

# Pays de GEX PLUiH

Révision allégée n°4

## Notice de présentation

Notice annexe au rapport de présentation

Vu pour rester annexé à la délibération du 12 juillet 2023



Le Président  
Patrice DUNAND

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°1,2,3,5 & 6 (en cours)*

## Sommaire

Préambule .....	2
I. Objet de la révision allégée n°4 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°4 .....	4
IV. Les pièces composant le dossier de révision allégée n°4 du PLUiH .....	6
V. Évolution du plan de zonage sur la commune de Ferney-Voltaire .....	7

# Préambule

## I. Objet de la révision allégée n°4 du PLUiH du Pays de Gex

La Communauté d'Agglomération du Pays de Gex a approuvée 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 quatrième révision allégée du document d'urbanisme. En parallèle cinq autres procédures de révision allégées et trois procédures de modifications du PLUiH sont en cours.

La présente procédure de révision allégée n°4 a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 27 janvier 2022.

La procédure de révision allégée n°4 du PLUiH est motivée par la nécessité de modifier l'emprise d'une zone Ap sur la commune de Ferney-Voltaire. Cette procédure d'évolution du PLUiH fait suite au jugement du Tribunal Administratif en date du 10 novembre 2021 qui a annulé partiellement la délibération du Conseil communautaire du 27 février 2020 approuvant le PLUiH en tant qu'elle classe la parcelle AH35 en zone Ap. De plus, elle prend en compte les parcelles contiguës AH 19, 36 et 39 également en zone Ap (agricole protégée).

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°4 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°4

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 10 novembre 2021 annulant partiellement la délibération du Conseil communautaire du 27 février 2020 approuvant le PLUiH en tant qu'elle classe la parcelle AH35 en zone Ap.

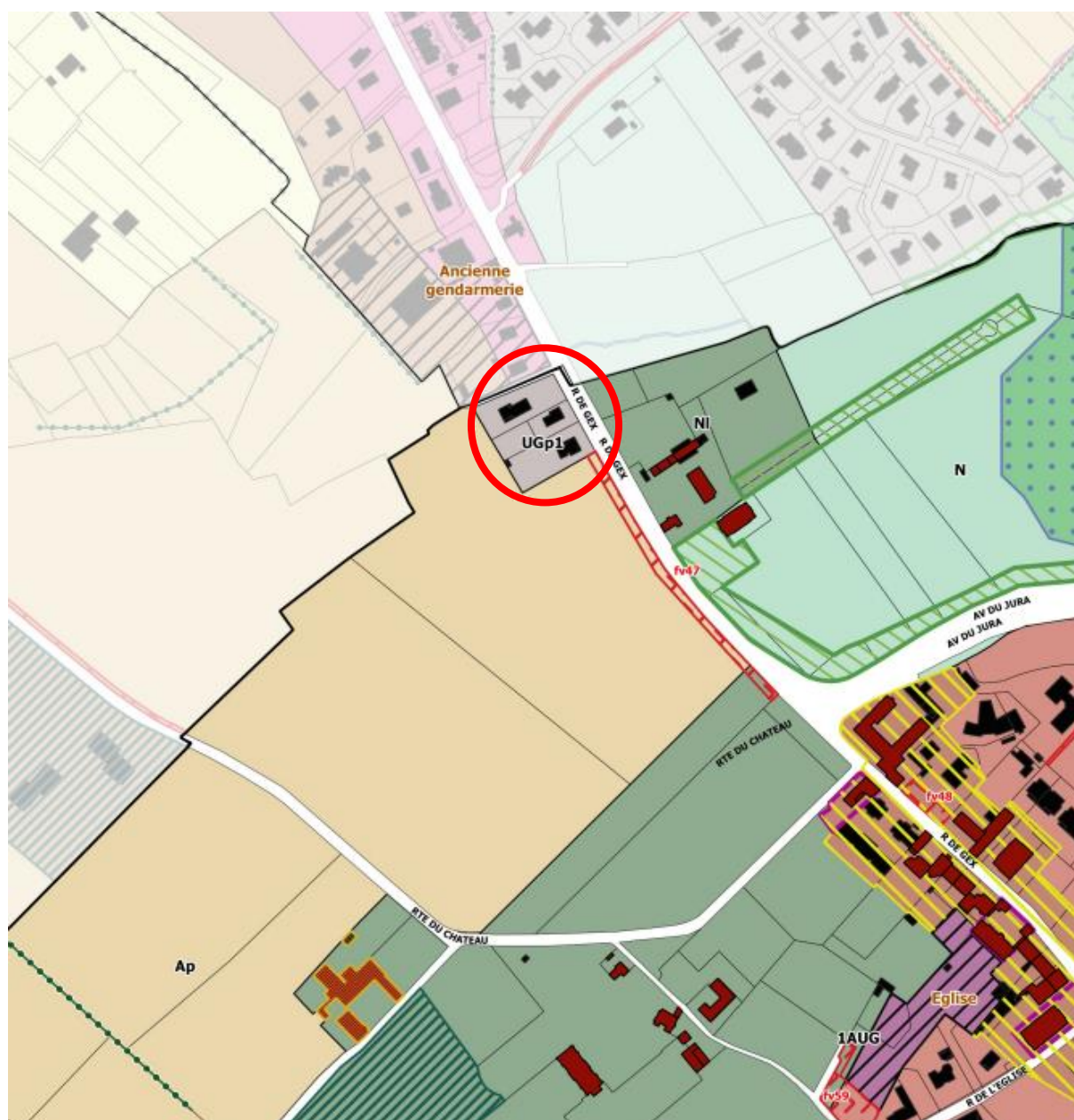
Par ailleurs, elle prend en compte les parcelles cadastrées contiguës AH 19, 36 & 39 classées en zone Ap. Le jugement étayant le fait que la parcelle « cadastrée AH 35, ni les autres maisons d'habitation au sud, lesquelles intègrent une enveloppe urbaine constituée ne peuvent être regardées comme se rattachant au compartiment agricole ». Il indique aussi « qu'il ressort que le classement en litige est incohérent avec le parti pris d'aménagement applicable au secteur et concernant un terrain bâti sans potentiel agricole apparent et intégrant une enveloppe urbaine constituée ». Les mêmes causes produisant les mêmes effets et par soucis de cohérence.

