



Pays de Gex PLUiH

Modification simplifiée n°4

Notice de présentation

Vu pour rester annexé à la délibération du 25 septembre 2024



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
Révisions allégées n°2 & 4 approuvées le 12 juillet 2023
Modification n°5 approuvée le 27 mars 2024
Modification n°4 approuvée le 24 avril 2024
Révisions allégées n°5 & 6 approuvées le 10 juillet 2024
Modification n°6 (en cours)
Révisions allégées n°1,3 & 7 (en cours)
Modification simplifiée n°3 (en cours)



Sommaire

Préambule.....	2
1. Objet de la modification simplifiée n°4 du PLUiH du Pays de Gex	2
2. La procédure de modification simplifiée	3
3. Justification des modifications apportées dans le cadre de la modification simplifiée n°4.....	4
4. Erreurs matérielles écrites.....	5
a. OAP « extension bourg » commune de Cessy	5
b. OAP « le Bijou » sur la commune de Ferney-Voltaire.....	7
c. Les unités touristiques nouvelles structurantes	8
5. Erreurs matérielles graphique	9
a. Reclassement de la parcelle E512 sur la commune de Gex.....	9
b. Reclassement de la parcelle AM 38 sur la commune d’Ornex	12
c. Reclassement des parcelles AD418 et 421 sur la commune de Pougny	15
d. Suppression des OAP sectorielles « Hameau Gex la ville » et « Hameau Tougin »	17
6. Évolution du tableau des surfaces	19
7. Les pièces composant le dossier de modification simplifiée n°4 du PLUiH.....	20



Préambule

1. Objet de la modification simplifiée n°4 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.

Plusieurs évolutions ont d'ores et déjà marqué le document, afin de l'adapter progressivement aux besoins du territoire :

- La modification n°3, approuvée le 8 juillet 2021, portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- La déclaration de projet n°1, approuvée le 9 septembre 2021, portant sur l'ISDI de Vesancy ;
- La modification n°1, approuvée le 15 décembre 2021, portant sur les zones UGm1 ;
- La modification simplifiée n°1, approuvée le 27 janvier 2022 portant sur la rectification de la commune de Péron ;
- La modification simplifiée n°2 approuvée le 26 avril 2023 portant sur la rectification matérielle de la commune de Crozet ;
- La révision allégée n°2, approuvée le 12 juillet 2023, visant à réduire une zone agricole protégée sur la commune de Léaz vers une zone UGp1 ;
- La révision allégée n°4, approuvée le 12 juillet 2023, visant à réduire une zone agricole protégée sur la commune de Ferney-Voltaire vers une zone UGp1 ;
- La modification n°5, approuvée le 27 mars 2024, visant à modifier le règlement écrit et graphique du PLUiH ;
- La modification n°4, approuvée le 24 avril 2024, visant à modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- La révision allégée n°5, approuvée le 10 juillet 2024 permettant la délocalisation d'une exploitation agricole sur la commune de Péron ;
- La révision allégée n°6, approuvée le 10 juillet 2024 portant sur le règlement graphique de la commune de Péron ;

D'autres procédures sont en cours :

- Les révisions allégées n°1, 3 & 7 ;
- La modification n°6 ;
- La modification simplifiée n°3.

Par arrêté du 20 décembre 2023, le président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex a prescrit la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat afin de rectifier des erreurs matérielles et des incohérences entre divers documents relevées dans le PLUiH.

Les modifications intégrées à la 4^{ème} modification simplifiée visent à corriger ces erreurs matérielles issues de la création du PLUiH. Ces erreurs concernent les pièces liées au rapport de présentation, aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques, au règlement graphique et les annexes.

Le projet d'évolution du PLUiH de la Communauté d'Agglomération s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme concernant la procédure de modification simplifiée du PLUiH, tel que rappelé ci-dessous :

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- Dans les cas autres que mentionnés à l'article L.153-41 ;
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- Dans les cas prévus au II de l'article L.153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

La présente procédure s'inscrit dans le cadre d'une procédure ayant uniquement pour objet la rectification d'erreurs matérielles définie à l'article L.153-45, 3° du Code de l'urbanisme.

2. La procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée n°4 du PLUiH du Pays de Gex s'articule autour de plusieurs étapes :

1. Élaboration du dossier de modification simplifiée : notice et modification des pièces du PLUiH ;
2. Notification du projet de modification simplifiée du PLUiH aux Personnes Publiques Associées et à la préfecture ;
3. Mise à disposition du projet dans les communes concernées et à la Communauté d'agglomération du Pays de Gex ;
4. Bilan de la mise à disposition ;
5. Délibération du Conseil Communautaire en vue de l'approbation de la modification simplifiée du PLUiH.



3. Justification des modifications apportées dans le cadre de la modification simplifiée n°4

Dans un arrêt du 31 janvier 2020, n°416364, le conseil d'État précise la notion de rectification d'une erreur matérielle permettant de recourir à la procédure de modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme (article L.153-45, 3° du Code de l'urbanisme). Le juge précise ainsi que la procédure de modification simplifiée « est également possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme ». Ainsi, il est possible de mener une modification simplifiée pour erreur matérielle :

- en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique, mais également en cas de simple omission ;
- portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage ;
- et résultant en une disposition contradictoire avec les autres documents du PLU qui permettent d'établir l'intention des rédacteurs du PLU.

