- La réduction de l’emprise de l’ensemble des zones UGm1 de la commune au profit de la zone UGm2.



Zonage du PLUiH approuvé en février 2021



Projet de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH

Bilan des surfaces (en ha)			
Chevy	PLUiH approuvé en février 2020	Modification n°1 du PLUiH	Evolution (en ha)
UGm1	175,73	165,68	-10,1
UGm2	0,00	10,13	10,1

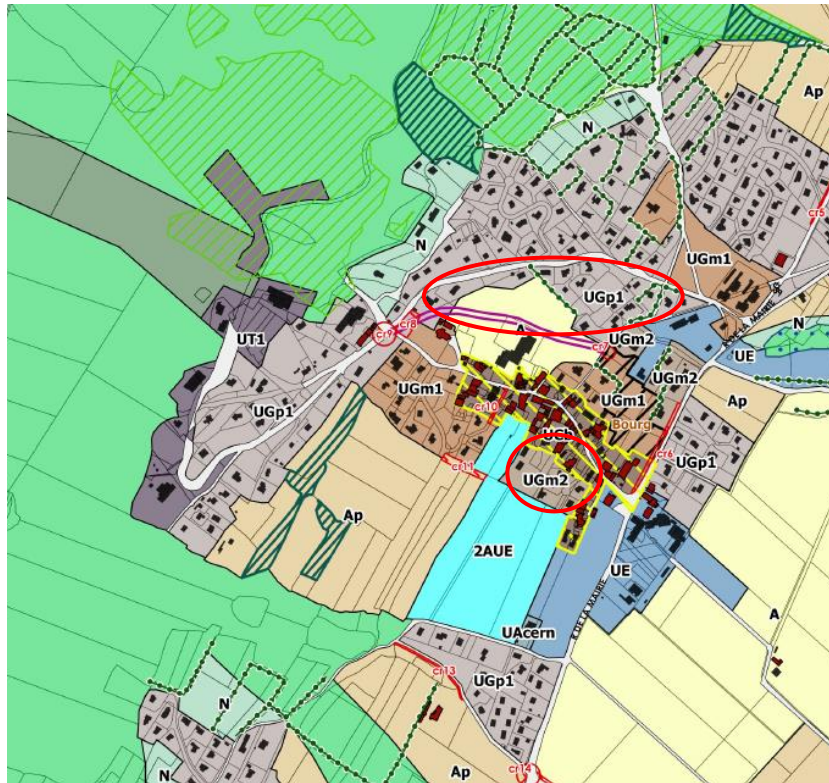
1.2. Evolution du plan de zonage sur la commune de Crozet

Les évolutions apportées au plan de zonage sur la commune de Crozet dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH concernent :

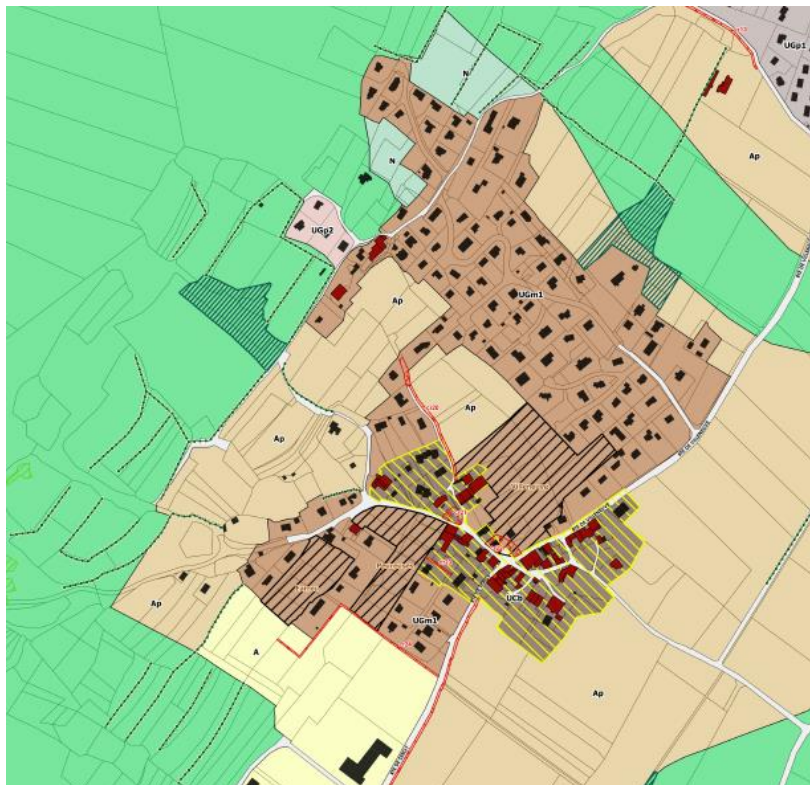
- La réduction de l’emprise de la zone UGm1 sur les secteurs pavillonnaires situés à la périphérie immédiate du centre-bourg et sur le secteur de Villeneuve, au profit des zones UGp1 et UGm2.