Ces parcelles seront reclassées en zone UGp1 pour les raisons suivantes :

- Elles sont comprises dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques du Château de Voltaire et bénéficie donc d'une protection édictée par l'arrêté préfectoral en date du 28 avril 2022.  
Cette protection permet de conserver un ensemble cohérent, pour continuer à protéger l'écrin des monuments historiques de la cité, en conservant le tissu urbain ancien de la commune et les espaces non bâtis structurants.
- Le Porter à connaissance (PAC) « inondation des cours d'eau gessiens » transmis par la préfecture de l'Ain classe les parcelles en aléa inondation faible et moyen.  
Dans ces zones, et afin de protéger, les constructions face aux écoulements de l'eau, toute nouvelle construction, devra respecter des cotes de référence. Les modes d'application de ces cotes au moment de la construction diffèrent en fonction de la pente du terrain à bâtir. Dans

ce cas précis, il sera demandé une cote prenant en compte le terrain naturel plus un rehaussement de 20 cm (aléa faible) voir 50 cm (aléa moyen). De plus, l'habitat collectif ne sera pas préconisé car le stationnement souterrain est interdit dans les zones d'aléas faible et moyen.

Ces deux éléments justifient le classement des parcelles AH19, 35, 36 et 39 en zone UGp1 permettant de préserver l'écrin du monument historique et de conserver le tissu urbain ancien en n'autorisant pas d'importante mutation sur lesdites parcelles conservant la co-visibilité avec le château et les risques liés à la constructibilité. De ce fait, nous n'optons pas pour une continuité du zonage liée à la commune d'Ornex qui viendrait donner une constructibilité importante aux parcelles impactant l'écrin du château de voltaire.



