

Pays
de
GEX **PLUiH**

Modification n°3

Notice de présentation
*Notice annexe au rapport de
présentation*

PLUiH approuvé le 27 février 2020
Modification n°3 approuvée le 08/07/2021

SOMMAIRE

Préambule	3
I. Objet de la modification n°3 du PLUiH du Pays de Gex	3
II. La procédure de modification	4
III. Les pièces composant le dossier de modification n°3 du PLUiH	4
1. Les motifs de la modification n°3 du PLUiH du Pays de Gex	5
1.1. La création de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation “Les Courbes” à Farges 5	
1.2. Les modifications d’Orientations d’Aménagement et de Programmation	13
1.3. La correction d’un emplacement réservé	36
Evolution des surfaces agricoles, naturelles et forestières.....	37

Préambule

I. *Objet de la modification n°3 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.

Certaines évolutions sont aujourd'hui nécessaires afin de préciser les grands principes d'aménagement des secteurs appelés à muter dans le temps du PLUiH. Cette modification vise donc à créer et modifier certaines OAP du territoire, ainsi qu'à déplacer un ER, aujourd'hui localisé sur un bâtiment.

En application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le PLUi fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de **modifier le règlement (écrit ou graphique) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Tel est le cas de la présente modification du PLUiH qui portera sur :

- La création d'une OAP sur la commune de Farges, sur un secteur dédié à l'artisanat et à la logistique (classé UAa au plan de zonage). Le développement de ce secteur constitue une occasion de revaloriser l'entrée de ville est de la commune ;
- La modification des OAP « Les Coudrys » et « Pré-Bernard Nord » à Versonnex, en relocalisant la résidence pour personnes âgées autonomes initialement prévue dans l'OAP « Les Coudrys » dans le cœur de bourg ;
- La modification de l'OAP « Maladières » à Thoiry, afin de la faire davantage correspondre au projet d'aménagement qui y prend place, via une légère réduction du périmètre et une précision du phasage ;
- La modification de l'OAP « Belleferme » à Cessy, afin de corriger les discordances entre plan de zonage et schéma de principe, réduire légèrement le périmètre de l'OAP, et apporter des précisions sur les principes d'aménagement ;
- La modification de l'OAP « Les Chatelains » à Péron, afin notamment de préciser la programmation et les accès au site ;
- La modification de l'OAP « La Croix » à Grilly, afin de conditionner l'urbanisation à une opération d'aménagement d'ensemble, pour en assurer la cohérence globale.

Par ailleurs, pour une meilleure correspondance avec les réalités du terrain, elle permettra de corriger la localisation d'un emplacement réservé à Farges, aujourd'hui situé sur un bâtiment.

II. La procédure de modification

La procédure de modification du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

- 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 de quinze jours, la procédure ne comprenant pas d'évaluation environnementale (voir ci-dessous). 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.

A noter que dans l'attente d'un décret du Conseil d'Etat précisant les modalités d'application de la loi ASAP dans le cas d'une modification de PLU, les impacts de la modification n°3 sur l'environnement ont été estimés comme nuls. De ce fait, la procédure ne comprend pas d'évaluation environnementale.

III. Les pièces composant le dossier de modification n°3 du PLUiH

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

- **La présente notice** exposant et justifiant les modifications retenues. Cette notice constitue une annexe du rapport de présentation du PLUiH ;
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées ;**
- **Le règlement graphique modifié** : emplacement de l'ER14, création de l'OAP de Farges et ajustement des périmètres des OAP de Thoiry, Cessy, Péron et à Versonnex ;
- **L'OAP habitat : modification du préambule et de la fiche communale** de la commune de Versonnex

1. Les motifs de la modification n°3 du PLUiH du Pays de Gex

1.1. La création de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation “Les Courbes” à Farges

a) L’exposé des motifs

Au sud-est de Farges, de part et d’autre de la route d’Asserans, et à proximité de la RD 884, une zone UAa couvre aujourd’hui du petit artisanat, et des parcelles agricoles. Elle a vocation à accueillir des activités artisanales, logistiques et commerciales.

- ⇒ La présente modification a pour objectif de créer une OAP sur cette zone, afin d’encadrer l’installation des futures activités.
- ⇒ La commune a souhaité tout particulièrement mettre en avant la qualité des futurs aménagements de l’entrée de ville (insertion paysagère des constructions, qualité architecturale, encadrement des clôtures, coefficient de biotope...), et la nécessaire organisation des accès (création de voies, lien avec les réseaux modes doux...).
- ⇒ Les aménagements du site devront également prendre appui sur la trame écologique existante (ruisseau de Montey, bocage, zone humide...)

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

En jaune : dispositions ajoutées

Contexte

Farges
Les Courbes
1,4 hectare
Artisanat, commerce et
logistique





Localisation de l'OAP Les Courbes – Photo aérienne

Enjeux et objectifs généraux

LOCALISATION ET ENJEUX

Dans le sud gessien, entre les pôles relais de Collonges et Péron, Farges est caractérisée par un développement résidentiel le long de la rue de la République, colonne vertébrale de la commune.

Le secteur d'OAP se situe au sud-est de Farges, à la sortie de la commune, de part et d'autre de la route d'Asserans. Il s'inscrit entre un secteur pavillonnaire à l'ouest, et des parcelles agricoles. La RD 884, axe de communication majeur de l'agglomération, se situe à proximité, sans pour autant desservir directement le site.

A vocation artisanale, la ZAE des Courbes permettra de renforcer le tissu économique local tout en valorisant l'entrée de ville via une intégration paysagère et environnementale des constructions, et la qualité architecturale des bâtiments. La localisation en entrée de ville permettra aux futures activités de bénéficier d'une bonne accessibilité et visibilité.

L'ensemble du secteur est aujourd'hui classé UAa (zone Urbaine Activités artisanales) au plan de zonage.

OBJECTIFS

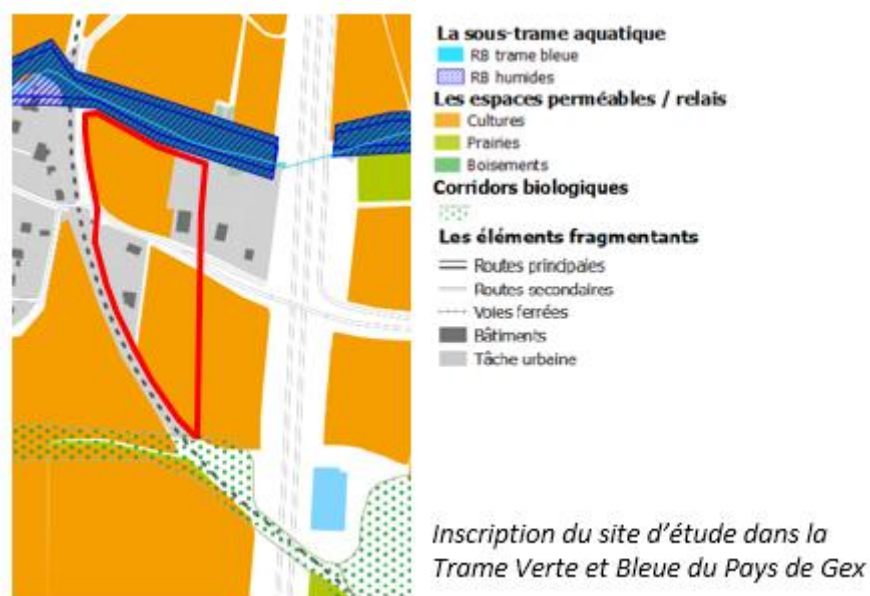
- Permettre l'implantation d'activités artisanales, commerciales et logistiques pour répondre aux besoins d'entreprises locales ;
- Soigner la qualité architecturale, paysagère et environnementale du projet pour une transition travaillée entre les espaces agricoles et arborés environnants, la future voie verte (ex-voie ferrée) au sud, vers le tissu existant à l'ouest ;
- S'appuyer sur la trame écologique existante (haies bocagères au nord) et à venir (future voie verte à l'emplacement de l'ancienne voie ferrée) ;
- Compléter le maillage viaire au sein du site, pour une bonne gestion des circulations ;
- Réaliser deux opérations d'aménagement d'ensemble

Analyse environnementale et paysagère

TRAME VERTE ET BLEUE

Le secteur des Courbes est situé hors de l'enveloppe urbaine mais en extension directe de celle-ci. La biodiversité y est, à priori, peu diversifiée compte-tenu de la nature agricole des sols (culture = tendance à la

mono-spécificité végétal d'où des habitats et une faune inféodée peu diversifiée et probablement commune) et contrainte, par ailleurs, par la proximité immédiate de la route départementale 884 à l'est et l'urbanisation à l'ouest. Toutefois, le ruisseau de Montey et sa ripisylve, constituant un réservoir de biodiversité humide à l'extrémité nord du site est un axe privilégié de déplacement pour la faune et présente de fait un intérêt et un enjeu écologique local pour le maintien d'une connexion entre le piémont et le bois Maillet. De même, le bocage lâche rejoignant l'ancienne voie ferrée puis des espaces bocagers plus denses constitue un corridor linéaire d'intérêt également local à la pointe sud du périmètre d'OAP.



PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site d'OAP est localisé au droit d'une entrée de ville secondaire de Farges par la route d'Asserans où l'ambiance paysagère est marquée par les espaces agricoles ouverts. Du fait d'un talus et d'une bande arborée, la route départementale 884 n'est pas visible depuis le site qui bénéficie par ailleurs d'une vue sur le massif du Jura, offrant alors un écrin paysager qualitatif au futur projet permettant de faire rentrer un grand motif de naturalité emblématique du pays gessien dans un paysage du quotidien. Dans ce cadre, l'insertion paysagère, la valorisation des vues et le travail de transition entre la séquence paysagère agricole et l'urbanisation apparaissent comme des enjeux primordiaux.

DÉPLACEMENTS

Le site se situe à l'écart des routes structurantes du territoire communal et n'est pas, à ce titre, desservi par un réseau de transport en commun. Toutefois, l'ancienne voie ferrée et future voie verte bordant la limite ouest du secteur offre une possibilité de desserte par des mobilités actives. De même, le plan mode doux projeté de faire de la rue de la République, située à mois de 5 minutes à pied du site d'OAP, un axe support pour les mobilités actives.

RISQUES ET NUISANCES

La limite est du secteur des Courbes est impactée par les nuisances sonores induites par le trafic supporté par la route départementale 884. Classée par le préfet comme une infrastructure de catégorie 3, une bande de 100m de part et d'autre de la voirie impose des mesures acoustiques accrues pour les futures constructions. Le site présente par ailleurs une faible sensibilité aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles.



 Zone affectée par le bruit

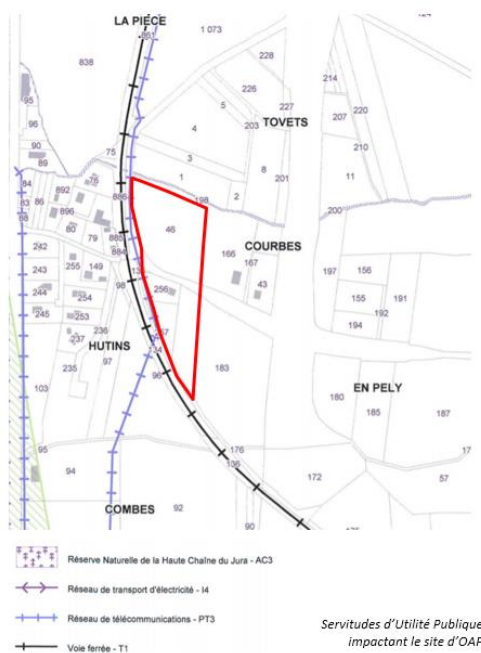
EAU ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eau potable et d'eaux usées desservent le site au droit de la route d'Asserans.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Deux servitudes d'utilité publique s'appliquent en limite du site d'OAP :

- Servitude relative à la voie ferrée (T1) instaurant notamment une interdiction de procéder à l'édification de toute construction, autre qu'un mur de clôture, dans une distance de deux mètres d'un chemin de fer.
- Servitude attachée aux réseaux de télécommunications



SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	Préservation d'espaces perméables et de corridors d'intérêt locaux passant en limite nord et sud du site et présence d'une zone humide qui jouxte le périmètre d'OAP	--
Paysage et patrimoine	--	Entrée secondaire de ville, traitement de l'interface ville/espaces agro-naturel et maintien de la perception du grand paysage	--
Risques et nuisances	--	Nuisances sonores en limite du site	--
Gestion de l'eau	Zone desservie par les réseau AEP et EU	--	--

Principes d'aménagement

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Permettre l'implantation d'activités artisanales, commerciales et logistiques ;
- Interdire les activités tertiaires et restaurants dans le programme ;
- Assurer une diversification des formes urbaines des bâtiments implantés ;
- Prévoir deux opérations d'aménagement d'ensemble, de part et d'autre de la route d'Asserans