Les points envisagés par la 4^{ème} modification simplifiée du PLUiH de Pays de Gex agglomération correspondent bien à la rectification d'erreurs matérielles.

Point n°1 : L'OAP Habitat et l'annexe « tableau des OAP » reprennent l'OAP « extension bourg » sur la commune de Cessy qui n'a plus lieu d'être étant supprimé entre l'enquête publique et l'approbation du PLUiH.

Point n°2 : L'OAP « Le Bijou » sur la commune de Ferney-Voltaire figure dans le Tome 3 du rapport de présentation du PLUiH (page 210) alors qu'aucune mention n'est faite dans les documents du PLUiH.

Point n°3 : Les deux unités touristiques nouvelles structurantes (UTNS) du schéma de cohérence territorial (SCoT) sont bien traitées dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO), pages 36 à 40, mais non intégrées à l'OAP Tourisme du PLUiH. Il convient d'intégrer dans l'OAP tourisme les deux unités touristiques nouvelles structurantes.

Point n°4 : Reclassement de la parcelle E512 sur la commune de Gex en zone UGp2.

Point n°5 : Reclassement de la parcelle AM 38 sur la commune d'Ornex en zone UGp1.

Point n°6 : Reclassement des parcelles AD 418 et 421 sur la commune de Pougny en zone UCb intégrées dans l'OAP patrimoine.

Point n°7 : Suppression sur le plan de zonage de la commune de Gex de l'indication des OAP sectorielles « hameaux Gex la ville » et « hameau Tougin ».

Les modifications apportées sont détaillées par la suite. Dans un souci de clarté et de lisibilité, le présent dossier de modification simplifiée est composé d'extraits du PLUiH « **avant modification** » et « **après modification** ». Les corrections et amendements apportés seront remarquables par la couleur rouge de leur police d'écriture.

4. Erreurs matérielles écrites

a. OAP « extension bourg » commune de Cessy

Cette modification consiste à supprimer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « extension bourg » de l'OAP Habitat et de l'annexe 5 s'intitulant « tableau des OAP ».

Après enquête publique du PLUiH, le règlement graphique de la commune de Cessy a évolué pour voir le tènement de l'OAP « extension bourg » passer totalement en zone agricole (A). Cette modification ne permettant plus la réalisation de l'OAP, celle-ci a été supprimée des documents du PLUiH au stade de l'approbation.

Toutefois, des omissions ont été faites dans l'OAP Habitat et dans l'annexe 5 (tableau des OAP). De ce fait, l'erreur matérielle intervenue entre l'enquête publique et l'approbation du PLUiH est rectifiée dans cette procédure de modification simplifiée.