Projet de révision allégée n°4 du PLUiH

#### **IV. Les pièces composant le dossier de révision allégée n°4 du PLUiH**

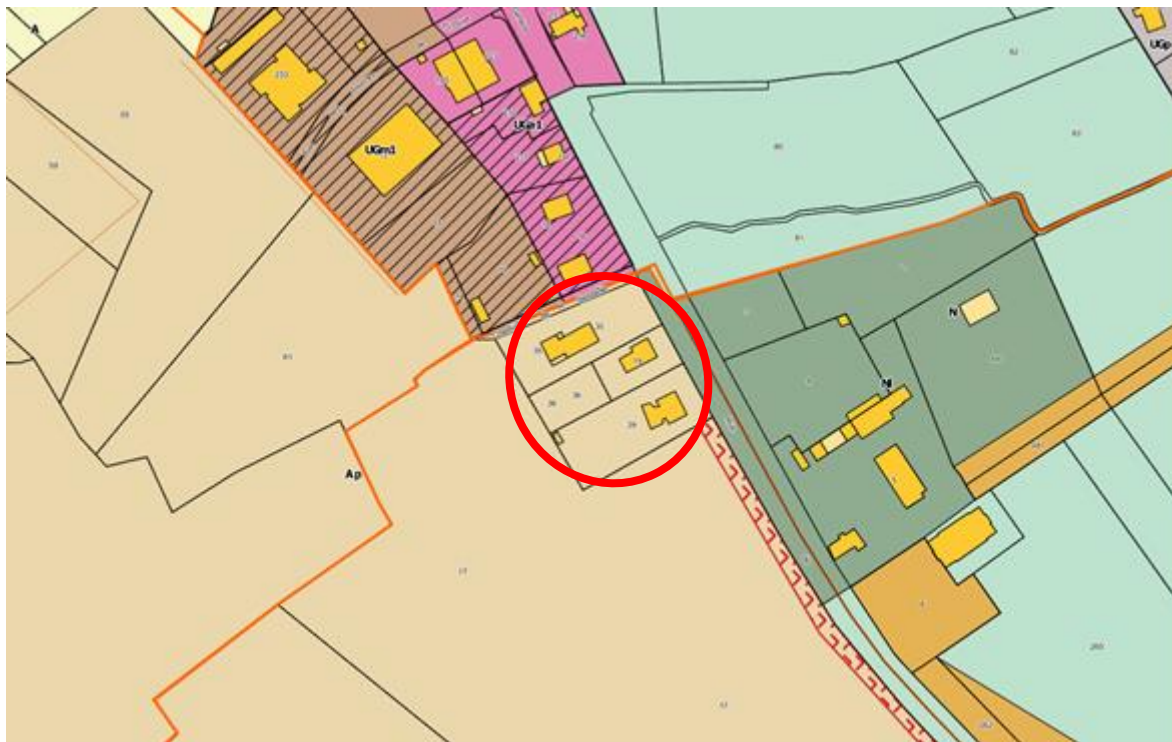
Le présent dossier de révision allégée n°4 du PLUiH est composé des pièces suivantes :

- 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 les communes de Ferney-Voltaire, Saint Genis Pouilly et Sergy.