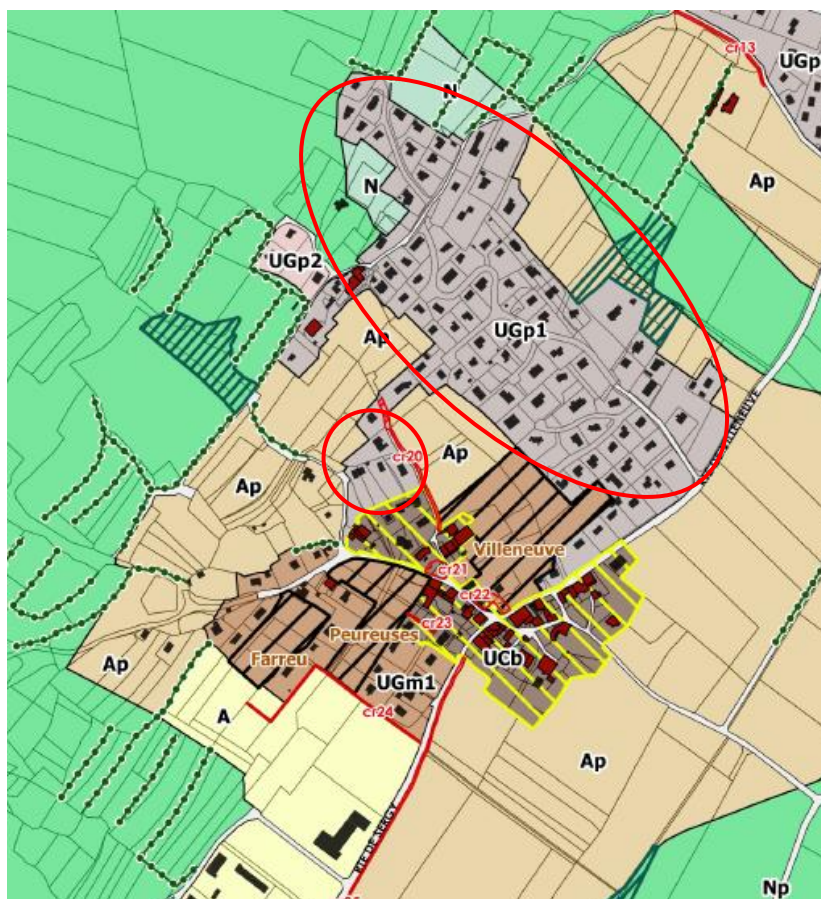
Zonage du PLUiH approuvé en février 2021 / Secteur centre-bourg



Projet de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH / Secteur centre-bourg



Zonage du PLUiH approuvé en février 2021 / Secteur Villeneuve



Projet de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH / Secteur Villeneuve

Bilan des surfaces (en ha)			
Crozet	PLUiH approuvé en février 2020 (en ha)	Modification n°1 du PLUiH (en ha)	Evolution (en ha)
UGp1	51,16	70,26	19,10
UGm1	35,92	14,66	-21,26
UGm2	0,00	2,16	2,16

1.3. Evolution du plan de zonage sur la commune de Divonne-les-Bains

Les évolutions apportées au plan de zonage sur la commune de Divonne-les-Bains dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH concernent :

- La réduction de l’emprise de la zone UGm1 sur les secteurs situés à la périphérie immédiate du centre-ville, au profit de la zone UGp1*.

A noter : l’emprise bâtie restante en zone UGm1 sera concernée par un périmètre d’études dans le cadre d’une prochaine procédure d’évolution du PLUiH et dans l’attente de la définition d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur.