Commune de Cessy

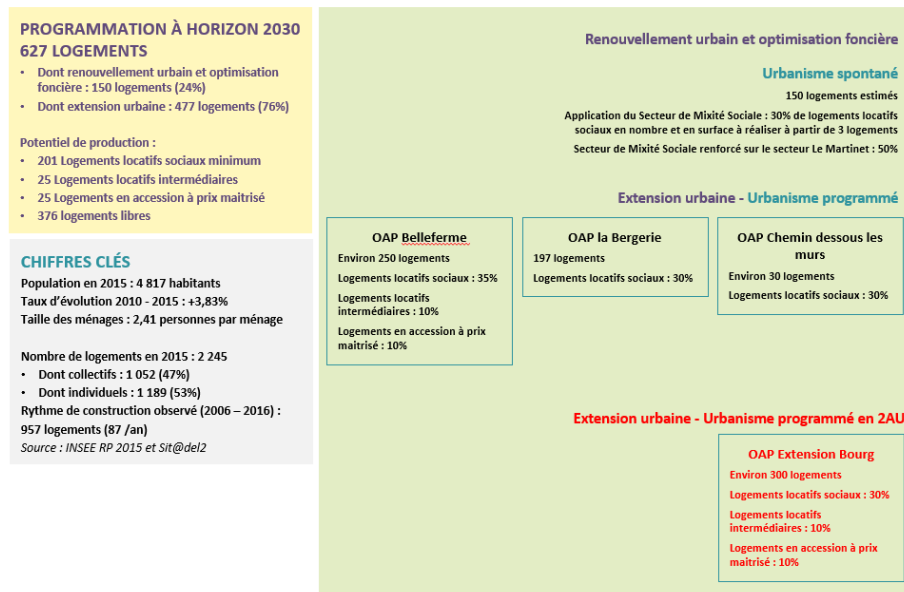


Figure 1 : Fiche communale Cessy - Avant approbation

Commune de Cessy

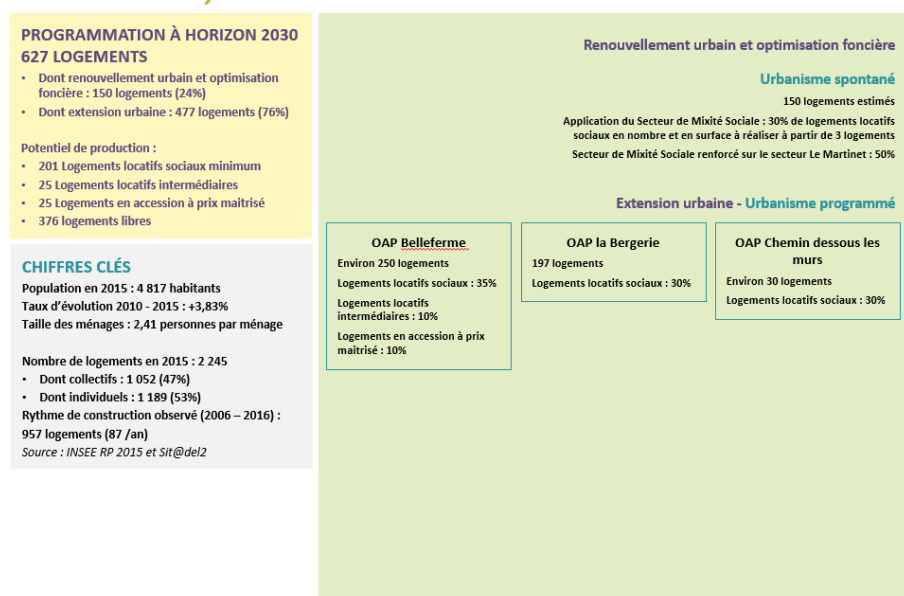


Figure 2 : Fiche communale Cessy - Après modification



Commune	OAP	Type OAP	Nature OAP	Zonage	Superficie	Programme	Enjeux environnementaux	Impacts	Évaluation Environnementale	Mesures compensatoires	Commentaires
CESSY	Scierie	Renouvellement urbain	Habitat	UGm2	1,25 ha	35 logements dont 30% de LLS	Accepter Nuisances Activité proche d'une scierie,	Ruissellement eaux pluviales	Privilégier pleine terre 40%	Maintenir les habitats favorables à la biodiversité par clôtures végétales, haies plurispécifiques donnant sur l'espace public. Gestion des eaux pluviales à la parcelle	
CESSY	Chemin dessous les murs	Renouvellement urbain	Habitat, équipement,	UGm2	1,29 ha	30 logements mixte individuel pur ou groupé et intermédiaire	Préserver deux cônes de vue sur le Jura. Tissus végétalisés qualitatifs, préservation d'espaces perméables	Perte d'un tissu végétalisé qualitatif Déplacements doux à inventer, vers le complexe sportif et centre-ville	Aléas gonflements argileux	Mesures de gestion des eaux pluviales adéquat, revêtement poreux des aires de stationnement.	
CESSY	Belleferme	Extension	habitat dense, équipement	1AUG, UE	4,64 ha	230 à 250 logements, densité 50/ha. Équipement communal ou intercommunal sur 1ha en partie sud-ouest.	Préserver des vues perspectives, vue remarquable sur le massif jurassien, au fond d'un espace prairial, entrée de ville à soigner.	Perte d'un tissu végétalisé qualitatif et traitement de l'effet vitrine primordial à ne pas rater. Déplacements doux à inventer, car non desservi par	Aléas gonflements argileux	Mesures de gestion des eaux pluviales adéquat, revêtement poreux des aires de stationnement. Faciliter les connexions douces avec Gex.	
CESSY	Extension Bourg	Extension	Habitat dense, équipement	2AU	5,7 ha	300 logements, densité 100/ha dont 30% LLS, Équipement public.	Préserver espaces perméables, tissus végétalisés qualitatifs,	Non décrit	Aléas gonflements argileux. Ferme préservée de la	Mesures de gestion des eaux pluviales adéquat, revêtement poreux des aires de stationnement.	L'impact non décrit est peut-être conséquent,
CESSY	La Bergerie	Extension	Habitat, équipement, commerce, services	1AUC, UE	4,34 ha	86 logements dont 25% de locatifs sociaux, résidence autonomie et locaux communs	Interface urbaine, entrée de ville, nuisance sonore RD1005	Les vues magnifiques sur le Jura vont disparaître		Isolation acoustique des bâtiments à l'ouest du site, éloigner les pièces sensibles. Végétaliser et boiser TVB, empêcher les espèces invasives, limiter l'imperméabilisation des sols	L'OAP prévoit d'orienter les jardins préférentiellement à l'ouest, ce qui n'est pas favorable vis à vis de la zone d'émission bruit. Préconiser les expositions Sud Est pour la partie ouest de l'OAP
CHALLEX	Mucelle	OAP	Habitat Équipements publics	1AUg	1,2ha	25 logements dont 25% de locatifs sociaux, résidence autonomie et locaux communs	Terrains a priori à destination agricole Pas d'enjeux environnement soulignés	Poursuite de l'artificialisation de la zone	4 Consommation d'espace	Préserver les arbres transition paysagère, limiter l'imperméabilisation, végétalisation des espaces communs et des stationnements	Retour de la notion de dent creuse. Zone déjà en partie bâtie, à la jonction du cheflieu du hameau de Mucelle. Mais pourrait être vue comme un lien entre deux zones Ap, voire une continuité écologique
CHALLEX	Rue de la Mairie	OAP	Équipements sportifs	1AUe	0,86 ha	Permettre de prévoir les besoins en équipements sportifs de la commune sans autre précision	Terrains a priori à destination agricole Pas d'enjeux environnement soulignés	Idem	5 consommation d'espace	Idem	Terrain jouxtant la mairie, d'une superficie réduite mais faisant a priori partie d'un tènement agricole
CHALLEX	La Treille	OAP	Habitat	1AUg	0,8 ha	12 logements dont 25% de locatifs sociaux	Terrains a priori à destination agricole Pas d'enjeux environnement soulignés	Idem	5 consommation d'espace	Sensiblement idem	Terrain jouxtant une zone déjà bâtie mais l'OAP empiète sur des terrains visiblement agricoles, mais de surface réduite

