

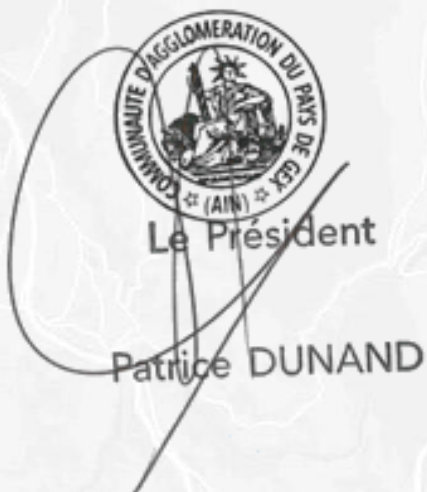
Pays de GEX PLUiH

Révision allégée n°2

Notice de présentation

Notice annexe au rapport de présentation

Vu pour rester annexé à la délibération du 12 juillet 2023



PLUiH approuvé le 27 février 2020
Modification n°3 approuvée le 8 juillet 2021
Déclaration de projet n°1 approuvée le 9 septembre 2021
Modification n°1 approuvée le 15 décembre 2021
Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 janvier 2022
Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 avril 2023
Modification n°4 (en cours)
Modification n°5 (en cours)
Modification n°6 (en cours)
Déclaration de projet n°2 (en cours)
Révision allégée n°1,3,4,5 & 6 (en cours)

Sommaire

Préambule	2
I. Objet de la révision allégée n°2 du PLUiH du Pays de Gex.....	2
II. La procédure de révision allégée	3
III. Justification des modifications apportées dans le cadre de la révision allégée n°2	4
IV. Les pièces composant le dossier de révision allégée n°2 du PLUiH	4
V. Évolution du plan de zonage sur la commune de Léaz	5

Préambule

I. Objet de la révision allégée n°2 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. Il est exécutoire depuis le 18 juillet 2020.

- La procédure de modification n°3 du PLUiH a été approuvée le 8 juillet 2021 ;
- La procédure de déclaration de projet n°1 a été approuvée le 9 septembre 2021 ;
- La procédure de modification n°1 du PLUiH a été approuvée le 15 décembre 2021 ;
- La procédure de modification simplifiée n°1 du PLUiH a été approuvée le 27 janvier 2022 ;
- La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUiH a été approuvée le 26 avril 2023.

Il s'agit de la deuxième révision allégée du document d'urbanisme. En parallèle cinq autres procédures de révision allégées et trois modifications du PLUiH sont en cours.

La présente procédure de révision allégée n°2 a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 28 octobre 2021.

La procédure de révision allégée n°2 du PLUiH est motivée par la nécessité de modifier l'emprise d'une zone Ap sur la commune de Léaz. Cette procédure d'évolution du PLUiH fait suite au jugement du Tribunal Administratif en date du 6 juillet 2021 qui a annulé partiellement la délibération du Conseil communautaire du 27 février 2020 approuvant le PLUiH en tant qu'elle classe les parcelles C618, 1722 et 1285 en zone Ap. Elle comprend aussi la parcelle cadastrée contiguë C 1318 par soucis de cohérence.

Il s'agit ainsi d'apporter une évolution du règlement graphique du PLUiH, en réduisant la zone agricole Ap et de classer lesdites parcelles en UGp1. Cette révision allégée ne remet pas en question les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le projet d'évolution du PLUiH de la Communauté d'Agglomération s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme concernant la procédure de révision allégée du PLUiH, tel que rappelé ci-dessous :

Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, une révision allégée du PLU est envisageable, lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la révision a uniquement pour objet de :

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- Est de nature à induire de graves risques de nuisance.

II. La procédure de révision allégée

La procédure de révision allégée n°2 du PLUiH du Pays de Gex s'articule autour de plusieurs étapes :

1. Élaboration du dossier de révision allégée : notice et modification des pièces du PLUiH (règlement graphique) ;
2. Saisine de la MRAe pour avis sur le cas par cas ;
3. Délibération qui tire le bilan de la concertation et arrête la révision allégée ;
4. Notification du projet de révision allégée du PLUiH aux Personnes Publiques Associées ;
5. Réunion d'examen conjoint ;
6. Organisation de l'enquête publique pendant 15 jours minimum. À l'issue, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport ;
7. Conférence intercommunale des maires (CIM) ;
8. Délibération du Conseil Communautaire en vue de l'approbation du dossier de révision allégée du PLUiH.

III. Justification des modifications apportées dans le cadre de la révision allégée n°2

La zone A correspond aux secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (articles R.123-7 du code de l'urbanisme). L'objectif de cette zone est de protéger l'activité agricole du secteur. La création de nouveaux logements est interdite, excepté, sous conditions, lorsqu'ils sont nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Elle se décline en 2 secteurs :

- A (Agricole) : il s'agit d'espaces agricoles où le développement des exploitations agricoles est permis afin d'assurer la pérennisation de l'activité agricole.
- Ap (Agricole protégée) : l'occupation du sol est agricole mais pour des raisons de préservation du paysage, de protection des continuités écologiques et de la proximité des réservoirs de biodiversité, l'agriculture y est protégée et les constructions strictement encadrées.