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGÈRE

- Diversifier les formes urbaines afin de créer un cadre de vie de qualité par un travail sur l'implantation, l'orientation des bâtiments, les gabarits, les façades, la volumétrie, ou encore les matériaux des futures constructions ;
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions et à la préservation des vues sur le grand paysage ;
- Traiter les limites du site, afin de créer une transition végétalisée qualitative en entrée de ville secondaire et qualifier l'interface avec les constructions existantes d'autre part ;
- Créer une strate arbustive et/ ou arborée en frange de l'urbanisation existante, dimensionnée de façon à limiter les nuisances sonores potentielles des activités vers le secteur pavillonnaire adjacent. Les constructions devront démontrer la prise en compte des nuisances sonores et leur réduction par l'utilisation de méthodes d'aménagement ou d'utilisation de matériaux de construction adaptés ;
- Séparer les activités du secteur 1 par des clôtures végétalisées individuelles, qui n'excéderont pas 2 mètres ;
- Délimiter le secteur 2 par une clôture périphérique, composée de panneaux grillagés d'1,80 mètre de hauteur et accompagnée d'une haie végétalisée ;
- Assurer l'optimisation du foncier en travaillant autant que possible sur la mitoyenneté des bâtiments ;
- Proposer une architecture contemporaine favorisant la réinterprétation des motifs architecturaux hérités, simple et adaptée au contexte dans lequel elle s'insère ;
- Privilégier les matériaux locaux (bois...), notamment pour les bâtiments implantés de part et d'autre de la route d'Asserans ;
- Imposer 30% de façades vitrées pour les activités disposant d'un showroom et implantées le long de la route d'Asserans ;

- Mettre en place un maillage paysager à l'échelle du site, s'appuyant sur l'existant (haie au nord), et complété par un réseau d'espaces végétalisés (haie végétalisée composée d'essences locales caduques et persistantes) ;
- Limiter la hauteur des constructions à 10 mètres au faîtage ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un maillage viaire interne végétalisé, depuis la route d'Asserans ;
- Au sein du secteur 2, l'accès sera en double sens et la voirie interne en sens unique ;
- L'accès aux activités se fera exclusivement via les voies créées, sauf pour les activités commerciales sur le secteur sud, accessibles depuis la route d'Asserans ;
- Conforter les voies existantes desservant le site afin de supporter le trafic généré par le nouveau projet ;
- Sécuriser les carrefours créés entre les voies nouvelles et les voies existantes ;
- Aménager des aires de stationnement paysagères en evergreen et mutualisées ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Veiller à l'équilibre entre les espaces imperméabilisés et les espaces perméables ou de pleine terre, via l'application d'un coefficient de biotope de 20% minimum de l'Unité Foncière ;
- Préserver les corridors écologiques locaux qui jouxtent le périmètre au nord et au sud : veiller notamment :
 - o à la mise en place de démarche de type « chantier propre » en phase travaux ;
 - o à la création de zones tampons végétalisées...
- Limiter l'imperméabilisation des sols aux stricts besoins des projets pour favoriser l'infiltration des eaux en particulier au niveau des aires de stationnement en privilégiant un revêtement poreux ;
- Végétaliser les espaces communs au maximum dans l'objectif de limiter les incidences de l'artificialisation/imperméabilisation des sols notamment sur l'inconfort thermique et le ruissellement pluvial ;
- Les plantations doivent être d'espèces variées et locales adaptées au climat afin d'empêcher les plantes invasives et sachant que les ensembles mono-spécifiques sont de fait interdits ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols et à la proximité des éléments de trame bleue.

Schéma de principe

PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- Secteurs

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Activités économiques (artisanat, commerce et logistique)
- Existant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Voiries existantes
- Principe de desserte principale

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Strate arborée à conserver ou à créer
- Strate arbustive ou herbacée à créer
- Arbres et franges arborées existantes



Farges // Les Courbes

Le plan de zonage :

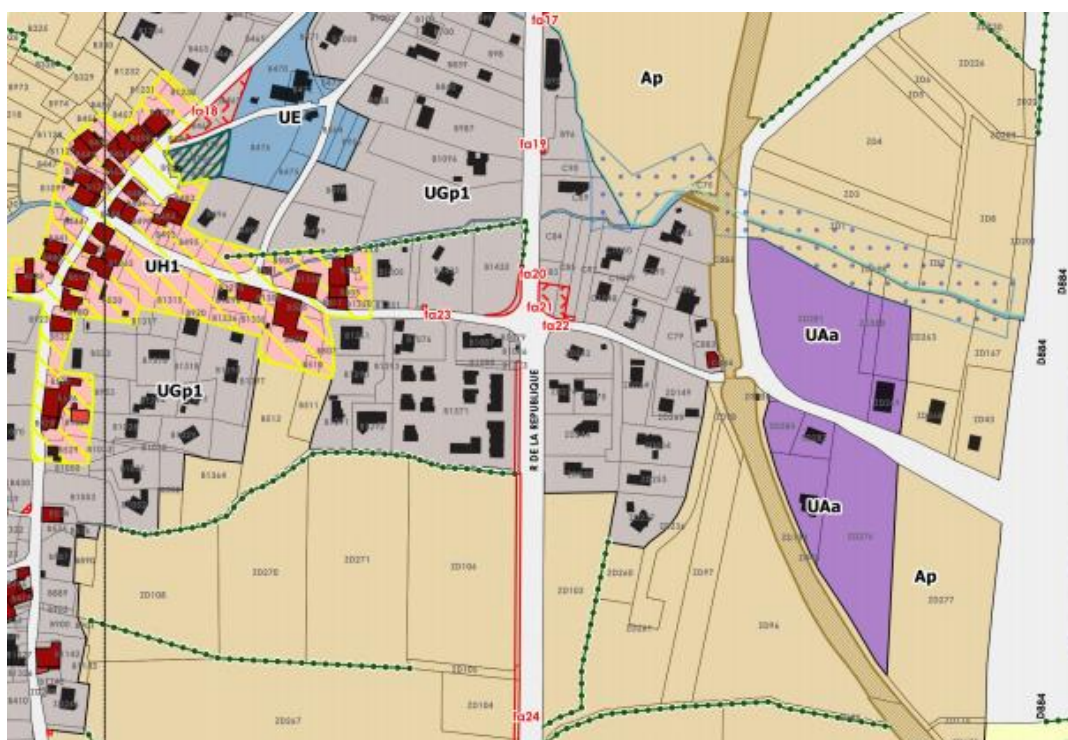


Figure 1 - Extrait du règlement graphique à Farges - PLUiH en vigueur

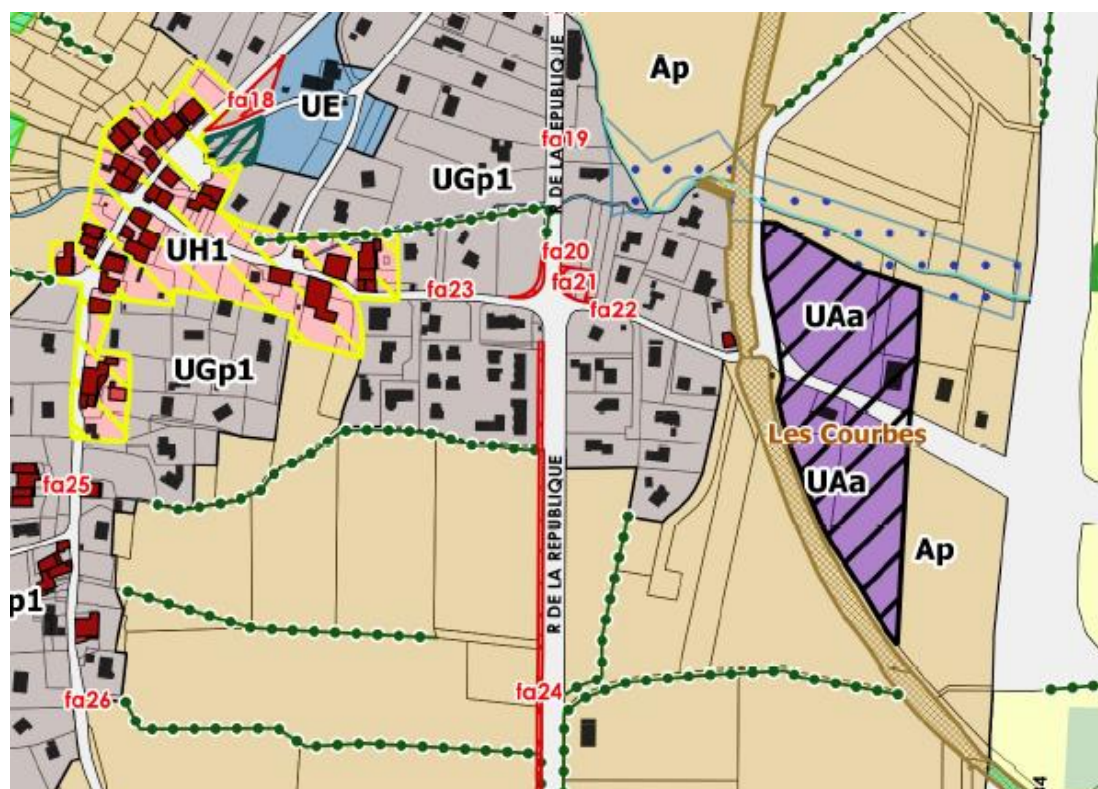


Figure 2 - Extrait du règlement graphique à Farges - PLUiH modifié

1.2. Les modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

1.2.1. La modification de l'OAP « Belleferme » à Cessy

a) L'exposé des motifs

Le secteur d'OAP « Belleferme » se situe dans la continuité de Gex, en limite nord de Cessy. Il a à la fois vocation à étoffer l'offre résidentielle et à accueillir un équipement afin d'accompagner cette dynamique résidentielle, dans le prolongement de l'équipement scolaire situé à l'ouest.

Cette modification porte sur plusieurs éléments :

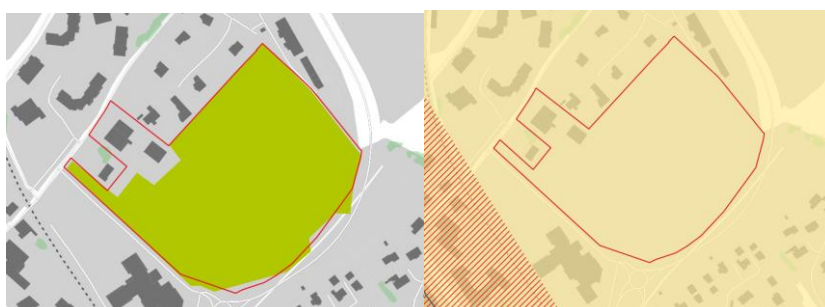
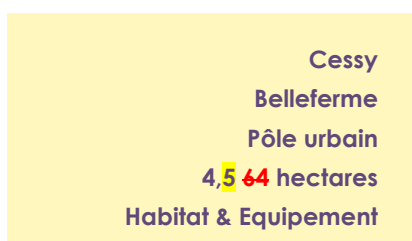
- ⇒ Une discordance entre le schéma de principe de l'OAP et le plan de zonage, ce qui nécessite de corriger le périmètre dédié à l'équipement public au sein de l'OAP, pour une correspondance entre les deux documents ;
- ⇒ Le souhait de compléter le maillage de liaisons douces, en particulier entre la voie de desserte principale et le sud-est de l'OAP ;
- ⇒ Une reprise du phasage sur le schéma de principe pour qu'il suive le parcellaire ;
- ⇒ Une légère réduction du périmètre, afin de sortir de l'opération l'habitation existante, les propriétaires n'étant plus désireux de vendre ;
- ⇒ Des précisions et modifications sur la programmation et les hauteurs maximales des logements collectifs sur le schéma de principe, sans venir impacter le nombre total de logements à créer au sein de l'OAP ;
- ⇒ Des corrections de mise en page et d'erreurs de rédaction

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Contexte



Enjeux et objectifs généraux

OBJECTIFS

- Encadrer le développement d'un secteur destiné à développer le parc de logements de la commune ;
- Prévoir la réalisation d'un équipement **d'intérêt collectif** ~~communal ou intercommunal~~ ;

Principes d'aménagement

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 230 à 250 logements sur le secteur pour une densité comprise entre 63 et 69 logements (hors équipements publics) par hectare ;
- Permettre la réalisation d'un équipement **d'intérêt collectif** sur une surface d'environ ~~1 hectare~~ **0,8 hectare**, en partie sud-ouest du site, **et ce de façon indépendante des logements en terme de temporalité** ;
- Permettre la réalisation de formes d'habitat mixte : habitat individuel groupé au nord du site, à l'interface avec les habitations existantes, et de l'habitat collectif sur la partie est ;
- ~~Soumettre le projet à une opération d'aménagement d'ensemble intégrant~~ **Intégrer** les besoins de desserte, **en termes de voies et de réseaux**, de la zone dédiée au(x) futur(s) équipement(s) avec une urbanisation par 2 phases indépendantes :
 - Phase 1 : ~~44 logements individuels groupés et 125 logements collectifs~~, **Entre 32 et 44 logements individuels groupés et entre 125 et 137 logements collectifs maximum, pour un total maximum de 169 logements (individuels et collectifs)**
 - Phase 2 : 81 logements collectifs, **au maximum**,
 - **Pour chacune des deux phases de développement résidentiel, prévoir une opération d'aménagement d'ensemble (hors réalisation de l'équipement public) ;**
- Intégrer un minimum de 35% de logements locatifs sociaux, 10% de LLI et 10% de logement en accession à prix maîtrisés ;
- **Les réseaux et voiries développés dans la phase 1 devront être suffisamment dimensionnés pour desservir la phase 2 du projet.**

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

(...)