Zonage du PLUiH approuvé en février 2021 / Secteur centre-ville



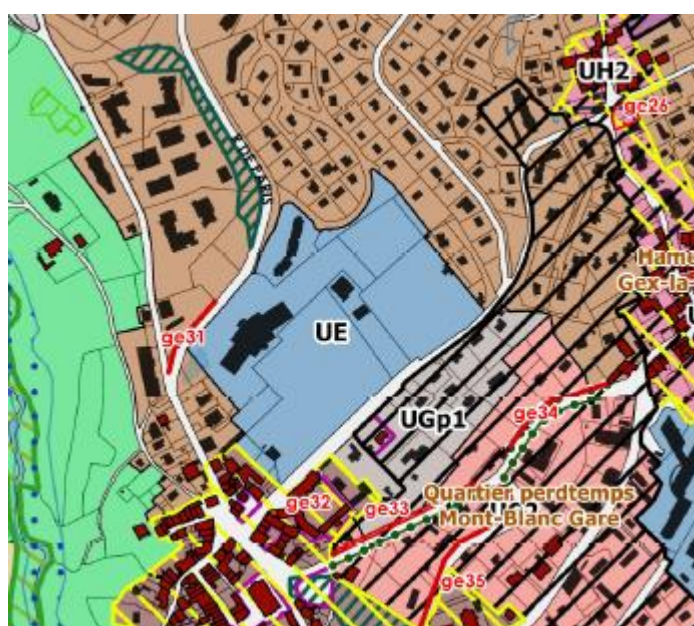
Projet de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH / Secteur centre-ville

Bilan des surfaces (en ha)			
Divonne-les-Bains	PLUiH approuvé en février 2020	Modification n°1 du PLUiH	Evolution (en ha)
UGp1*	216,83	220,86	4,03
UGm1	11,43	7,40	-4,03

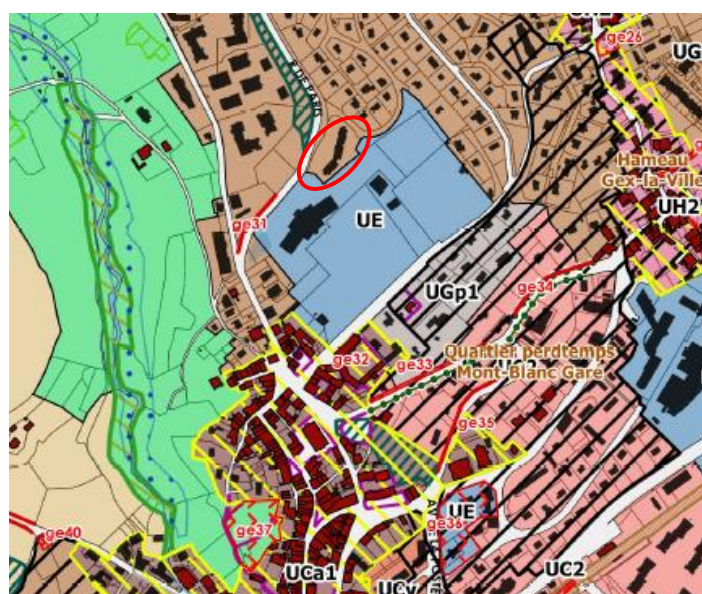
1.4. Evolution du plan de zonage sur la commune de Gex

Les évolutions apportées au plan de zonage sur la commune de Gex dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH concernent :

- La réduction de l'emprise de la zone UE au profit de la zone UGm1 sur un îlot bâti situé à la périphérie nord de la zone UCa du centre-ville gessien. Cette évolution de zonage correspond à la rectification d'une erreur matérielle, l'îlot existant étant occupé par une emprise d'habitat collectif.