Figure 3 : Extrait annexe 5 - Avant modification

Commune	OAP	Type OAP	Nature OAP	Zonage	Superficie	Programme	Enjeux environnementaux	Impacts	Évaluation Environnementale	Mesures compensatoires	Commentaires
CESSY	Scierie	Renouvellement urbain	Habitat	UGm2	1,25 ha	35 logements dont 30% de LLS	Accepter Nuisances Activité proche d'une scierie,	Ruissellement eaux pluviales	Privilégier pleine terre 40%	Maintenir les habitats favorables à la biodiversité par clôtures végétales, haies plurispécifiques donnant sur l'espace public. Gestion des eaux pluviales à la parcelle	
CESSY	Chemin dessous les murs	Renouvellement urbain	Habitat, équipement,	UGm2	1,29 ha	30 logements mixte individuel pur ou groupé et intermédiaire	Préserver deux cônes de vue sur le Jura. Tissus végétalisés qualitatifs, préservation d'espaces perméables	Perte d'un tissu végétalisé qualitatif Déplacements doux à inventer, vers le complexe sportif et centre-ville	Aléas gonflements argileux	Mesures de gestion des eaux pluviales adéquat, revêtement poreux des aires de stationnement.	
CESSY	Belleferme	Extension	habitat dense, équipement	1AUG, UE	4,64 ha	230 à 250 logements, densité 50/ha. Équipement communal ou intercommunal sur 1ha en partie sud-ouest.	Préserver des vues perspectives, vue remarquable sur le massif jurassien, au fond d'un espace prairial, entrée de ville à soigner.	Perte d'un tissu végétalisé qualitatif et traitement de l'effet vitrine primordial à ne pas rater. Déplacements doux à inventer, car non desservi par	Aléas gonflements argileux	Mesures de gestion des eaux pluviales adéquat, revêtement poreux des aires de stationnement. Faciliter les connexions douces avec Gex.	
CESSY	La Bergerie	Extension	Habitat, équipement, commerce, services	1AUC, UE	4,34 ha	86 logements dont 25% de locatifs sociaux, résidence autonomie et locaux communs	Interface urbaine, entrée de ville, nuisance sonore RD1005	Les vues magnifiques sur le Jura vont disparaître		Isolation acoustique des bâtiments à l'ouest du site, éloigner les pièces sensibles. Végétaliser et boiser TVB, empêcher les espèces invasives, limiter l'imperméabilisation des sols	L'OAP prévoit d'orienter les jardins préférentiellement à l'ouest, ce qui n'est pas favorable vis à vis de la zone d'émission bruit. Préconiser les expositions Sud Est pour la partie ouest de l'OAP
CHALLEX	Mucelle	OAP	Habitat Équipements publics	1AUg	1,2ha	25 logements dont 25% de locatifs sociaux, résidence autonomie et locaux communs	Terrains a priori à destination agricole Pas d'enjeux environnement soulignés	Poursuite de l'artificialisation de la zone	4 Consommation d'espace	Préserver les arbres transition paysagère, limiter l'imperméabilisation, végétalisation des espaces communs et des stationnements	Retour de la notion de dent creuse. Zone déjà en partie bâtie, à la jonction du cheflieu du hameau de Mucelle. Mais pourrait être vue comme un lien entre deux zones Ap, voire une continuité écologique
CHALLEX	Rue de la Mairie	OAP	Équipements sportifs	1AUe	0,86 ha	Permettre de prévoir les besoins en équipements sportifs de la commune sans autre précision	Terrains a priori à destination agricole Pas d'enjeux environnement soulignés	Idem	5 consommation d'espace	Idem	Terrain jouxtant la mairie, d'une superficie réduite mais faisant a priori partie d'un tènement agricole
CHALLEX	La Treille	OAP	Habitat	1AUg	0,8 ha	12 logements dont 25% de locatifs sociaux	Terrains a priori à destination agricole Pas d'enjeux environnement soulignés	Idem	5 consommation d'espace	Sensiblement idem	Terrain jouxtant une zone déjà bâtie mais l'OAP empiète sur des terrains visiblement agricoles, mais de surface réduite

Figure 4 : Extrait annexe 5 - Après modification



b. OAP « le Bijou » sur la commune de Ferney-Voltaire

Cette modification porte sur l'OAP « le Bijou » sur la commune de Ferney-Voltaire. Cette OAP sectorielle a été supprimée pendant l'élaboration du PLUiH. Par conséquent, nous ne la retrouvons dans aucun document du PLUiH sauf dans le rapport de présentation en page 210 de ce document. L'OAP perdure dans les justifications des principes d'aménagement des OAP habitat se trouvant dans le tome 3 du rapport de présentation.