- Créer une frange arborée en limite de site pour traiter les transitions avec l'existant (bâti et non bâti) et maintenir / renforcer le talus paysager existant ;
- **Limitier les nuisances sonores entre la zone d'équipement et la zone résidentielle, par le recours à une ou plusieurs solutions techniques (mur anti-bruit, végétalisation...)**
- Prévoir la réalisation d'un espace ~~public~~ paysager **commun** de proximité en cœur de site à l'interface entre le secteur d'habitat et le secteur d'équipement ;

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir la création de deux accès principaux garantissant un bouclage du site :
 - Un sur le chemin de Belle Ferme qu'il conviendra d'élargir en conséquence pour fluidifier le trafic et permettre une circulation à double sens ;
 - Un dans le prolongement de l'impasse des jardins ;
- Créer un accès secondaire sur le chemin de Belle Ferme ;

- Au niveau du rond-point entre la Rue du Lycée et la Rue du Jura, créer un accès aux équipements publics et au mode doux ~~et, sous réserve d'une étude préalable du trafic, le permettant, aux logements~~ sachant que cet accès pourrait, sous réserve d'une étude préalable du trafic favorable, servir aux logements à créer ;
- ~~Prévoir des liaisons modes doux depuis le site vers les quartiers environnants et notamment vers la future véloroute située à l'ouest du secteur et un cheminement mode doux au niveau du talus, dans le prolongement du chemin existant ;~~
- Prévoir les modes doux sur le ténement du projet comme mentionné sur le schéma de principe de l'OAP

Schéma de principe

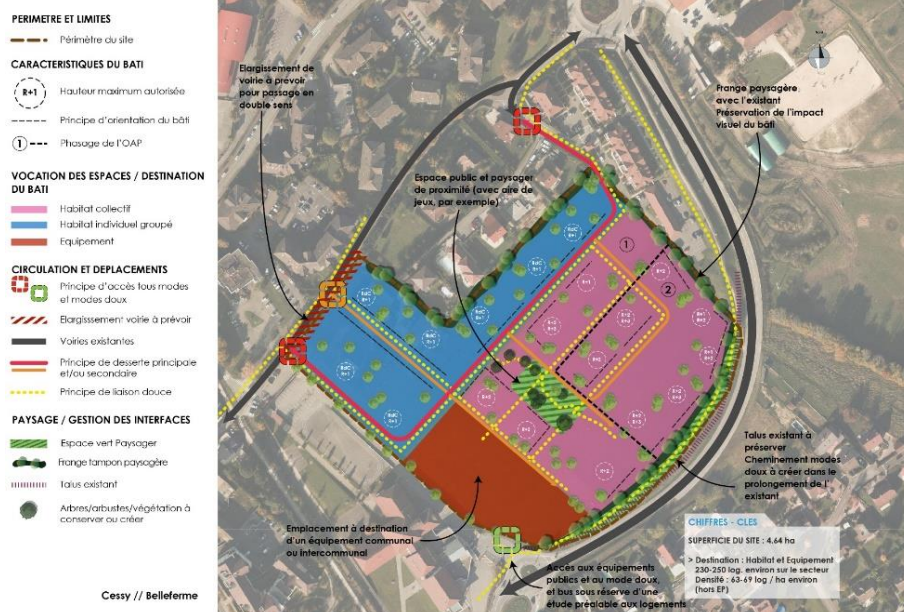


Figure 3 - OAP Belleferme à Cessy - PLUiH en vigueur

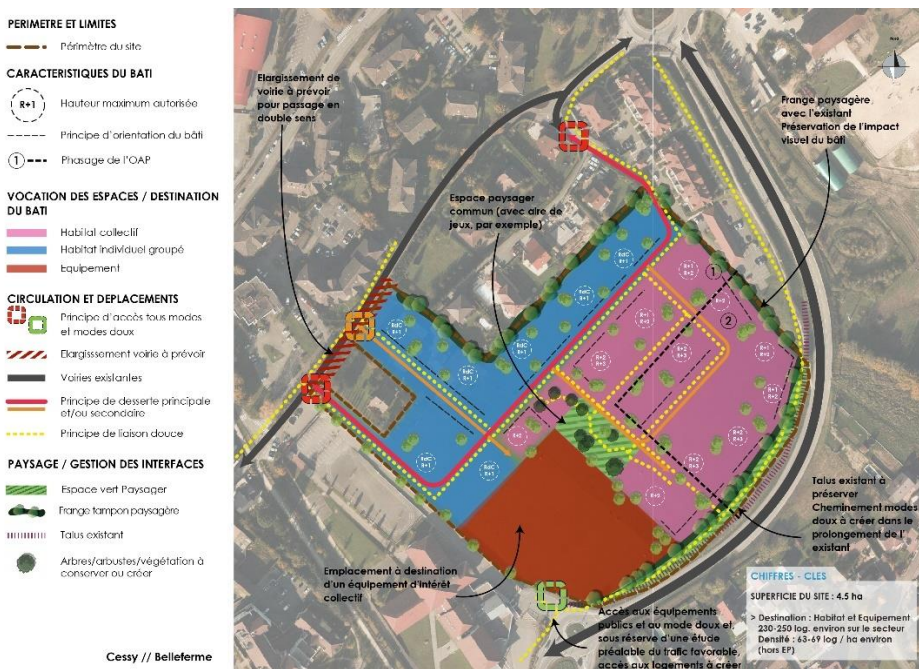


Figure 4 – OAP Belleferme à Cessy - PLUiH modifié

Le plan de zonage :

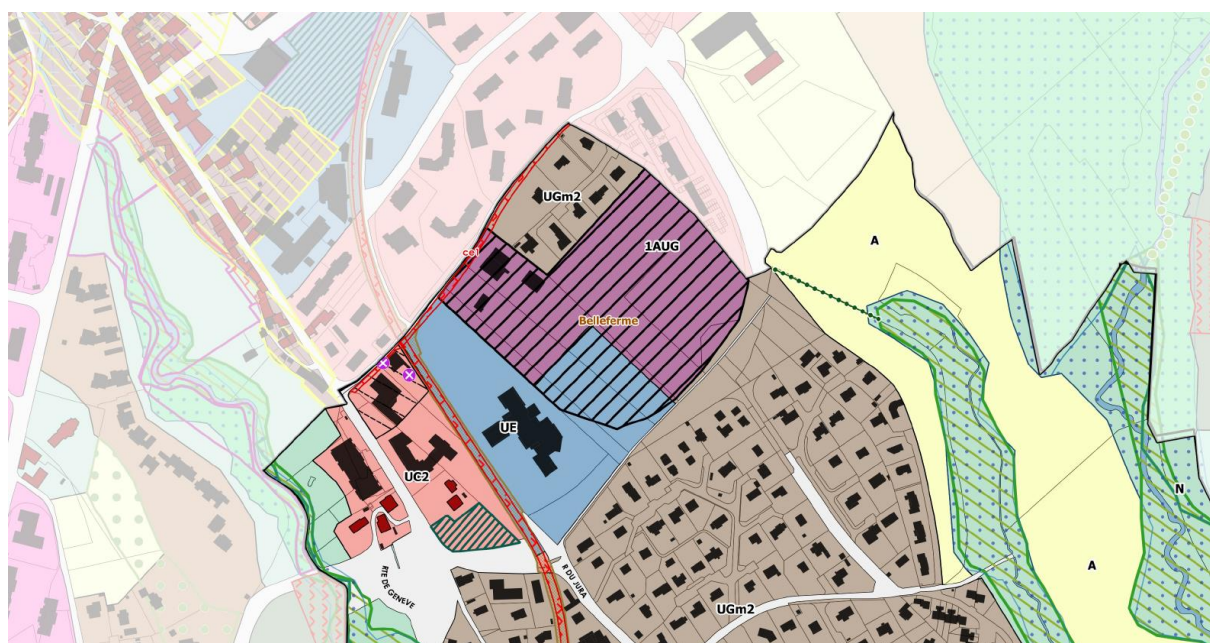


Figure 5 - Extrait du règlement graphique à Cessy - PLUiH en vigueur

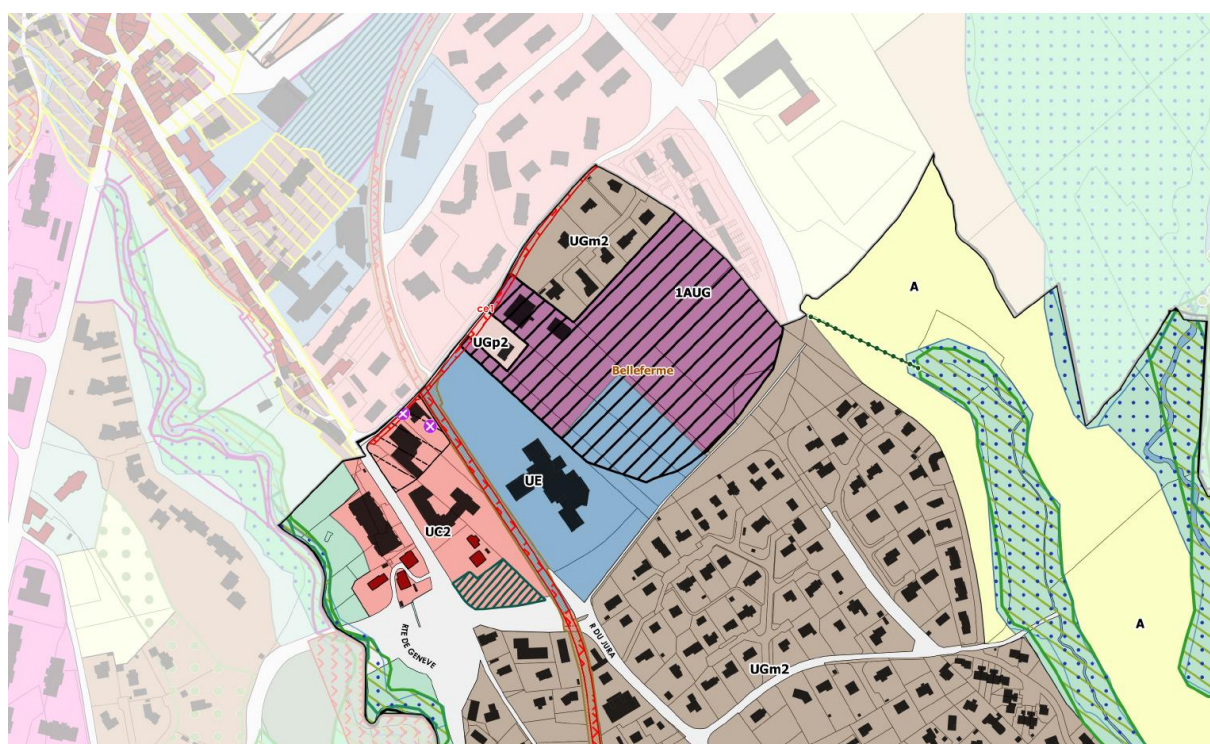


Figure 6 - Extrait du règlement graphique à Cessy - PLUiH modifié

1.2.2. La modification de l'OAP « La Croix » à Grilly

a) L'exposé des motifs

Le secteur d'OAP « La Croix » se situe à l'entrée sud du village de Grilly, en continuité du tissu existant, principalement pavillonnaire. Il a vocation à accueillir de nouveaux logements, dont 25% de logements locatifs sociaux dans un objectif de mixité sociale.

- ⇒ Afin que l'aménagement du secteur ne se fasse pas au coup par coup, la commune a souhaité conditionner son urbanisation à une opération d'aménagement d'ensemble.

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Principes d'aménagement

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 20 logements pour une densité moyenne de 22 logements par hectare ;
- Intégrer un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux ;
- Prévoir une opération d'aménagement d'ensemble

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGÈRE

- Permettre l'urbanisation de la zone en deux sous-secteurs :

1.2.3. La modification de l'OAP « Les Chatelains » à Péron

a) L'exposé des motifs

En plein cœur de Péron, le secteur de projet se situe dans la continuité du cœur de bourg au nord, et de plusieurs équipements scolaires à l'ouest. Il a pour vocation d'épaissir le centre-ville vers le sud, en le reconnectant au bâti situé le long de la route de Lyon, de l'autre côté de la voie ferrée. L'opération comprend également la création d'une mairie et d'un parc public, jouxtant l'école existante.