Zonage du PLUiH approuvé en février 2021



Bilan des surfaces (en ha)			
Gex	PLUiH approuvé en février 2020 (en ha)	Modification n°1 du PLUiH (en ha)	Evolution (en ha)
UE	28,28	27,89	-0,4
UGm1	83,92	84,32	0,4

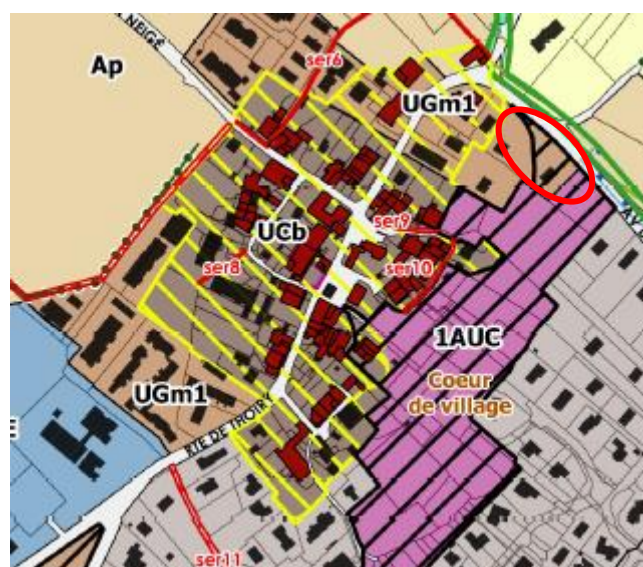
1.5. Evolution du plan de zonage sur la commune de Sergy

Les évolutions apportées au plan de zonage sur la commune de Sergy dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH concernent :

- La réduction de l’emprise de la zone 1AUC au profit de la zone UGm1 sur un îlot bâti situé à la périphérie immédiate du centre-bourg de la commune afin d’adapter le périmètre de la zone 1AUC du PLUiH au périmètre opérationnel de la ZAC « Sergy Dessous ».



Zonage du PLUiH approuvé en février 2021



Bilan des surfaces (en ha)			
Sergy	PLUiH approuvé en février 2020	Modification n°1 du PLUiH	Evolution (en ha)
1AUC	3,30	3,16	-0,14
UGm1	4,18	4,32	0,14

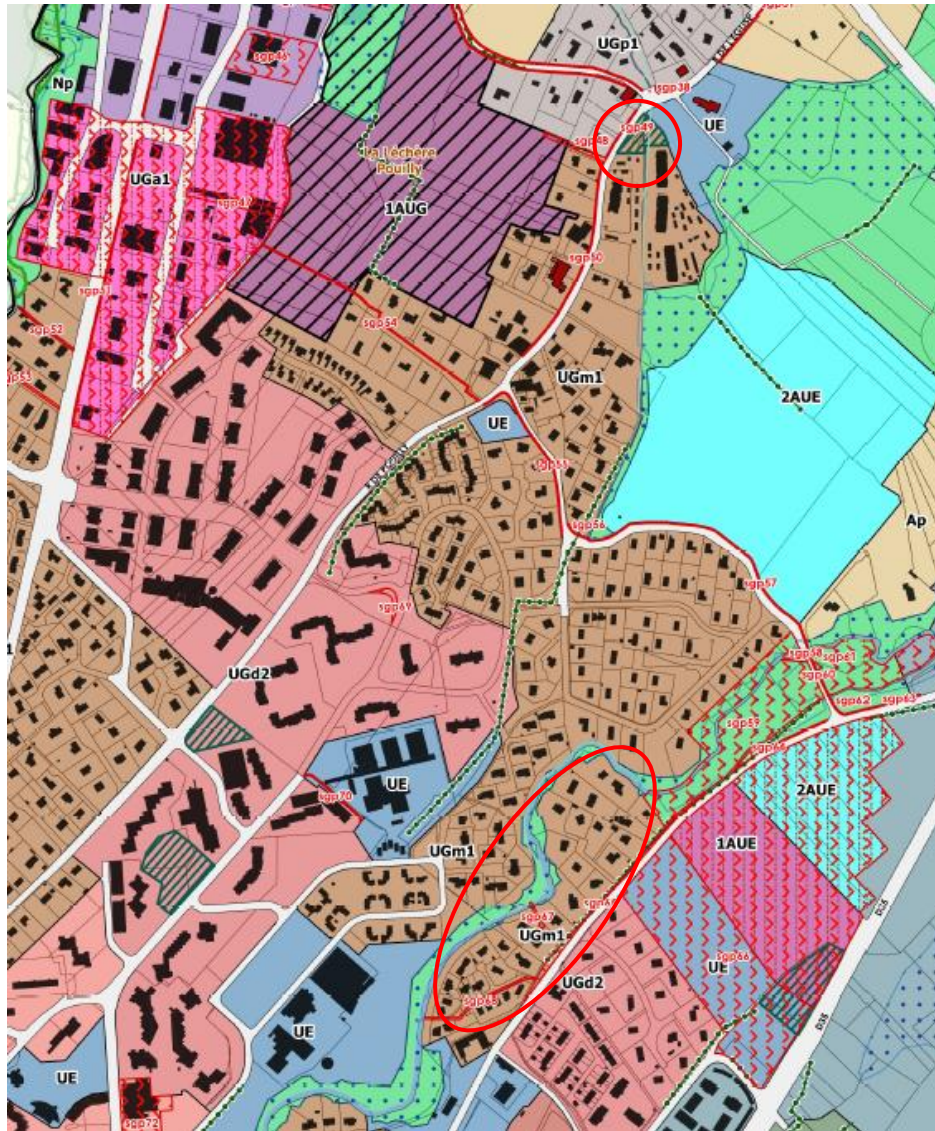
1.6. Evolution du plan de zonage sur la commune de Saint-Genis-Pouilly