De ce fait, cette erreur matérielle est rectifiée et l'existence de cette OAP est supprimée des documents du PLUiH.

Commune	Statut OAP	Nom OAP	Zonage concerné
Cessy	OAP_renouvellement	Chemin dessous les murs	UGm2
Cessy	OAP_renouvellement	Scierie	UGm2
Gex	OAP_renouvellement	Coeur de ville	Ucv
Gex			Ucv
Gex	OAP_renouvellement	Quartier perdtemps Mont-Blanc Gare	UE
Gex			UGm1
Gex			UGp1
Gex	OAP_renouvellement	Les contaminées	UGm1
Ferney-Voltaire	OAP_renouvellement	Chemin de Collex	UC1
Ferney-Voltaire	OAP_renouvellement	Chemin des Fleurs	UGd1
Ferney-Voltaire	OAP_renouvellement	Le Bijou	UC1
Ferney-Voltaire	OAP_renouvellement	Levant	UGd1
Ferney-Voltaire	OAP_renouvellement	Mairie	UC1
Ornex	OAP_renouvellement	Ancienne gendarmerie	UGa1
Ornex			UGm1
Ornex	OAP_renouvellement	Cœur de village	UGa1
Ornex			UGm1
Ornex	OAP_renouvellement	Marcy	UH
Ornex	OAP_renouvellement	Verger de la tour	UGa1
Ornex			UGm2
Ornex	OAP_renouvellement	Vie du Marais	UGm1
Ornex			UH

Figure 5 : Tome 3 rapport de présentation, page 210 – Avant modification

Commune	Statut OAP	Nom OAP	Zonage concerné
Cessy	OAP_renouvellement	Chemin dessous les murs	UGm2
Cessy	OAP_renouvellement	Scierie	UGm2
Gex	OAP_renouvellement	Coeur de ville	Ucv
Gex			Ucv
Gex	OAP_renouvellement	Quartier perdtemps Mont-Blanc Gare	UE
Gex			UGm1
Gex			UGp1
Gex	OAP_renouvellement	Les contaminées	UGm1
Ferney-Voltaire	OAP_renouvellement	Chemin de Collex	UC1
Ferney-Voltaire	OAP_renouvellement	Chemin des Fleurs	UGd1
Ferney-Voltaire	OAP_renouvellement	Levant	UGd1
Ferney-Voltaire	OAP_renouvellement	Mairie	UC1
Ornex	OAP_renouvellement	Ancienne gendarmerie	UGa1
Ornex			UGm1
Ornex	OAP_renouvellement	Cœur de village	UGa1
Ornex			UGm1
Ornex	OAP_renouvellement	Marcy	UH
Ornex	OAP_renouvellement	Verger de la tour	UGa1
Ornex			UGm2
Ornex	OAP_renouvellement	Vie du Marais	UGm1
Ornex			UH

Figure 6 : Tome 3 rapport de présentation, page 210 - Après modification

c. Les unités touristiques nouvelles structurantes

Cette modification porte sur l'intégration des unités touristiques nouvelles structurantes (UTNS) inscrites au SCoT dans les documents du PLUiH.

L'OAP Tourisme synthétise le contenu des deux UTNS mais ne renvoie pas vers le document d'objectifs et d'orientations (DOO) du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) amenant vers l'intégralité des projets.

Dans un souci de lisibilité et de compréhension, les deux UTNS sont intégrées dans l'OAP Tourisme. Cette intégration permettra de faire le lien avec les deux OAP sectorielles sur Divonne les Bains s'intitulant « UTN Bords du lac » et « UTN Centre aqualudique », mais aussi, d'éviter toute interprétation erronée et d'assurer une bonne coordination entre le SCoT et le PLUiH.

La présentation des UTN structurantes est reprise dans l'OAP tourisme comme ci-dessous :

La mise en place du projet touristique telle qu'évoquée précédemment **nécessite la création de 8 UTN** :

▪ **Deux UTN structurantes qui sont inscrites au SCoT et qui ne sont donc pas réintégrées dans les fiches UTN inscrites à l'OAP touristique.**

- **Le complexe touristique des bords du Lac à Divonne-les-Bains** qui prévoit la construction d'une unité touristique, de 12 000m² de surface de plancher intégrant un hôtel, une résidence services ainsi qu'un spa et une salle de conférence. La hauteur du bâtiment ne dépassera pas 14 mètres (R+3).
- **Le centre aqualudique de Divonne-les-Bains**, qui prévoit la construction d'un centre aqualudique, d'un centre thermal, d'un hôtel/résidence intégrant des salles de congrès, une brasserie/restauration tournée vers la plage pour une surface de plancher de 18 000m².