La zone UG correspond aux secteurs à dominante résidentielle. Elle se décline en 4 secteurs dont chacun est décliné en 2 sous-secteurs et où l'on retrouve notamment :

- UGp (Général préservée) : Il s'agit des secteurs pavillonnaires qui doivent être préservés et où la densification doit être limitée. Tous les secteurs pavillonnaires du Pays de Gex ne peuvent muter notamment pour maîtriser la croissance démographique. Ce secteur est subdivisé en 2 sous-secteurs UGp1 qui gère le pavillonnaire classique et UGp2 pour le pavillonnaire sur les Bas Monts très peu denses à protéger.

Cette procédure d'évolution du PLUiH fait suite au jugement du Tribunal Administratif en date du 6 juillet 2021 qui a annulé partiellement la délibération du Conseil communautaire 27 février 2020 approuvant le PLUiH en tant qu'elle classe les parcelles C618, 1722 et 1285. Par ailleurs, elle prend en compte la parcelle C1318 se trouvant de fait enclavée.

En outre, il ressort du jugement que « [...] les parcelles cadastrées section C n° 618,1722, 1285 et 1318 [...] » ne présente pas de potentiel agronomique, biologique ou économique en tant que terres agricoles. Dès lors, l'urbanisation du hameau de Grésin aurait dû passer par le tracé d'une enveloppe urbaine des dites parcelles.

De ce fait, les parcelles seront reclassées en zone UGp1 correspond au contexte bâti alentour et à la zone bâtie préexistante.

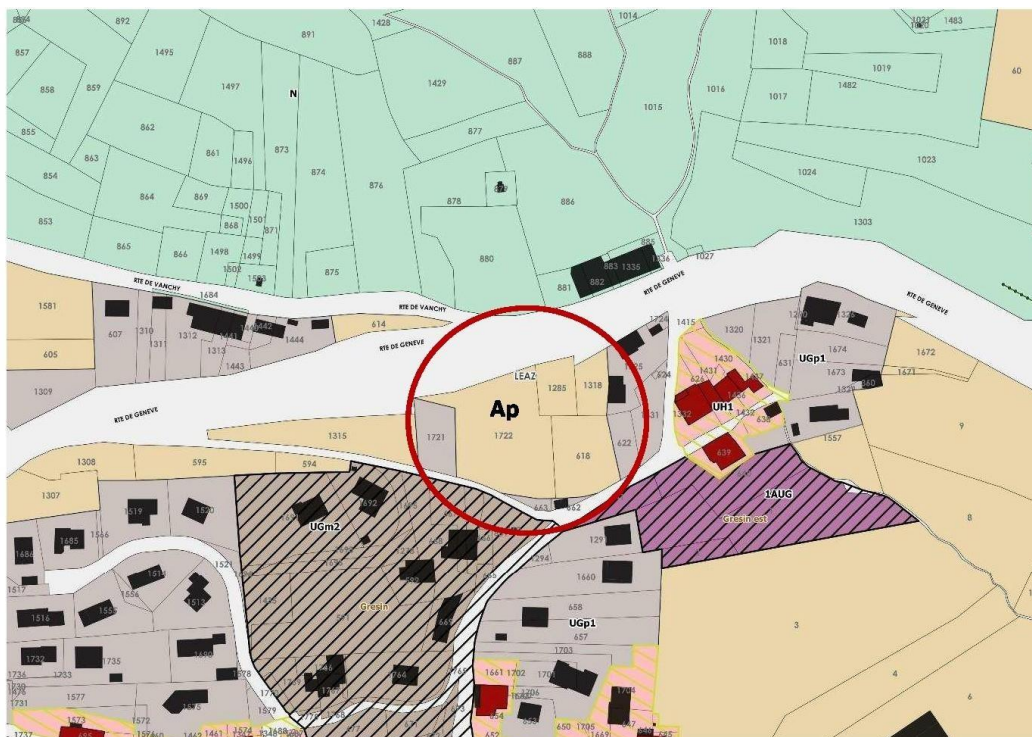
IV. Les pièces composant le dossier de révision allégée n°2 du PLUiH

Le présent dossier de révision allégée n°2 du PLUiH est composé des pièces suivantes :