Cette modification porte sur plusieurs éléments :

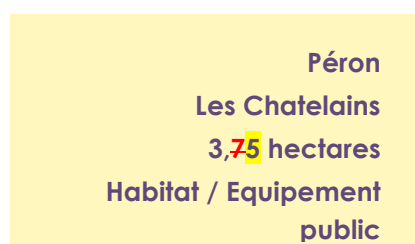
- ⇒ Réduire le périmètre de l'OAP en excluant les parcelles C752 / 23 et 1561, au nord du projet, et ajuster le périmètre au sud ;
- ⇒ Préciser l'absence de phasage entre la réalisation de l'équipement public et l'urbanisation du secteur dédié au résidentiel, afin de ne pas mettre à mal la réalisation du projet. Les deux parties du site sont ainsi dissociés en deux secteurs, non phasés dans le temps ;
- ⇒ Préciser la programmation et la typologie des futurs logements, en veillant à conserver les mêmes ordres de grandeur en termes de nombre et de densité de logements ;
- ⇒ Assouplir légèrement les orientations sur l'architecture des constructions (et en particulier l'orientation des faîtages) ;
- ⇒ Supprimer les aires de stationnement localisées sur le schéma de principe ;
- ⇒ Dans l'attente de la création d'une desserte du secteur résidentiel via l'équipement public, rue de l'Etraz, prévoir une aire de retournement temporaire ;

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Contexte



PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Permettre la création de 150 logements environ en habitat collectif ~~intermédiaire~~ et/ou individuel / groupé ;
- Intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux, 20 % de logements locatifs intermédiaires et 15 % de logements en accession à prix maîtrisé ;
- Prévoir le foncier pour la construction d'une future mairie sur le secteur 2, indépendant ;
- Prévoir la création d'un parc public sur la partie nord-ouest du secteur, à proximité immédiate de la zone réservée à la Mairie.

- Prévoir une opération d'aménagement d'ensemble (hors réalisation de l'équipement public). Chaque sous-secteur sera urbanisable indépendamment de l'autre sans priorité.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Adapter l'architecture des bâtiments (formes simples, volumétrie, hauteur en R+1 +combles **ou R+2+combles** maximum, matériaux, couleurs, etc.) à leur environnement afin de faciliter l'insertion du projet dans le centre-bourg. À cette fin, privilégier le couronnement sous forme de toitures à pans ~~avec une orientation des faitages parallèles à la pente~~ ;
- Privilégier l'habitat collectif mais garder la possibilité de faire de ~~l'intermédiaire~~ **l'habitat individuel / groupé** ;
- Valoriser la zone humide inconstructible par un espace commun, **inséré au sein d'un espace vert permettant un usage de type parc** ;

(...)

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Créer un réseau interne de voies de desserte depuis trois accès : **un** depuis la rue du Mail **au nord-est du site, un à sens unique vers la sortie via le chemin du Grand Pré vers la rue du Mail,** et un depuis le chemin de la vie de l'Etraz ;
- **Dans l'attente de la réalisation de la voie de l'équipement public, prévoir une aire de retournement temporaire à l'ouest du secteur 1 ;**
- ~~Prévoir plusieurs places de stationnement le long des voies de desserte interne facilement accessibles pour les visiteurs ;~~
- Développer un réseau de continuités douces permettant de connecter de manière confortable et sécurisée les équipements du secteur entre eux.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Aménager en cœur de site une noue paysagée permettant de recueillir les eaux pluviales et alimentant la zone humide en contrebas ;
- **Protéger la zone humide en phase travaux via la mise en place de démarches de type « chantier propre »**
;

Schéma de principe

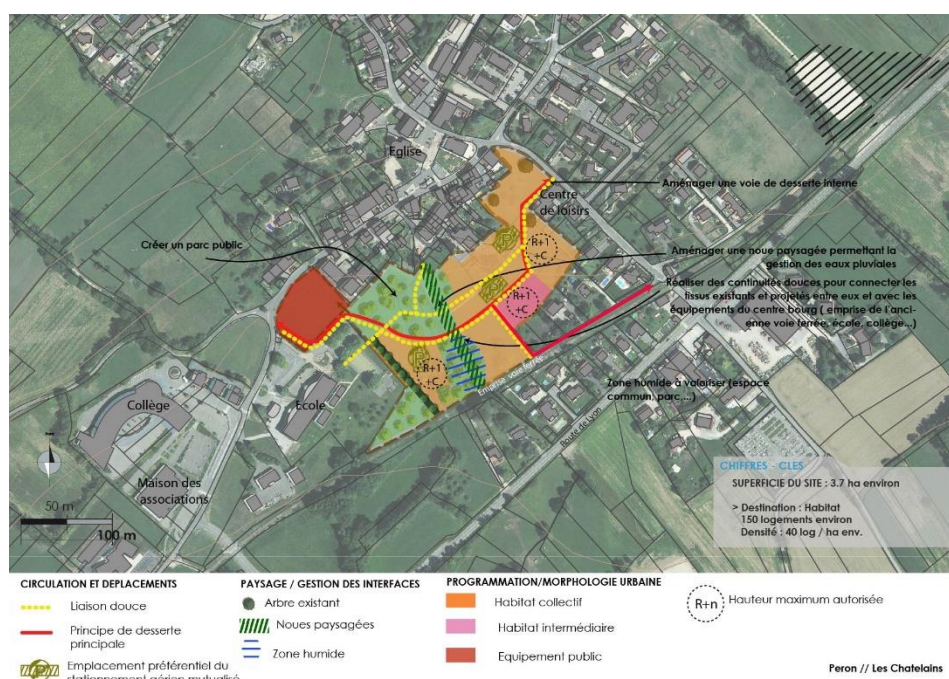


Figure 7 - OAP Les Chatelains à Péron - PLUiH en vigueur

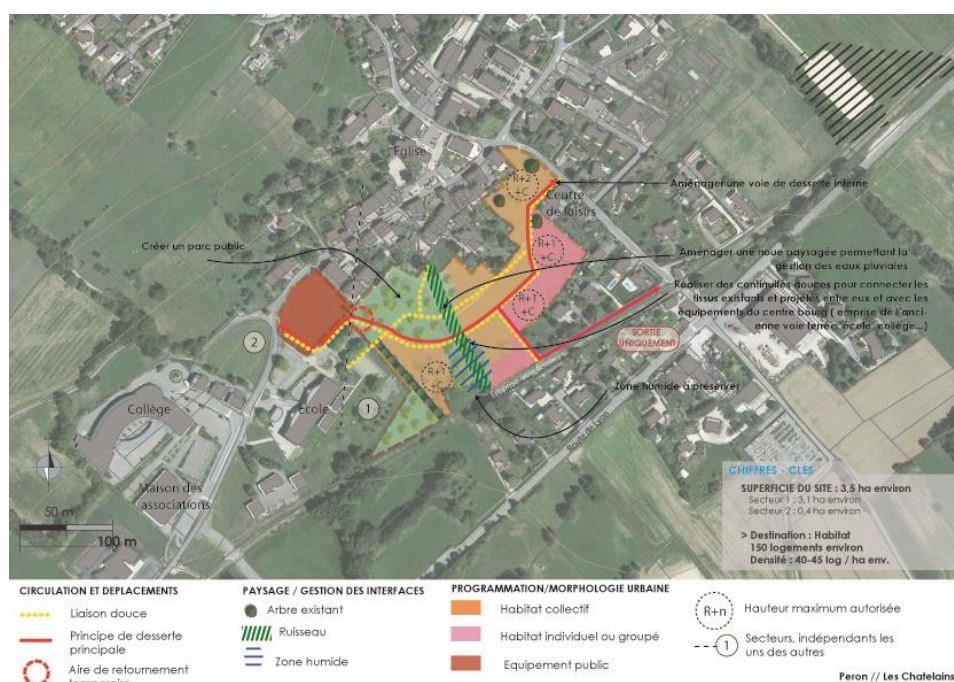


Figure 8 - OAP Les Chatelains à Péron - PLUiH modifié

Le plan de zonage :

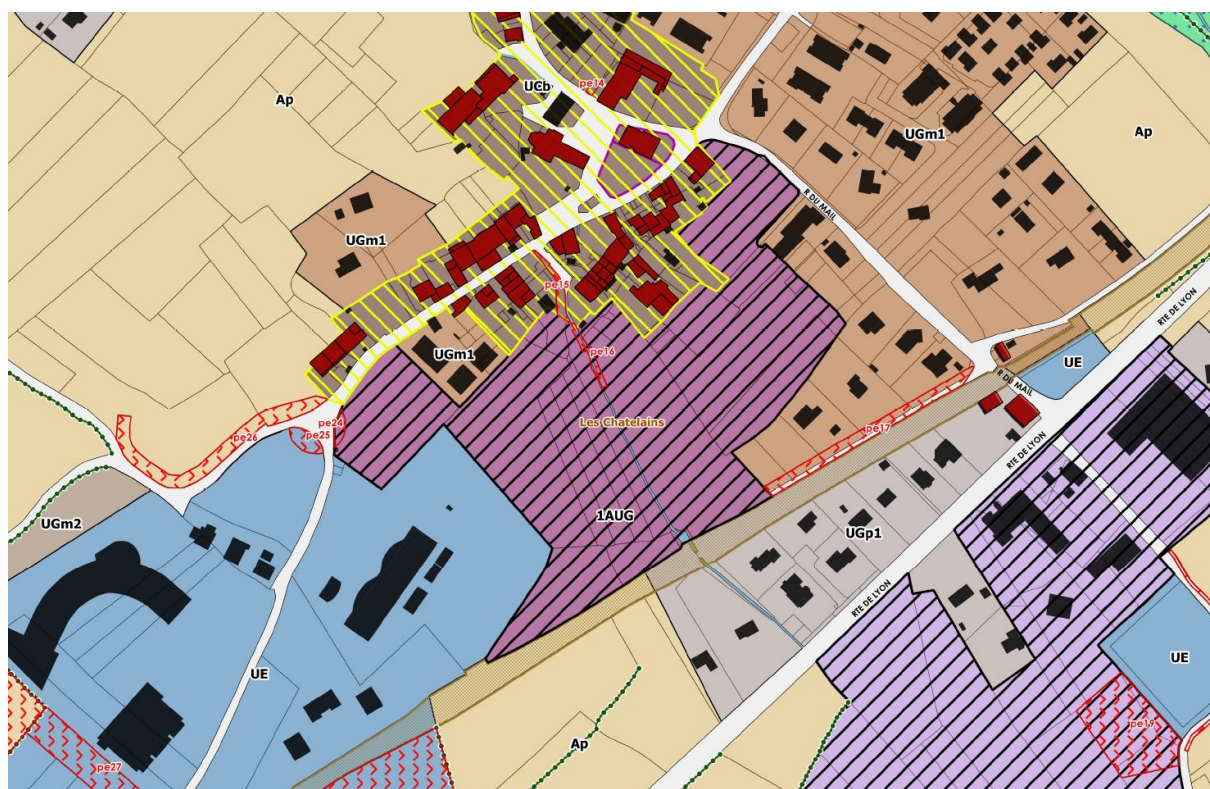


Figure 9 - Extrait du plan de zonage à Péron - PLUiH en vigueur

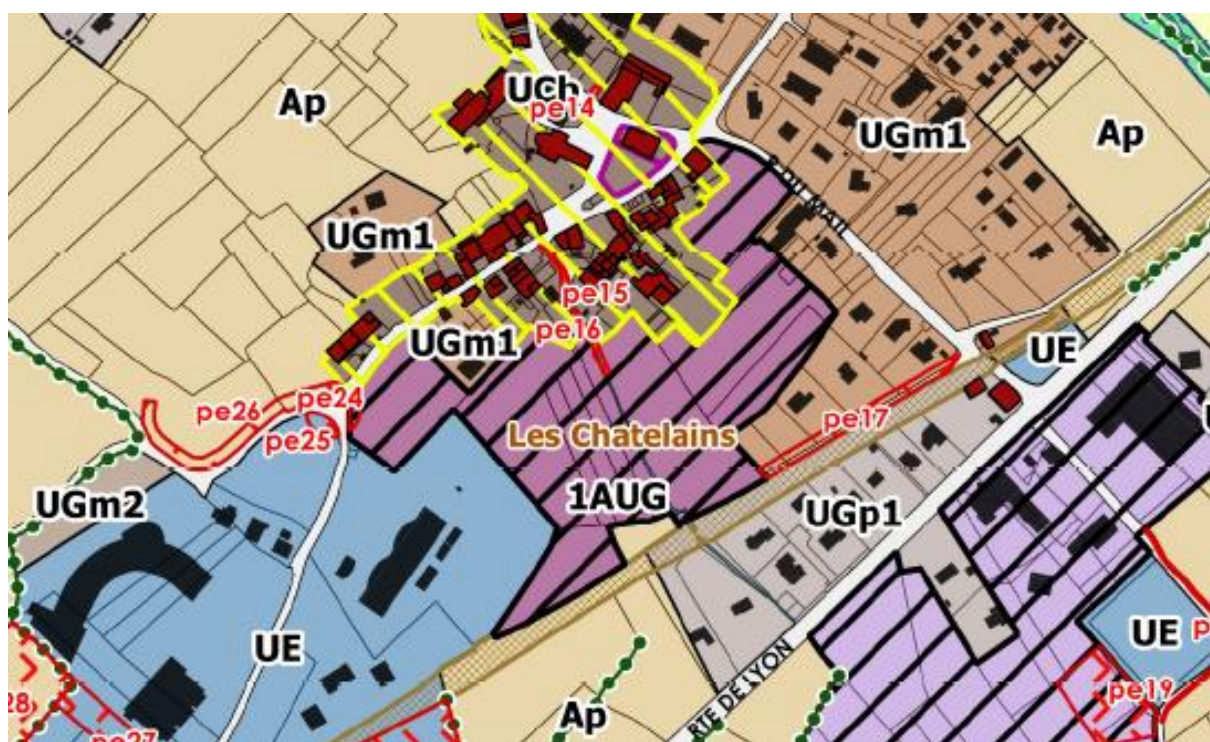


Figure 10 - Extrait du plan de zonage à Péron - PLUiH modifié

1.2.4. La modification de l'OAP «Maladières » à Thoiry

a) L'exposé des motifs

Encadré par un tissu pavillonnaire, le secteur des Maladières est dédié au développement résidentiel du hameau d'Allemogne, ayant pour vocation l'accueil de typologies de logements diversifiées, aussi bien en termes de formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire et groupé) qu'en termes de produits, prévoyant 45% de logements locatifs sociaux.