▪ **Les 6 UTN locales suivantes :**

Figure 7 : Extrait de l'OAP Tourisme - Avant modification

La mise en place du projet touristique telle qu'évoquée précédemment **nécessite la création de 8 UTN** :

▪ **Deux UTN structurantes qui sont inscrites au SCoT et représentent dans cette OAP :**

Commune	Dénomination	Domaine skiable	Hébergements et équipements touristiques	Golf	Camping	Pistes de sports motorisés
Divonne-les-Bains	Complexe touristique des bords du lac		X			
Divonne-les-Bains	Centre aqualudique		X			

▪ **Les 6 UTN locales suivantes :**

Figure 8 : Extrait de l'OAP Tourisme - Après modification

De plus, le contenu des UTNS est ajouté à la suite de cette modification et est présenté dans l'OAP Tourisme (ci-annexé).

5. Erreurs matérielles graphique

Dans cette procédure de modification simplifiée, il existe plusieurs erreurs matérielles au niveau du règlement graphique des communes de Gex, Ornex et Pougny.

L'urbanisation n'étant pas stoppée pendant l'élaboration d'un PLUiH, des parcelles ont été omises des zones urbanisables du fait de la retranscription graphique de ses constructions au plan de zonage des communes citées.

Ainsi, une note technique établie pendant l'élaboration du PLUiH a permis de mettre en évidence les erreurs de zonage dans les trois communes citées.

Cette note technique, de janvier 2018, porte sur la méthode de délimitation des zones urbaines (U) indiquant que « Pour les zones U d'habitat diffus ou isolés regroupant entre 5 et +/- 10 constructions, analyse au cas par cas à partir des 3 critères suivants :

- Caractère groupé / diffus de l'urbanisation ;
- Rôle de coupure d'urbanisation (distance de +/- 50m, rupture physique liée à la pente, un cours d'eau ou une surface boisée) ;
- Présence d'un bâtiment d'exploitation repéré par photo aérienne ou de parcelles agricoles (objectif de confortement de la fonctionnalité des exploitations). »

Cette note précise également que selon l'article R151-18, « les zones urbaines sont dites " zones U " peuvent être classées en zone urbaine : les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Cette même note précise que « les coups partis » identifiés par les communes (PC ou PA autorisés avant l'arrêt du projet) seront intégrés à la zone urbaine.

a. Reclassement de la parcelle E512 sur la commune de Gex

L'objectif est de classer la parcelle E512 de la commune de Gex en zone UGp2, à l'image de toutes les parcelles construites voisines.

Aujourd'hui, cette parcelle est classée en zone Ap, comme le montre le plan ci-dessous. Elle était classée en zone UDi (secteurs de densité faible avec assainissement individuel) à l'ancien plan local d'urbanisme communal.

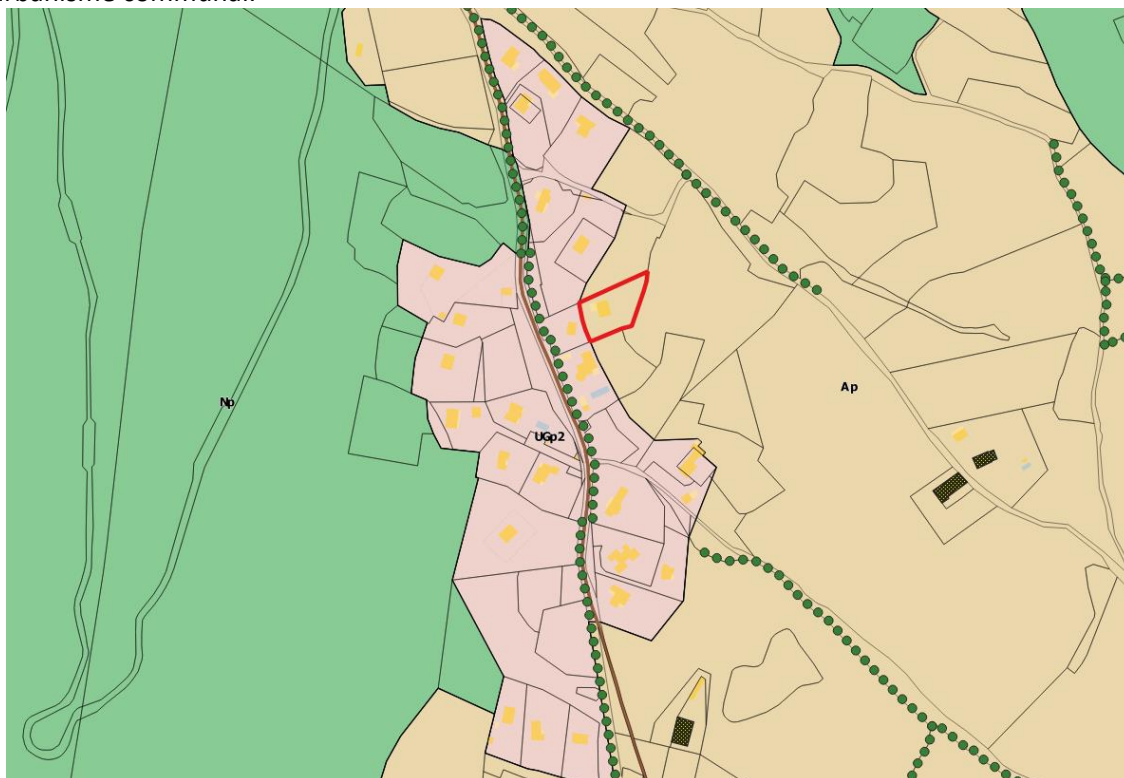


Figure 9 : Extrait du PLUiH en vigueur

Le tome 3 du rapport de présentation du PLUiH précise que le classement en zone U s'est fait au plus proche des bâtiments, en s'attachant le plus possible aux limites de parcelles comme évoqué dans l'introduction.

