

REVISION ALLEGEE 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**. Depuis, ce document d'urbanisme a connu **différentes procédures d'évolution**. La présente procédure de **révision allégée n°4 a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 27 janvier 2022**.

Le PLUiH en quelques mots

Le PLUiH régit l'**occupation des sols** du territoire intercommunal via la détermination de **règles de constructions** applicables à toutes les communes du Pays de Gex. Le PLUiH constitue un outil indispensable à la concrétisation d'une **politique d'aménagement** clairement exprimée. Ce document détermine les orientations et les règles visant à mettre en place le projet de territoire et le système de réglementation dans **l'utilisation du foncier**. Il permet ainsi la gestion de l'utilisation du sol, l'occupation du sol existante, ainsi que de prévoir sur le plan politique le développement du territoire intercommunal. Il se compose de quatre éléments constitutifs :

- Le **rapport de présentation** (diagnostic territorial évoquant la situation du territoire intercommunal) ;
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD, cœur politique du PLUiH, exprimant les objectifs et les projets) ;
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP, exposant la manière dont l'intercommunalité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restaurer, restructurer ou encore aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire) ;
- Le **Programme d'orientations et d'actions** (POA) : Orientations thématiques informatives (coût, calendrier, etc.) sur le volet habitat
- Le **règlement écrit et graphique** (cœur juridique du PLUiH, ayant pour tâche d'affirmer la plupart des dispositions réglementaires applicables sur le territoire intercommunale).

En quoi la révision allégée n°4 consiste-t-elle ?

Depuis l'approbation du PLUiH en 2020, il est apparu nécessaire de faire évoluer ce document à plusieurs reprises afin de l'adapter aux projets, au droit du sol, etc. En effet, le PLUiH n'est pas un document figé.

Cette révision allégée n°4 intervient pour **modifier l'emprise d'une zone Ap sur la commune de Ferney-Voltaire**. Il s'agit plus précisément d'apporter une **évolution du règlement graphique** du PLUiH afin de **classer la parcelle AH35 initialement en zone Ap, en zone UGp1**. Afin de clarifier la différence entre ces deux zones et les évolutions réglementaires y attenantes, il est à noter que :

- La zone dite Ap correspond à une occupation du sol agricole, mais qui 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 dite UGp1 correspond à des secteurs pavillonnaires. Le classement en UGp1 permet un retrait obligatoire des constructions à 5 m par rapport aux voies et emprises

- publiques, un retrait de 4 à 7 m par rapport aux limites séparatives, une emprise au sol à 18%. La part d'espaces vert de pleine terre est fixée à 45% minimum de l'unité foncière. Le coefficient de biotope est fixé à 55% minimum de la superficie de l'unité foncière. La hauteur est de 7 m à l'égout du toit limitant ainsi les constructions à R+1.

Comment rester informé et quelles sont les modalités de concertation prévues ?

La délibération du 27 janvier 2022 prescrivant la révision allégée n°4 du PLUiH fait l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex et dans les 27 communes membres.

Une diffusion par voie numérique sur les sites internet de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex et des 27 communes membres permet de rappeler les objectifs et les modalités de cette concertation. Le **dossier du projet de révision allégée n°4** sera par ailleurs **accessible au public**, qui pourra le consulter au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex et dans les 27 communes membres. Ce dossier comportera tous les éléments nécessaires à la présentation du projet de modification et à la participation effective du public

Le public pourra également faire valoir ses **observations et propositions par écrit via un registre** mis à sa disposition. **Ces registres seront tenus à disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex et dans les mairies des 27 communes membres, aux heures et jours habituels d'ouvertures pendant toute la durée de l'élaboration de la révision allégée n°4 et jusqu'à l'arrêt du projet.**