Les évolutions apportées au plan de zonage sur la commune de Saint-Genis-Pouilly dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH concernent :

- La réduction de l’emprise d’une zone UGd2 au profit de la zone UGm1 ;
- L’intégration d’une inscription graphique relative aux éléments de paysage à préserver (espace parc).



Zonage du PLUiH approuvé en février 2021

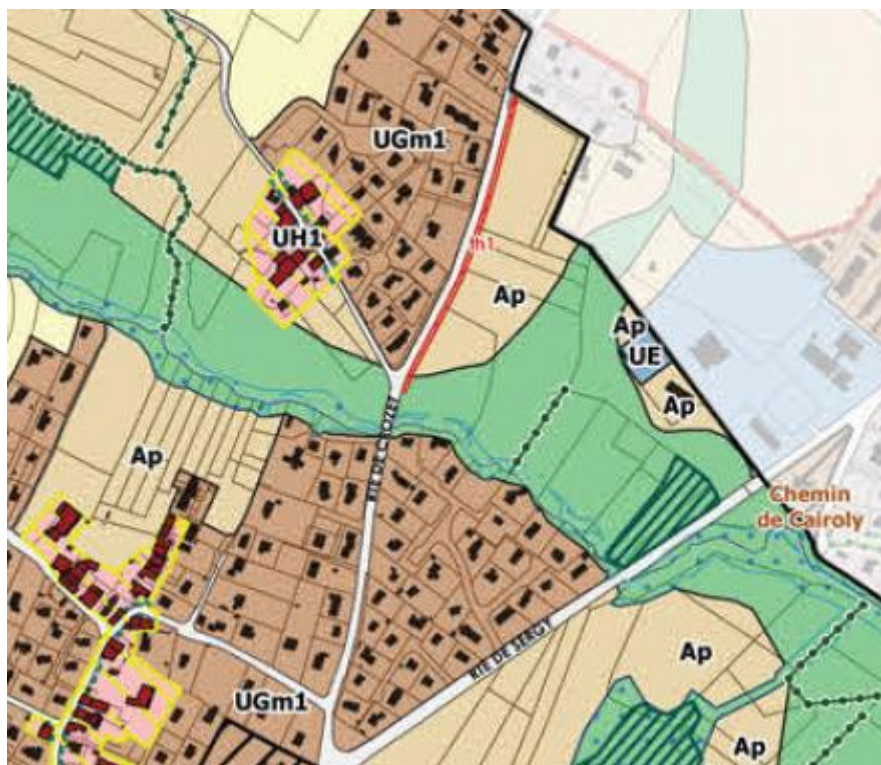