Bien que sur les premiers plans de zonage la construction n'y figurait pas, elle y figurait à l'enquête publique ainsi qu'à l'approbation.

Ainsi, en s'appuyant sur cette précision du tome 3 du rapport de présentation, la construction aurait dû être intégrée à la zone UGp2, au même titre que les habitations voisines.

Pour rappel, cette maison individuelle a été construite après autorisation d'urbanisme du 29/09/2015. Le permis de construire a été déposé le 03/08/2015. La maison a été déclarée conforme le 09/02/2018. Le permis de construire précise bien qu'il s'agit d'une construction d'une maison d'habitation et non d'une construction agricole. Ce permis de construire a donc bien été autorisé avant l'arrêt du projet du PLUiH.

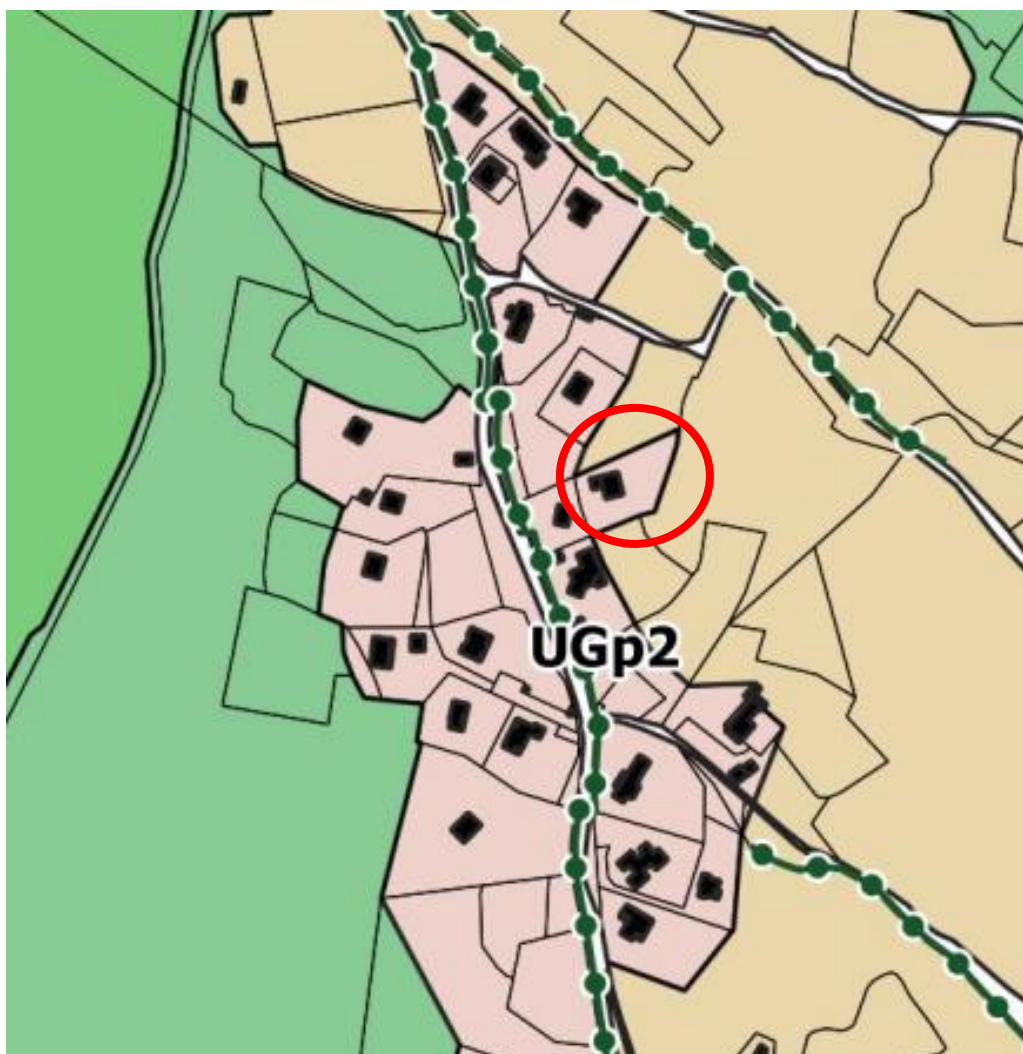
Cette construction entre parfaitement dans les conditions précitées.

Selon plusieurs documents de travail, issus d'une réunion avec la commune de Gex, la demande avait été faite d'intégrer cette parcelle dans le zonage urbain.