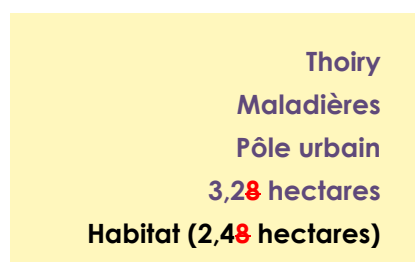
- ⇒ La présente modification vise à retravailler le périmètre de l'OAP en excluant la parcelle BT 148, ainsi que son phasage, en 3 temps, afin qu'ils correspondent au projet d'aménagement qui y prend place. Les schémas inclus dans l'OAP sont alors modifiés en conséquence ;
- ⇒ Par ailleurs, l'accès au nord pourra être utilisé pour les entrées comme pour les sorties.
- ⇒ Enfin, la modification vise à intégrer au projet le chemin agricole au sud du secteur, qui constitue aujourd'hui le seul accès aux exploitations, afin qu'il reste praticable.

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

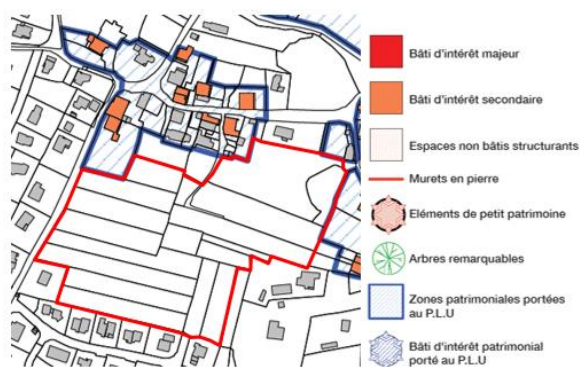
Contexte



Analyse environnementale et paysagère



Eléments de la Trame Verte et Bleue



Repérage patrimonial opéré par le CAUE 01

Principes d'aménagement

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Créer 150 à 170 logements maximum pour une densité moyenne de 69 logements par hectare environ avec 45% de logements locatifs sociaux ;

- Permettre l'implantation d'habitat individuel et intermédiaire au sud en transition avec le pavillonnaire existant, de l'habitat intermédiaire et/ou collective à l'ouest le long de la rue des Maladières et assurer une diversification de l'offre en logements en proposant de l'habitat collectif sur le reste du site ;
- ~~Permettre la réalisation en 2 phases : une phase 1 à l'est / nord / sud et une phase 2 en partie ouest + sud-ouest ;~~
- Permettre la réalisation en 3 phases : une phase 1 sur la partie ouest du projet à partir de la rue des Maladières, une phase 2 à l'est et une phase 3 au sud, en bordure du bâti existant

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des futures constructions au R+2+a ou combles afin de favoriser leur insertion dans l'environnement urbain en limitant les constructions en R+1 le long de la rue des Maladières ;

(...)

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer 2 accès différents au secteur afin de permettre un bouclage du site : un au nord rue du Velard (~~sortie uniquement~~), un à l'ouest rue des Maladières. La réalisation de l'OAP est conditionnée à une étude du potentiel de la voirie existante, qui permettra de définir si la sortie est à créer en sens unique ou à double sens. Cette étude comprendra également un volet sur les nuisances sonores induites afin de les limiter vis-à-vis des logements environnants ;
- Mettre en place un principe de liaison douce en parallèle des voies de desserte nouvellement créées ;
- Conserver l'accès aux exploitations agricoles depuis la rue des Morilles, au sud du site

Schéma de principe

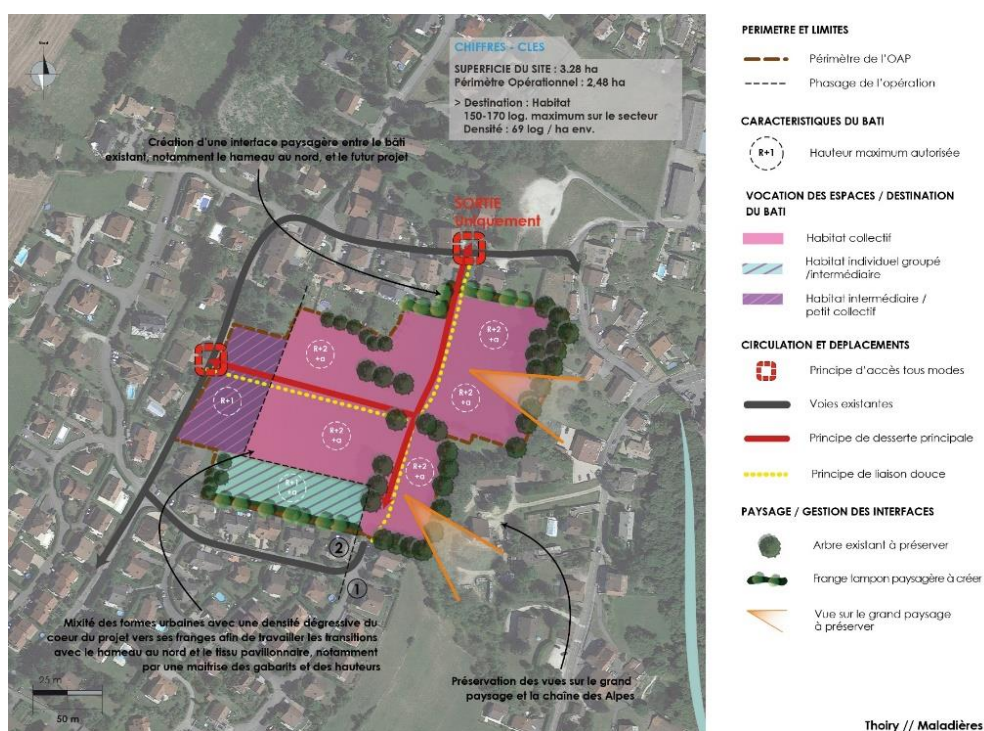


Figure 11 - OAP Les Maladières à Thoiry - PLUiH en vigueur

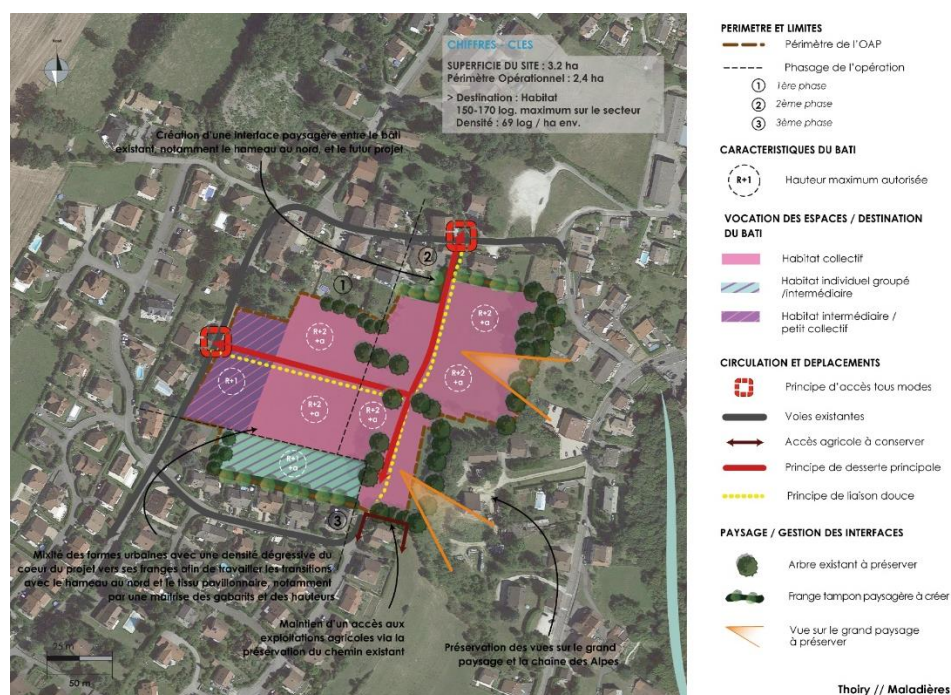


Figure 12 - OAP Les Maladières à Thoiry - PLUiH modifié

Le plan de zonage :

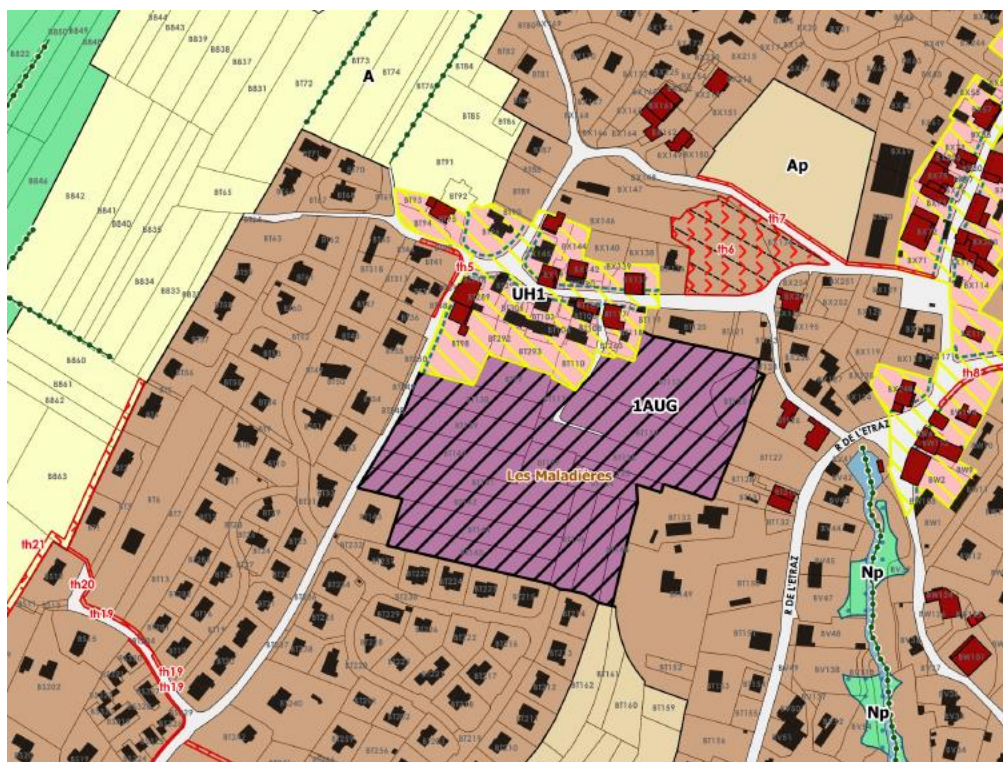


Figure 13 - Extrait du plan de zonage à Thoiry - PLUiH en vigueur

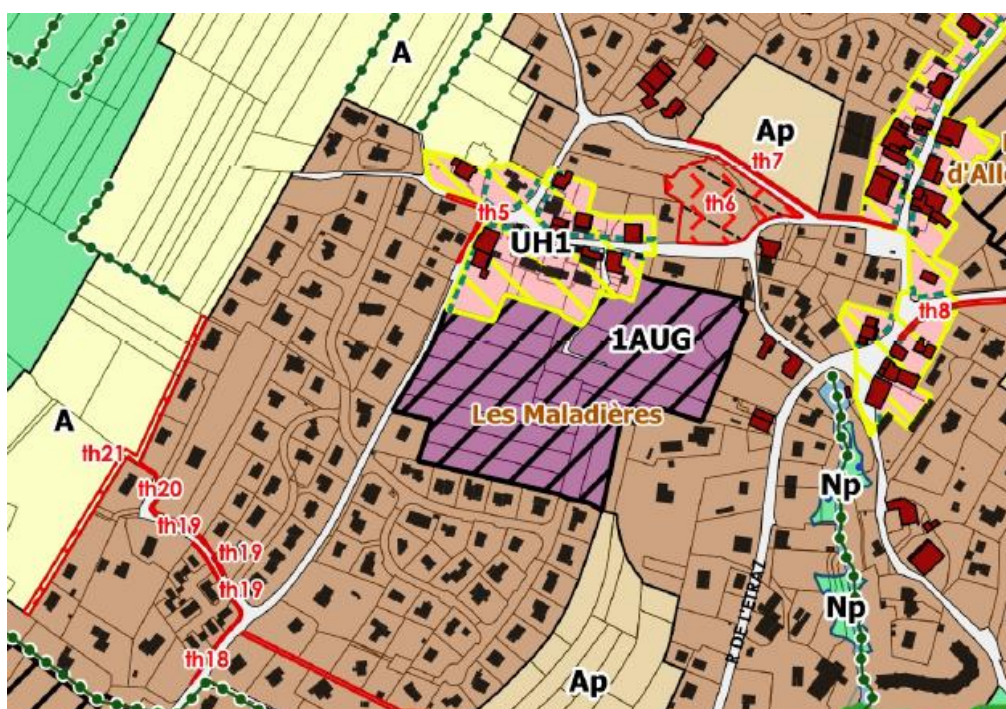


Figure 14 - Extrait du plan de zonage à Thoiry - PLUiH modifié

1.2.5. La modification des OAP « Les Coudrys » et « Pré-Bernard Nord » à Versonnex

c) L'exposé des motifs

La commune de Versonnex a été identifiée au sein du PLUiH comme une commune dont le patrimoine qualitatif doit être préservé. La maîtrise de son développement urbain en est l'un des leviers. La modification vise à retoucher deux OAP : « Les Coudrys », et « Pré Bernard Nord ». A noter que les ajustements de programmation impactent également la fiche communale de Versonnex, au sein de l'OAP Habitat, modifiée en conséquence. Etant précisé que l'équilibre général est conservé.