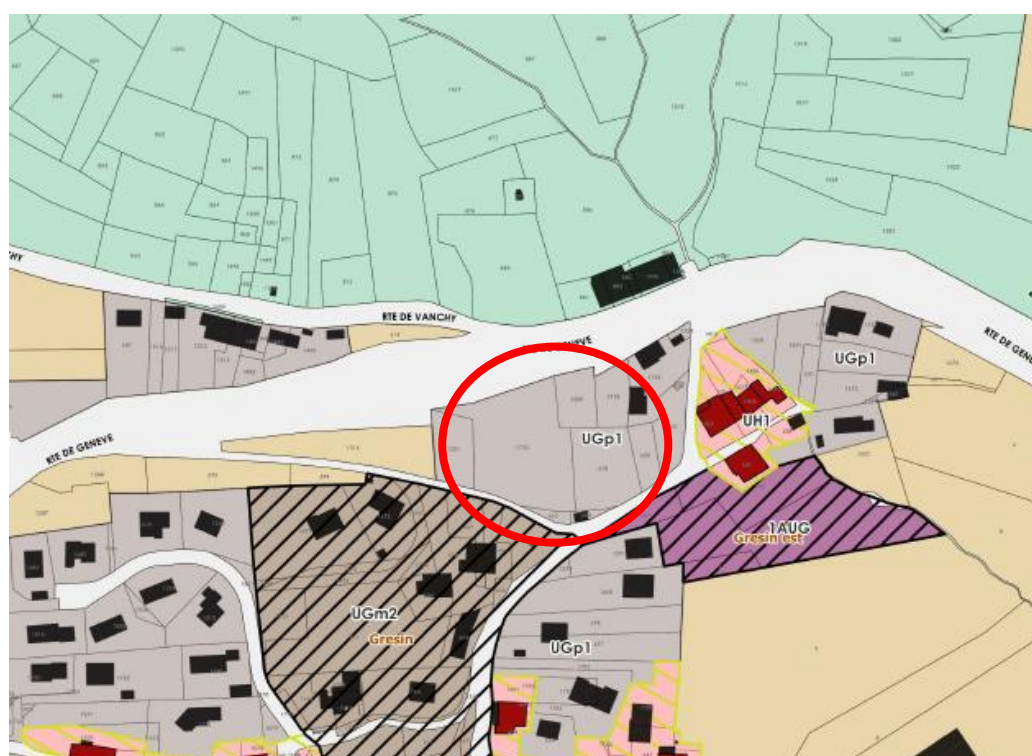
- La notice de présentation exposant et justifiant les évolutions apportées dans le cadre de la procédure. Cette notice constitue un complément au rapport de présentation du PLUiH ;
- Les plans de zonage graphiques modifiés sur la commune de Léaz.

V. Évolution du plan de zonage sur la commune de Léaz

Les évolutions apportées au plan de zonage sur la commune de Léaz dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLUiH concernant la réduction de l’emprise de la zone Ap afin de classer en zone UGp1 les parcelles cadastrées C618, 1722, 1285 et 1318.



Zonage du PLUiH en vigueur



Zonage modifié - Révision allégée n°2

Tableau des surfaces – PLUiH modifié Révision Allégée n°2

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Surface PLUiH (ha)	Surface après Révision Allégée n°2	Difference	
UC	UCa	UCa1	30,44	30,44	X	
		UCa2	18,64	18,64	X	
	UCb		20,49	20,49	X	
	UCv		114,20	114,20	X	
	UC1		27,58	27,58	X	
	UC2		32,06	32,06	X	
UG	UGa	UGa1	79,63	79,63	X	
		UGa2	48,74	48,74	X	
	UGd	UGd1	67,85	67,85	X	
		UGd2	71,88	71,88	X	
	UGm	UGm1	95,24	95,24	X	
		UGm2	615,33	615,33	X	
	UGp	UGp1	378,01	378,01	X	
		UGp1*	945,98	946,41	+0,43	
UGp2		222,48	222,48	X		
UH	UH1	UH1	78,97	78,97	X	
		UH1*	20,21	20,21	X	
	UH2	83,48	83,48	X		
	UH3	7,97	7,97	X		
Total des zones U résidentielles			3002,42	3002,85	+0,43	
UA	UAa	UAa	40,41	40,41	X	
		UAc	UAc1	76,21	76,21	X
			UAc2	49,79	49,79	X
	UAm	UAc3	5,81	5,81	X	
		UAm1	10,17	10,17	X	
		UAm2	62,31	62,31	X	
		UAm3	28,23	28,23	X	
	UAt	UAm3*	0,66	0,66	X	
		UAt	4,27	4,27	X	
	UAfgi		19,34	19,34	X	
UAcern		335,48	335,48	X		
UT	UT1		35,99	35,99	X	
	UT2		18,51	18,51	X	
	UT3		5,57	5,57	X	
UE		271,97	271,97	X		
Total des zones U équipements et activités			964,77	964,77	X	
Total des zones urbaines			3967,19	3967,62	+0,43	
1AUC			24,60	24,60	X	
1AUFGI			38,47	38,47	X	
1AUG			76,12	76,12	X	
1AUE			46,18	46,18	X	
1AUT			20,61	20,61	X	
1AUA	1AUAa		15,31	15,31	X	
	1UAUc		37,57	37,57	X	
Total des zones 1AU			258,88	258,88	X	
2AUE			48,53	48,53	X	
Total des zones 2AU			48,53	48,53	X	
Total des zones à urbaniser			307,41	307,41	X	
A	Ap		2 632,64	2632,64	X	
			6569,99	6569,56	-0,43	
Total des zones A			9 202,63	9202,20	-0,43	
N			1 808,98	1808,98	X	
		Nc	82,60	82,60	X	
		Ni	741,47	741,47	X	
		Np	24 351,70	24351,70	X	
Total des zones N			26 984,75	26 984,75	X	
Total des zones agricoles et naturelles			36 187,38	36186,95	-0,43	



Pays
de
GEX **PLUiH**