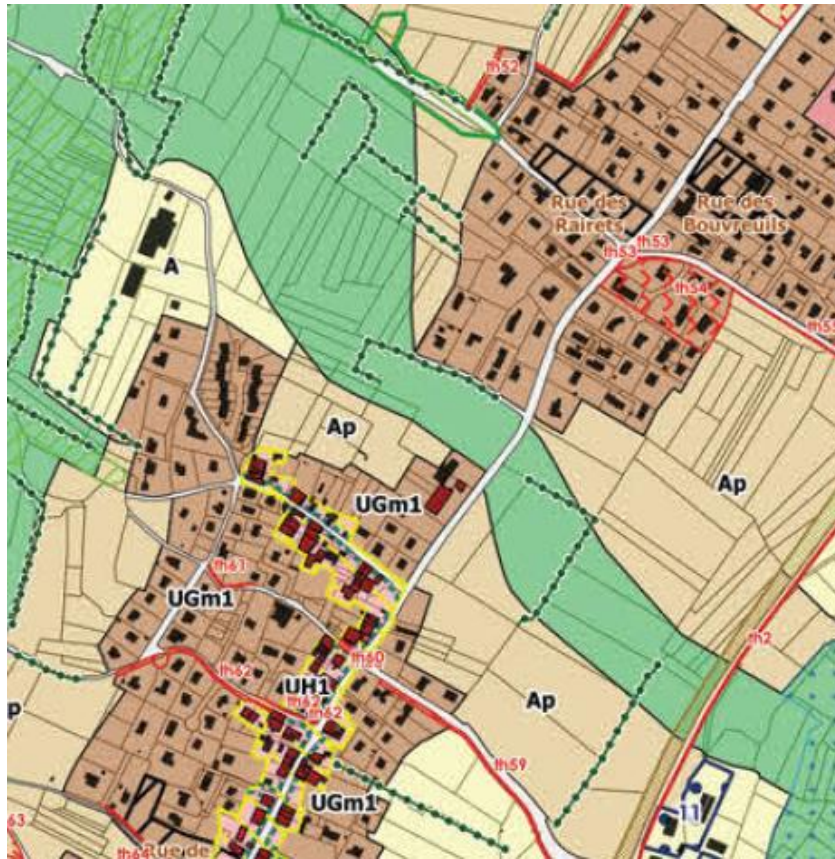
Projet de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH

Bilan des surfaces (en ha)			
Saint-Genis-Pouilly	PLUiH approuvé en février 2020 (en ha)	Modification n°1 du PLUiH (en ha)	Evolution (en ha)
UGd2	42,18	37,61	-4,57
UGm1	150,01	154,58	4,57

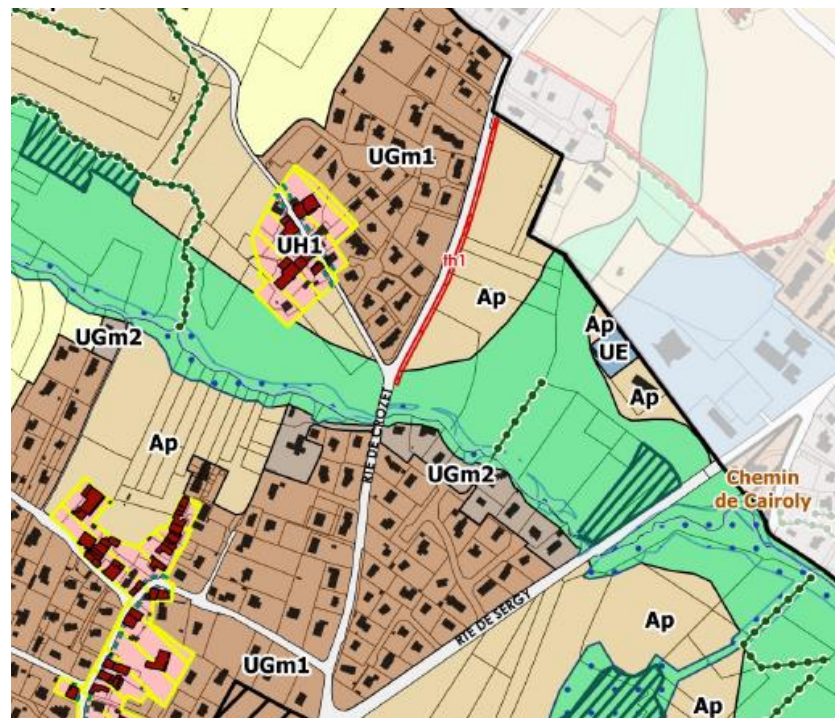
1.7. Evolution du plan de zonage sur la commune de Thoiry