L'OAP « Pré-Bernard Nord » :

- ⇒ Le périmètre de l'OAP est très légèrement retouché au nord pour correspondre au périmètre du projet qui y prendra place. Les schémas présents dans l'OAP sont modifiés en conséquence ;
- ⇒ La programmation du projet est précisée : elle intègre notamment la résidence pour personnes âgées autonomes initialement prévue sur le secteur des Coudrys, et les typologies résidentielles sont revues, avec un secteur d'habitat intermédiaire / collectif au sud du secteur ;
- ⇒ De ce fait, le nombre de logements accueillis sur le site augmente (passage de 20 à 50 logements dont 20 au sein de la résidence pour personnes âgées autonomes), tout comme la densité ;
- ⇒ Un vaste espace vert paysagé et partagé s'étend au centre du secteur ;
- ⇒ Le plan de circulation est revu, tout comme la localisation des stationnements, semi perméables.

L'OAP « Les Coudrys » :

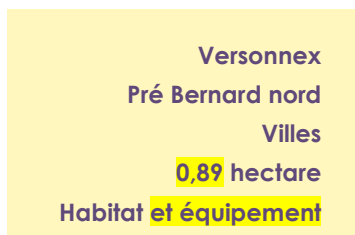
- ⇒ Le périmètre de l'OAP se voit réduit au nord pour exclure un bâtiment existant (parcelle AA115), mais aussi légèrement au sud-est, en lien avec la relocalisation de la résidence pour personnes autonomes au sein de l'OAP « Pré-Bernard Nord » (voir ci-dessus) ;
- ⇒ En conséquence, la programmation du site est modifiée : n'accueillant plus la résidence pour personnes âgées autonomes, le nombre de logements prévus est ajusté à 20 logements, et la densité est divisée par deux, passant de 44 à 22 logements à l'hectare environ ;
- ⇒ Un phasage est introduit, dans l'objectif d'urbaniser dans un premier temps la partie sud-est, collée au tissu existant ;
- ⇒ Un nouvel espace public est programmé, comprenant notamment un espace de stationnement.

d) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Contexte



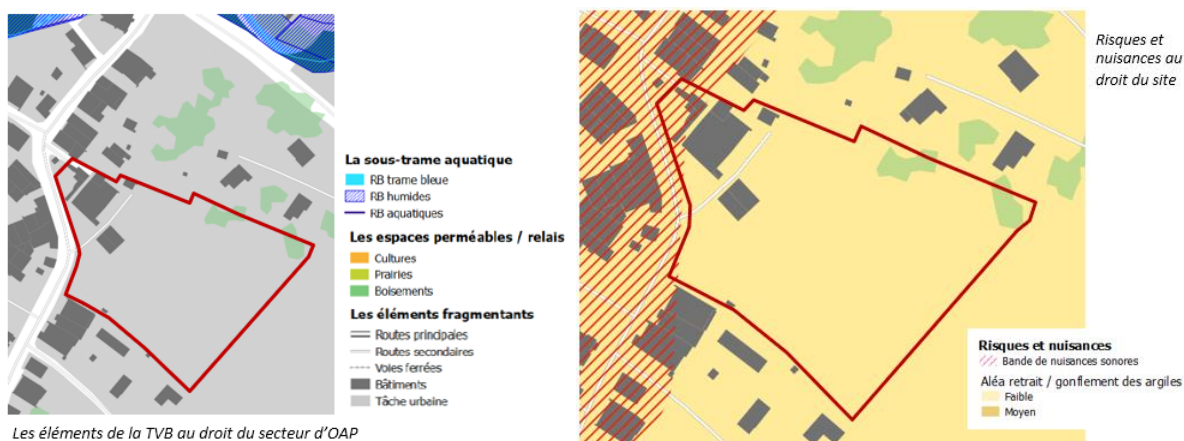
Enjeux et objectifs généraux

LOCALISATION ET ENJEUX

(...)

Le secteur d'OAP se situe en continuité est de la centralité historique. La réalisation du projet viendra créer un second rideau d'urbanisation en s'inscrivant sur des terres agricoles actuellement cultivées. Le secteur accueillera également une résidence pour personnes âgées autonomes ainsi qu'un équipement public.

Analyse environnementale et paysagère



Principes d'aménagement

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Proposer une opération à destination d'habitat en cohérence avec les éléments patrimoniaux existants ;
- Prévoir la réalisation d'une résidence pour personnes âgées autonomes ;
- Réaliser 20 50 logements environ de type individuel ou individuel groupé / intermédiaire/collectif pour une densité de 30 45 à 50-logements environ par hectare et prévoir la réalisation de 30% de LLS dont 20 logements dans la résidence pour personnes âgées autonomes ;
- Créer un espace partagé en entrée de site cœur de site avec un travail sur l'intégration des stationnements afin de proposer un espace de rencontre vecteur d'animation aménagement qualitatif au niveau de la porte d'entrée du projet ;
- Prévoir un aménagement en deux phases sur les deux secteurs représentés sur le schéma d'aménagement en page suivante. Chaque secteur sera urbanisable indépendamment de l'autre sans priorité en matière de phasage ;

- Permettre la réhabilitation de la ferme avec ~~la création de logements~~ la possibilité de changement de destination, sur le secteur 2.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

(...)

- Veiller à ne pas créer de front bâti au contact des espaces agricoles ;
- ~~Préserver la végétation existante lorsqu'elle participe à la qualité du site ;~~
- Créer des espaces plantés et végétalisés autant sur la partie dédiée à de l'habitat et aux services qu'au sein de l'espace commun partagé créé au nord du secteur d'OAP en cœur de secteur ;
- ~~Mettre en place une frange tampon paysagère en limite sud-est du site à l'interface avec les espaces agricoles ;~~
- Aménager une placette mettant en scène le bâti patrimonial et permettant la création d'un espace de rencontre ;
- Valoriser les vues sur le grand paysage, et en particulier sur le Mont Blanc au sud-est du site

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

(...)

- Prévoir un aménagement à destination des modes doux en parallèle de la voie de desserte ;
- Prévoir une zone de stationnement mutualisé et semi-perméable (habitation / résidence pour personnes âgées autonomes / espace commun paysager) en cœur de site, en favorisant la mise à disposition de véhicules propres en autopartage ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- ~~Maintenir les éléments végétaux structurants, en particulier des arbres de haute tige afin de favoriser la fonctionnalité écologique du secteur et le drainage des eaux de pluie et~~ Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;

Schéma de principe

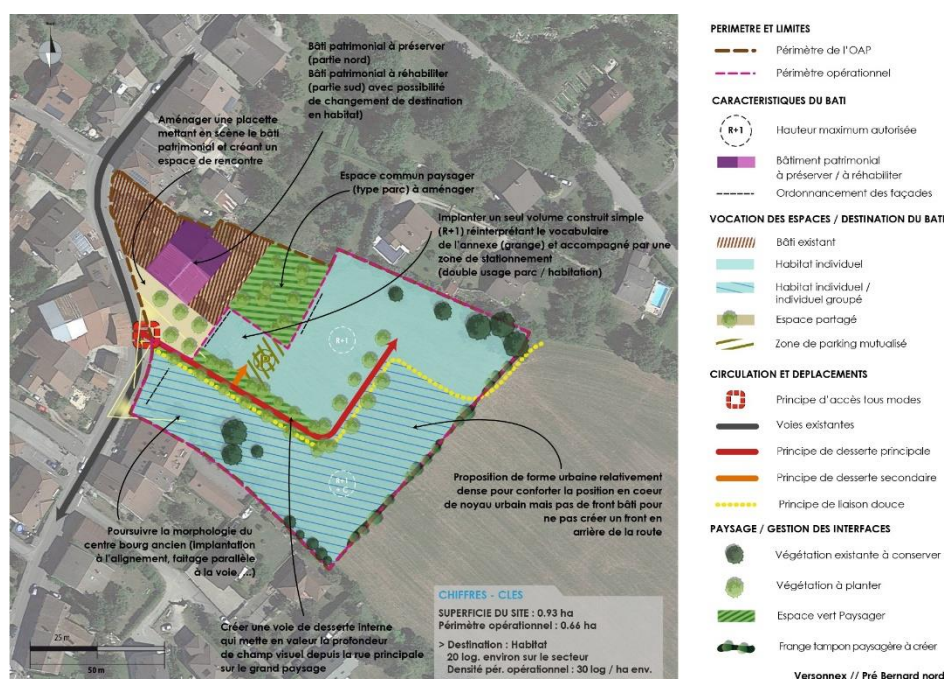


Figure 15 - OAP Pré-Bernard Nord à Versonnex - PLUiH en vigueur

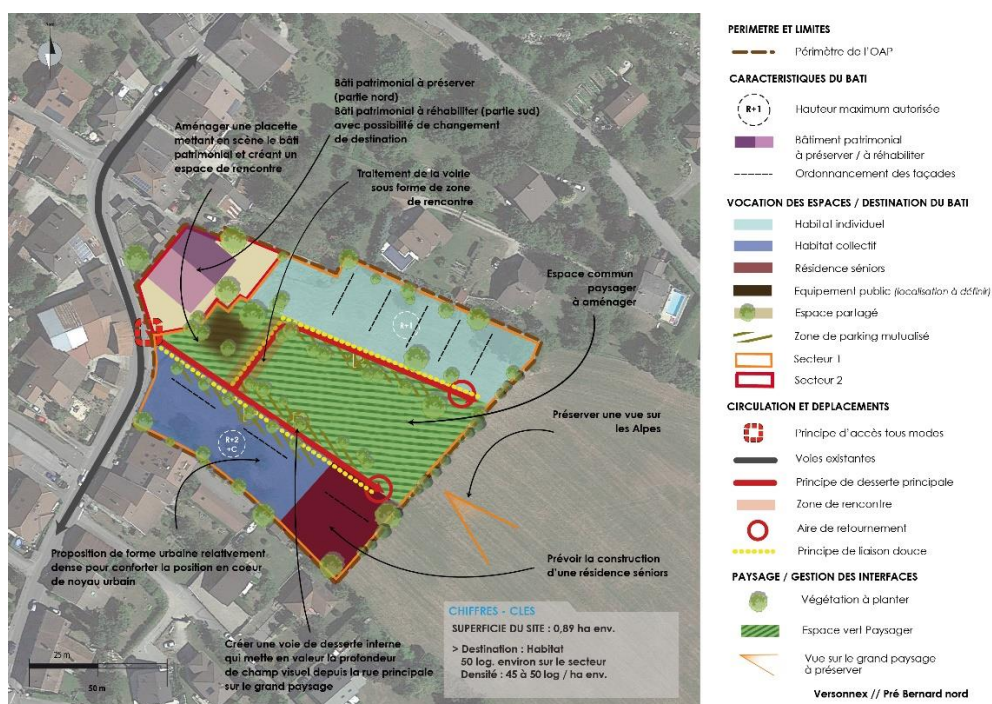


Figure 16 - OAP Pré-Bernard-Nord à Versonnex - PLUiH modifié

L'OAP « Les Coudrys » :

Contexte

Versonnex
Ville à préserver
OAP Les Coudrys
~~1,1~~ 0,9 hectare
Habitat ~~(0,91 ha)~~

Enjeux et objectifs généraux

LOCALISATION ET ENJEUX

L'OAP Les Coudrys se situe au nord du centre-bourg de Versonnex, à proximité immédiate de celui-ci. Ce secteur, situé à proximité de l'axe important de communication qu'est la RD15, et des services de première nécessité, est actuellement un champ de pâture situé dans une dent creuse d'urbanisation.