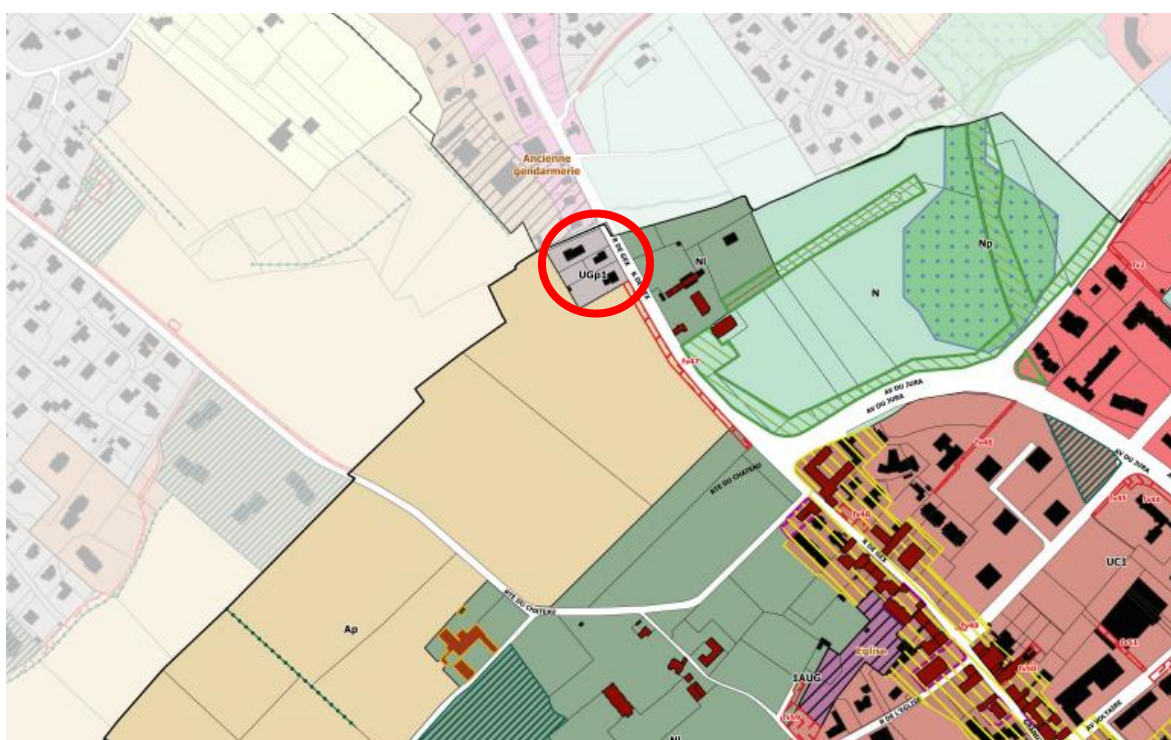


## V. Évolution du plan de zonage sur la commune de Ferney-Voltaire

L'évolution apportée au plan de zonage sur la commune de Ferney-Voltaire dans le cadre de la révision allégée n°4 du PLUiH concerne la réduction de l'emprise de la zone Ap afin de classer en zone UGp1 les parcelles cadastrées AH 19, 35, 36 et 39.



Zonage du PLUiH en vigueur



Zonage modifié - Révision allégée n°4



Tableau des surfaces – PLUiH modifié Révision Allégée n°4

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Surface PLUiH (ha)	Surface après Révision Allégée n°4	Différence	
UC	UCa	UCa1	30,44	30,44	X	
		UCa2	18,64	18,64	X	
	UCb	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	<b>946,41</b>	<b>+0,43</b>	
		UGp2	222,48	222,48	X	
UH	UH1	UH1	78,97	78,97	X	
		UH2	20,21	20,21	X	
	UH3	83,48	83,48	X		
<b>Total des zones U résidentielles</b>			<b>3002,42</b>	<b>3002,85</b>	<b>+0,43</b>	
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		
<b>Total des zones U équipements et activités</b>			<b>964,77</b>	<b>964,77</b>	<b>X</b>	
<b>Total des zones urbaines</b>			<b>3967,19</b>	<b>3967,62</b>	<b>+0,43</b>	
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		
<b>Total des zones 1AU</b>			<b>258,88</b>	<b>258,88</b>	<b>X</b>	
2AUE		48,53	48,53	X		
<b>Total des zones 2AU</b>			<b>48,53</b>	<b>48,53</b>	<b>X</b>	
<b>Total des zones à urbaniser</b>			<b>307,41</b>	<b>307,41</b>	<b>X</b>	
A		2 632,64	2632,64	X		
	Ap	6569,99	<b>6569,56</b>	<b>-0,43</b>		
<b>Total des zones A</b>			<b>9 202,63</b>	<b>9202,20</b>	<b>-0,43</b>	
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		
<b>Total des zones N</b>			<b>26 984,75</b>	<b>26 984,75</b>	<b>X</b>	
<b>Total des zones agricoles et naturelles</b>			<b>36 187,38</b>	<b>36186,95</b>	<b>-0,43</b>	



Pays  
de  
GEX **PLUiH**