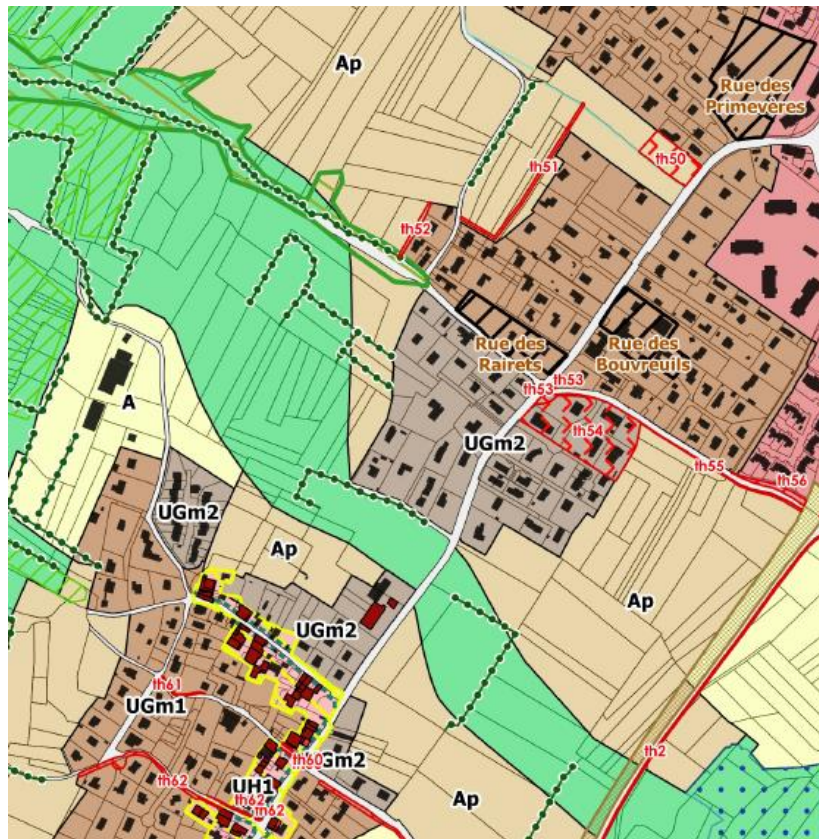
Les évolutions apportées au plan de zonage sur la commune de Thoiry dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH concernent la réduction de l'emprise d'une zone UGm1 au profit de la zone UGm2 sur les secteurs présentés ci-après.





Zonage du PLUiH approuvé en février 2021





Projet de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH

Bilan des surfaces (en ha)			
Thoiry	PLUiH approuvé en février 2020 (en ha)	Modification n°1 du PLUiH (en ha)	Evolution (en ha)
UGm1	177,3	167,2	-10,1
UGm2	-	10,1	10,1

3. Bilan surfacique des évolutions apportées au plan de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH

Les évolutions apportées au plan de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH entraînent une diminution de l’emprise globale de la zone UGm1 à hauteur de 30,23ha sur les 6 communes concernées.

Cette évolution globale est liée :

- A une réduction partielle des emprises de la zone UGm1 au profit des zones UGp1, UGp1* ou UGm2 sur les communes de Crozet, Divonne-les-Bains, Chevry et Thoiry ;
- A une augmentation des emprises de la zone UGm1 par la réaffectation de secteurs initialement classés en zone 1AUC, UE et UGd2 sur les communes de Sergy, Saint-Genis-Pouilly et Gex.

Zonage du PLUiH / Commune	Bilan des surfaces (en ha) : synthèse de l'évolution des zones par commune dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH							
	Crozet	Divonne- les-Bains	Gex	Saint-Genis- Pouilly	Chevry	Sergy	Thoiry	Total
UGp1	19,10							19,1
UGm1	-21,26	-4,03	0,4	4,57	-10,1	0,14	-10,1	-40,4
UGm2	2,16				10,1		10,1	22,4
UGp1*		4,03						4,0
UE			-0,4					-0,4
UGd2				-4,57				-4,6
1AUC						-0,14		-0,1

La modification n°1 du PLUiH est sans effet sur la surface des zones agricoles (A) et naturelles (N) et des espaces boisés classés (EBC) du PLUiH approuvé en février 2020.

Par ailleurs, la modification n°1 du PLUiH n’entraîne pas la réduction d’une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d’une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Pays de Gex
●●●●● agglo



Pays
de
GEX **PLUiH**

HABITAT | MOBILITÉ | ENVIRONNEMENT | ÉCONOMIE | PATRIMOINE