~~Cette situation proche du cœur de village, est un atout majeur. Cette OAP vise à prévoir les besoins en hébergements pour tous types de population, avec une partie spécialement dédiée aux seniors.~~

Principes d'aménagement

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation ~~d'environ 40 logements~~ de 20 logements pour une densité moyenne de ~~44~~ 22 logements par hectare ;
- Urbaniser le site via 2 phases indépendantes :
 - Phase 1 : 10 logements urbanisables immédiatement ;
 - Phase 2 : 10 logements urbanisables après 2030 ;
- Intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- ~~Permettre la création d'une résidence pour personnes âgées autonomes (environ 20 logements sur les 40 avec placement libre de l'équipement sur l'ensemble du secteur).~~

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Optimiser l'insertion des futures constructions dans l'environnement bâti et paysager en gardant une hauteur en cohérence avec les bâtiments existants et ne dépassant pas la hauteur des bâtis existants ~~soit~~ R+1+C pour les maisons individuelles ~~et R+1 pour la résidence pour personnes autonomes~~ ;

(...)

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

(...)

- Réaliser un cheminement sécurisé pour les modes doux vers l'arrêt de bus de Versonnex Village à proximité ;
- Anticiper l'aménagement d'un futur espace public : trottoir, places de stationnement...

(...)

Schéma de principe

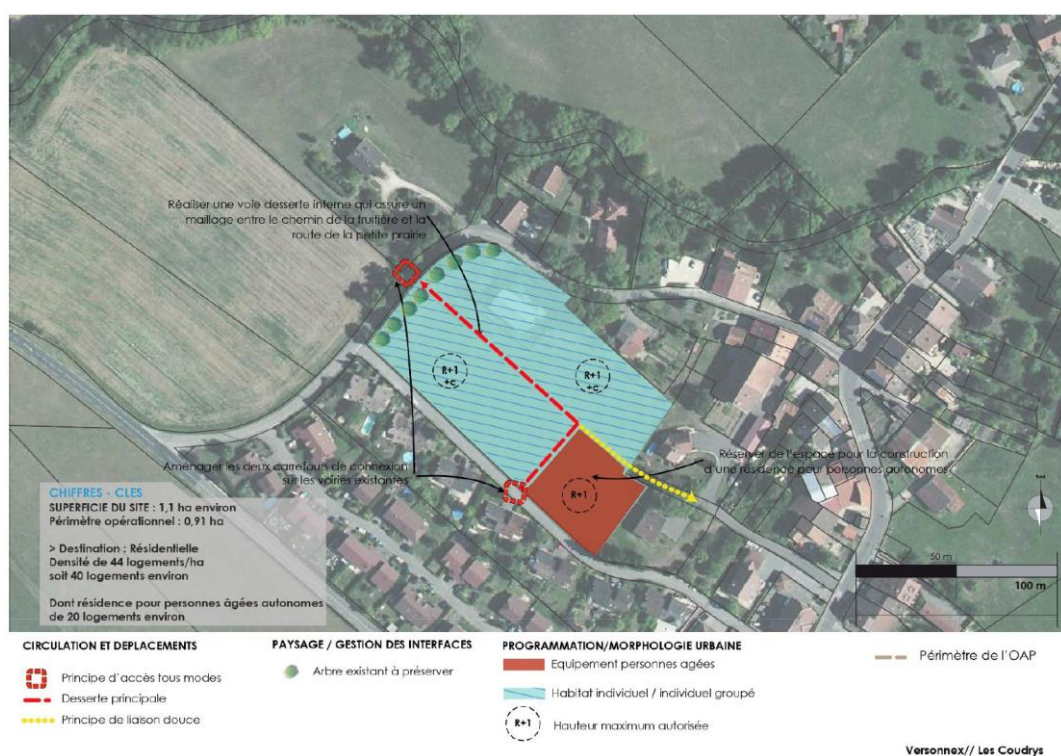


Figure 17 - OAP Les Coudrys à Versonnex - PLUiH en vigueur



Figure 18 - OAP Les Coudrys à Versonnex - PLUiH modifié

Le plan de zonage :

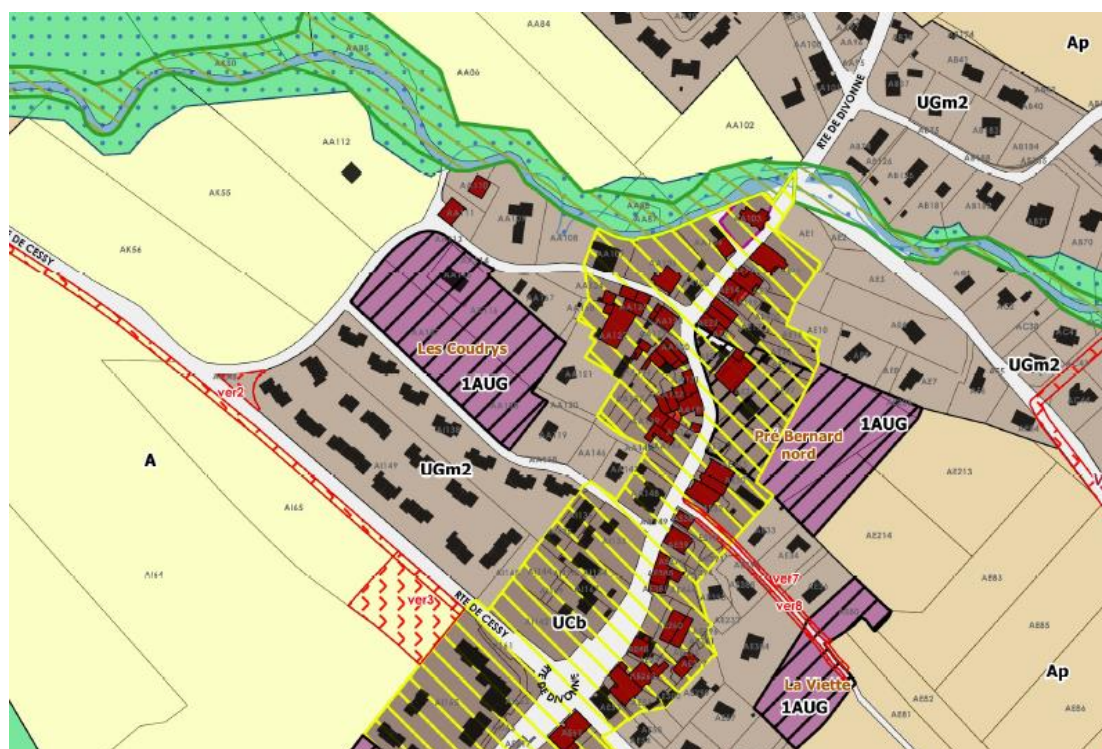


Figure 19 - Extrait du plan de zonage à Versonnex - PLUiH en vigueur

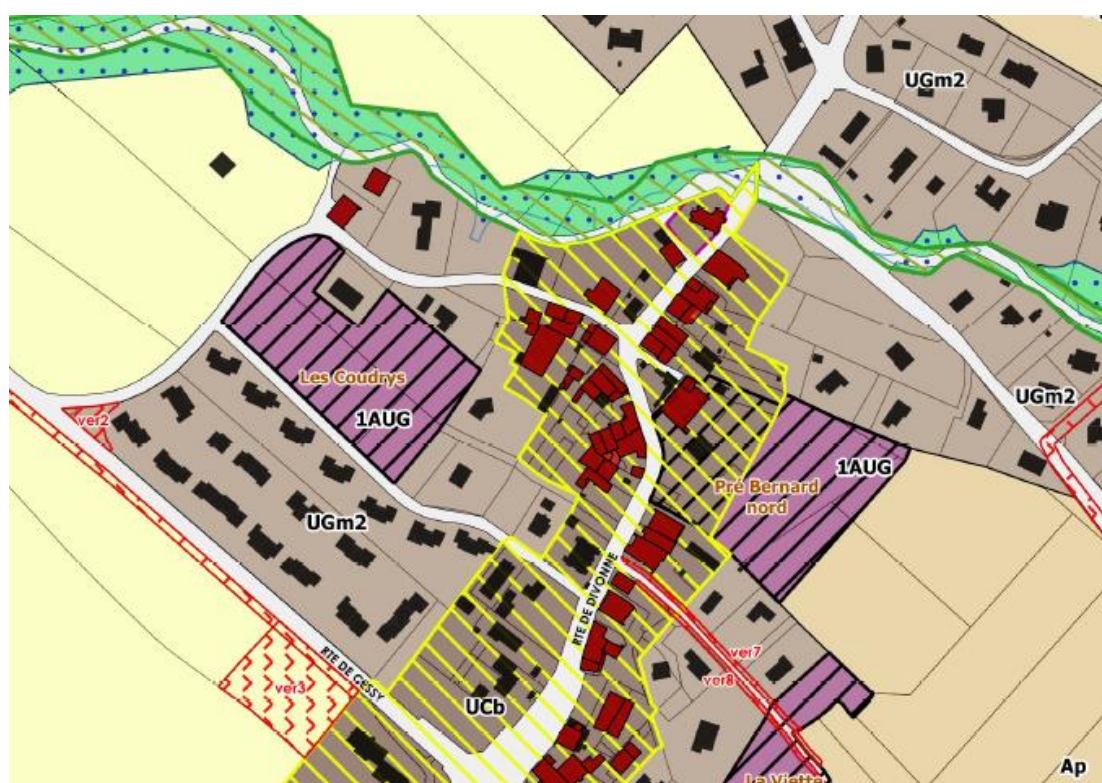


Figure 20 - Extrait du plan de zonage à Versonnex - PLUiH modifié

L'OAP habitat : la fiche communale de Versonnex :

PREAMBULE

Les fiches communales des 27 communes membres de la Communauté de communes du Pays de Gex traduisent la programmation en logements projetée à l'horizon 2030 (échéance du PLUiH). Elles mettent en exergue le développement urbain résidentiel des communes suivant différentes opérations :

- Urbanisme spontané ;
- Urbanisme programmé dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et/ou extension urbaine.

Notons également que les OAP prévues dans les secteurs 2AU sont également mentionnées dans ces fiches communales.

Afin de simplifier la compréhension de ce document, nous allons distinguer les opérations en cours (permis de construire validés ou en cours de validation) des opérations futures. Il s'avère donc nécessaire de rappeler les éléments suivants :

1. Les opérations déjà validées par les communes (PC) ou en cours de validation ne seront pas déclinées dans ce document ;
2. Les opérations dont la réalisation est prévue après 2030 (hors échéance du PLUiH) ne seront également pas traitées dans ce document ;
3. Les OAP sectorielles mises en place pour accompagner le développement résidentiel du territoire de la CAPG sont par ailleurs détaillées et prennent notamment en compte les projets déjà validés ou en cours de validation.

Le tableau suivant liste les différentes opérations qui seront uniquement détaillées dans les OAP sectorielles :

Cessy	Chevry	Crozet	Ferney-Voltaire	Gex	Ornex	Saint-Genis-Pouilly
OAP la Scierie 30 logements projetés. Cette opération est validée par une procédure de permis de construire OAP Bergerie Opération sur deux phases, dont la première phase prévoyant 123 logements est validée (PC)	OAP Château 10 logements projetés qui font partie des 22 logements prévus dans le cadre des opérations relevant de l'urbanisme spontané	OAP Farreu 10 logements OAP Hivouettes 40 logements OAP Villeneuve 60 logements Les trois projets déclinés dans ces OAP sont déjà validés (PC)	OAP FGI Opération de 2500 logements sur deux phases, dont la deuxième phase prévoyant 700 logements ne sera réalisée qu'après 2030 (échéance du PLUiH)	OAP les Contamines 400 logements projetés en cours de validation par le biais d'une procédure de permis de construire	OAP Cœur de Ville Opération sur deux phases, dont la première phase prévoyant 150 logements est déjà validée	OAP Pouilly Opération sur deux phases, dont la deuxième phase prévoyant 300 logements ne sera réalisée qu'après 2030 (échéance du PLUiH)

Commune de Versonnex

PROGRAMMATION À HORIZON 2030 94 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 49 logements (52%)
- Dont extension urbaine : 45 logements (48%)

Potentiel de production :

- 26 Logements locatifs sociaux
- 68 logements libres

CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 2 183 habitants

Taux d'évolution 2010 - 2015 : +0,36%

Taille des ménages : 2,63 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 902

- Dont collectifs : 202 (22%)
- Dont individuels : 697 (77%)

Rythme de construction observé (2006 - 2016) : 112 logements (10/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

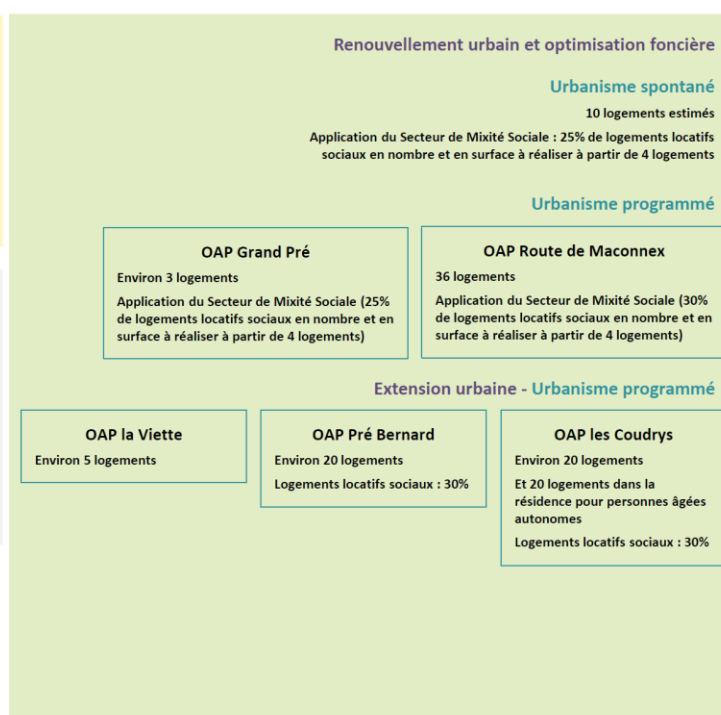


Figure 21 – Préambule et fiche communale de Versonnex - PLUiH en vigueur

PREAMBULE

Les fiches communales des 27 communes membres de la Communauté de communes du Pays de Gex traduisent la programmation en logements projetée à l'horizon 2030 (échéance du PLUiH). Elles mettent en exergue le développement urbain résidentiel des communes suivant différentes opérations :

- Urbanisme spontané ;
- Urbanisme programmé dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et/ou extension urbaine.

Notons également que les OAP prévues dans les secteurs 2AU sont également mentionnées dans ces fiches communales.

Afin de simplifier la compréhension de ce document, nous allons distinguer les opérations en cours (permis de construire validés ou en cours de validation) des opérations futures. Il s'avère donc nécessaire de rappeler les éléments suivants :

1. Les opérations déjà validées par les communes (PC) ou en cours de validation ne seront pas déclinées dans ce document ;
2. Les opérations dont la réalisation est prévue après 2030 (hors échéance du PLUiH) ne seront également pas traitées dans ce document ;
3. Les OAP sectorielles mises en place pour accompagner le développement résidentiel du territoire de la CAPG sont par ailleurs détaillées et prennent notamment en compte les projets déjà validés ou en cours de validation.

Le tableau suivant liste les différentes opérations qui seront uniquement détaillées dans les OAP sectorielles :

Cessy	Chevry	Crozat	Ferney-Voltaire	Gex	Ornex	Saint-Genis-Pouilly	Versonnex
OAP la Scierie 30 logements projetés. Cette opération est validée par une procédure de permis de construire OAP Bergerie Opération sur deux phases, dont la première phase prévoyant 123 logements est validée (PC)	OAP Château 10 logements projetés qui font partie des 22 logements prévus dans le cadre des opérations relevant de l'urbanisme spontané	OAP Farreu 10 logements OAP Hivouettes 40 logements OAP Villeneuve 60 logements Les trois projets déclinés dans ces OAP sont déjà validés (PC)	OAP FGI Opération de 2500 logements sur deux phases, dont la deuxième phase prévoyant 700 logements ne sera réalisée qu'après 2030 (échéance du PLUiH)	OAP les Contamines 400 logements projetés en cours de validation par le biais d'une procédure de permis de construire	OAP Cœur de Ville Opération sur deux phases, dont la première phase prévoyant 150 logements est déjà validée	OAP Pouilly Opération sur deux phases, dont la deuxième phase prévoyant 300 logements ne sera réalisée qu'après 2030 (échéance du PLUiH)	OAP Les Coudrys Opération sur deux phases, dont la deuxième phase prévoyant 10 logements ne sera réalisée qu'après 2030 (échéance du PLUiH)

Commune de Versonnex

PROGRAMMATION À HORIZON 2030 94 LOGEMENTS

- Dont renouvellement urbain et optimisation foncière : 49 logements (52%)
- Dont extension urbaine : 45 logements (48%)

Potentiel de production :

- ~~26~~ 32 Logements locatifs sociaux
- ~~68~~ 62 logements libres

CHIFFRES CLÉS

Population en 2015 : 2 183 habitants

Taux d'évolution 2010 - 2015 : +0,36%

Taille des ménages : 2,63 personnes par ménage

Nombre de logements en 2015 : 902

- Dont collectifs : 202 (22%)
- Dont individuels : 697 (77%)

Rythme de construction observé (2006 - 2016) : 112 logements (10/an)

Source : INSEE RP 2015 et Sit@del2

Renouvellement urbain et optimisation foncière

Urbanisme spontané

10 logements estimés

Application du Secteur de Mixité Sociale : 25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements

Urbanisme programmé

OAP Grand Pré

Environ 3 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale (25% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements)

OAP Route de Maconnex

36 logements

Application du Secteur de Mixité Sociale (30% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface à réaliser à partir de 4 logements)

Extension urbaine - Urbanisme programmé

OAP la Viette

Environ 5 logements

OAP Pré Bernard

Environ ~~20~~ 30 logements

Et 20 logements dans la résidence pour personnes âgées autonomes

Logements locatifs sociaux : 30%, dont 12 logements dans la résidence pour personnes âgées autonomes

OAP les Coudrys

Environ 20 logements (dont 10 après 2030)

Et 20 logements dans la résidence pour personnes âgées autonomes

Logements locatifs sociaux : 30%

Figure 22 – Préambule et fiche communale de Versonnex - PLUiH modifié

1.3. La correction d'un emplacement réservé

a) L'exposé des motifs

L'Emplacement Réservé n°14 figurant au plan de zonage se situe sur des bâtiments au sein du PLUiH en vigueur. La présente modification vise à corriger cette erreur matérielle, en décalant l'emprise légèrement vers le sud.

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

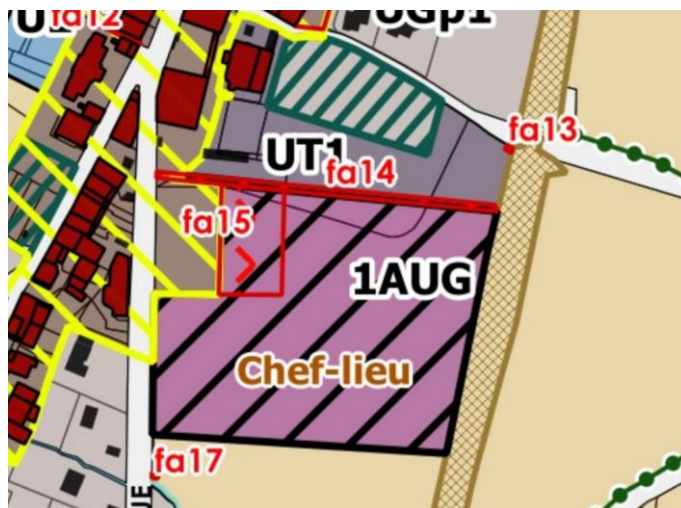


Figure 23 - Extrait de zonage Farges - PLUiH en vigueur

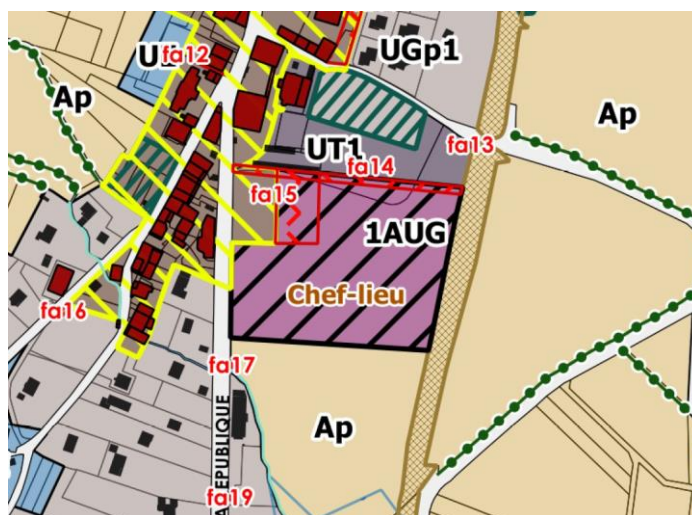


Figure 24 - Extrait de zonage Farges - PLUiH modifié

Evolution des surfaces agricoles, naturelles et forestières

La modification n°3 n'impacte qu'à la marge la répartition des surfaces, les périmètres d'OAP ne variant que peu. Les zones AU diminuent de 3,66 hectares, quasiment tous reclassés en A ou N.

En jaune : surfaces modifiées

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Surface (ha)	% du territoire
UC	UCa		30,39	0,08%
		UCa1	18,61	0,05%
		UCa2	20,45	0,05%
	UCb		113,71	0,28%
	UCv		27,53	0,07%
	UC1		32,00	0,08%
UG	UGa		79,48	0,20%
		UGa1	48,65	0,12%
	UGd	UGa2	67,72	0,17%
		UGd1	71,75	0,18%
	UGm	UGd2	95,07	0,24%
		UGm1	693,32	1,72%
	UGp	UGm2	320,49	0,79%
		UGp1	1 143,57	2,83%
UH	UH1	UGp2	98,84	0,24%
			83,30	0,21%
	UH2		7,96	0,02%
	UH3		43,10	0,11%
Total des zones U résidentielles			2 995,92	7,42%
UA	UAa		40,33	0,10%
		UAa1	76,07	0,19%
	UAc	UAc2	49,70	0,12%
		UAc3	5,80	0,01%
	UAm	UAm1	10,16	0,03%
		UAm2	62,20	0,15%
		UAm3	28,84	0,07%
	UAt		4,26	0,01%
UT	UAfgi		19,31	0,05%
	UAcern		334,85	0,83%
	UT1		35,93	0,09%
UE	UT2		18,48	0,05%
	UT3		5,56	0,01%
Total des zones U équipements et activités			962,94	2,38%
Total des zones urbaines			3 958,87	9,80%
1AUC			24,56	0,06%
1AUFGI			38,40	0,10%
1AUG			76,73	0,19%
1AUE			46,09	0,11%
1AUT			20,57	0,05%
1AUA	1AUAA		15,28	0,04%
	1AUAC		37,51	0,09%
Total des zones 1AU			259,15	0,64%
2AUE			48,43	0,12%
Total des zones 2AU			48,43	0,12%
Total des zones à urbaniser			307,58	0,76%
A			2 627,68	6,51%
	Ap		6 557,65	16,24%
Total des zones A			9 185,33	22,74%
N			1 805,57	4,47%
	Nc		78,87	0,20%
	NI		741,07	1,83%
	Np		24 309,61	60,19%
Total des zones N			26 935,12	66,69%
Total des zones agricoles et naturelles			36 120,45	89,44%

Figure 25 - Tableau des surfaces - PLUiH en vigueur

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Surface (ha)	% du territoire
UC	UCa		30,39	0,08%
		UCa1	18,61	0,05%
		UCa2	20,45	0,05%
	UCb		113,71	0,28%
	UCv		27,53	0,07%
	UC1		32,00	0,08%
UG	UGa	UGa1	48,65	0,12%
		UGa2	67,72	0,17%
	UGd	UGd1	71,75	0,18%
		UGd2	95,07	0,24%
	UGm	UGm1	693,32	1,72%
		UGm2	320,49	0,79%
UH	UGp	UGp1	1 143,57	2,83%
		UGp2	99,01	0,25%
	UH1		83,30	0,21%
	UH2		7,96	0,02%
	UH3		43,10	0,11%
Total des zones U résidentielles			2 996,09	7,42%
UA	UAa		40,33	0,10%
	UAc	UAc1	76,07	0,19%
		UAc2	49,70	0,12%
		UAc3	5,80	0,01%
	UAm	UAm1	10,16	0,03%
		UAm2	62,20	0,15%
		UAm3	28,84	0,07%
	UAt		4,26	0,01%
	UAfgi		19,31	0,05%
UT	UAcern		334,85	0,83%
	UT1		35,93	0,09%
	UT2		18,48	0,05%
	UT3		5,56	0,01%
UE			271,45	0,67%
Total des zones U équipements et activités			962,94	2,38%
Total des zones urbaines			3 959,04	9,80%
1AUC			24,56	0,06%
1AUFGL			38,40	0,10%
1AUG			76,56	0,19%
1AUE			46,09	0,11%
1AUT			20,57	0,05%
1AUA	1AUaa		15,28	0,04%
	1AUAc		37,51	0,09%
Total des zones 1AU			258,98	0,64%
2AUE			48,43	0,12%
Total des zones 2AU			48,43	0,12%
Total des zones à urbaniser			307,41	0,76%
A			2 627,68	6,51%
	Ap		6 557,65	16,24%
Total des zones A			9 185,33	22,74%
N			1 805,57	4,47%
	Nc		78,87	0,20%
	NI		741,07	1,83%
	Np		24 309,61	60,19%
Total des zones N			26 935,12	66,69%
Total des zones agricoles et naturelles			36 120,45	89,44%

Figure 264 - Tableau des surfaces - PLUiH modifié

Pays
de GEX **PLUiH**

Rapport de présentation – Tome 2

Notice de présentation