Enfin, après consultation de la chambre d'agriculture, celle-ci affirme que si la construction n'est pas agricole (ce qui est le cas), alors elle peut être classée en zone U. Mais ce classement doit être limité à la construction et ne pas inclure la totalité de la parcelle E512.



Figure 10 : Extrait de documents de travail



Pour rappel, ce bâtiment a été construit après autorisation d'urbanisme en 1984. Il a connu une mutation en 2006 créant une maison d'habitation. L'autorisation a été délivrée sous plan local d'urbanisme communal et la parcelle AM 38, côté construction, se trouvait déjà en zone urbanisable sous l'ancien plan local d'urbanisme.



Figure 12 : Extraits de documents de travail

La parcelle AM 38 supporte une maison d'habitation et un jardin d'agrément s'inscrivant dans l'urbanisation de la commune d'Ornex caractérisée par la proximité immédiate de l'OAP Cœur de village et de la route de Gex.

Les dispositions applicables à la zone agricole définissent le secteur Ap comme une occupation des sols agricole justifiée pour des raisons de préservation du paysage, de protection des continuités écologiques et de la proximité des réservoirs de biodiversité, l'agriculture y étant protégée et les constructions strictement encadrées.

Contrairement aux dispositions, la maison d'habitation intègre une enveloppe urbaine et ne peut être regardée comme se rattachant au compartiment agricole exploité ou ayant un potentiel agronomique, biologique ou économique lié à un espace agricole.

Au vu des documents de travail élaborés lors du PLUiH, le secteur ciblé en tant que zone à urbaniser est clairement bâti avant l'élaboration du PLUiH.

La maison d'habitation n'ayant pas de protection immédiate quelconque, il est clair qu'aucune intention était de préserver ce bâti existant via un zonage ou une prescription. De ce fait, elle rentre dans les justifications que l'on retrouve au tome 3 du rapport de présentation concernant la création des zones à urbaniser (AU) et urbanisées (U) tracées au plus proche des bâtis existants et en s'attachant le plus possible aux limites de parcelles. À contrario, le solde de la parcelle se trouve à proximité immédiate d'une zone naturelle et d'une zone humide ; cette partie, reste donc en zone agricole protégée au règlement graphique de la commune.

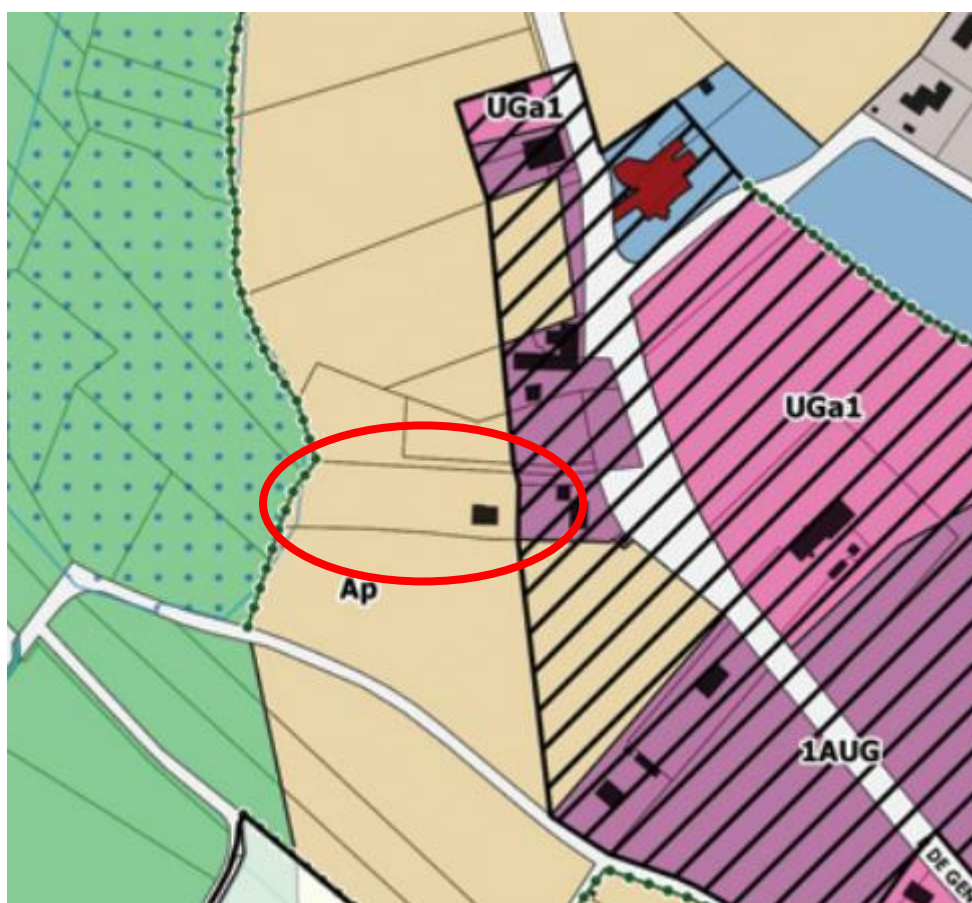


Figure 13 : Extrait du PLUiH - Avant modification – parcelle AM38

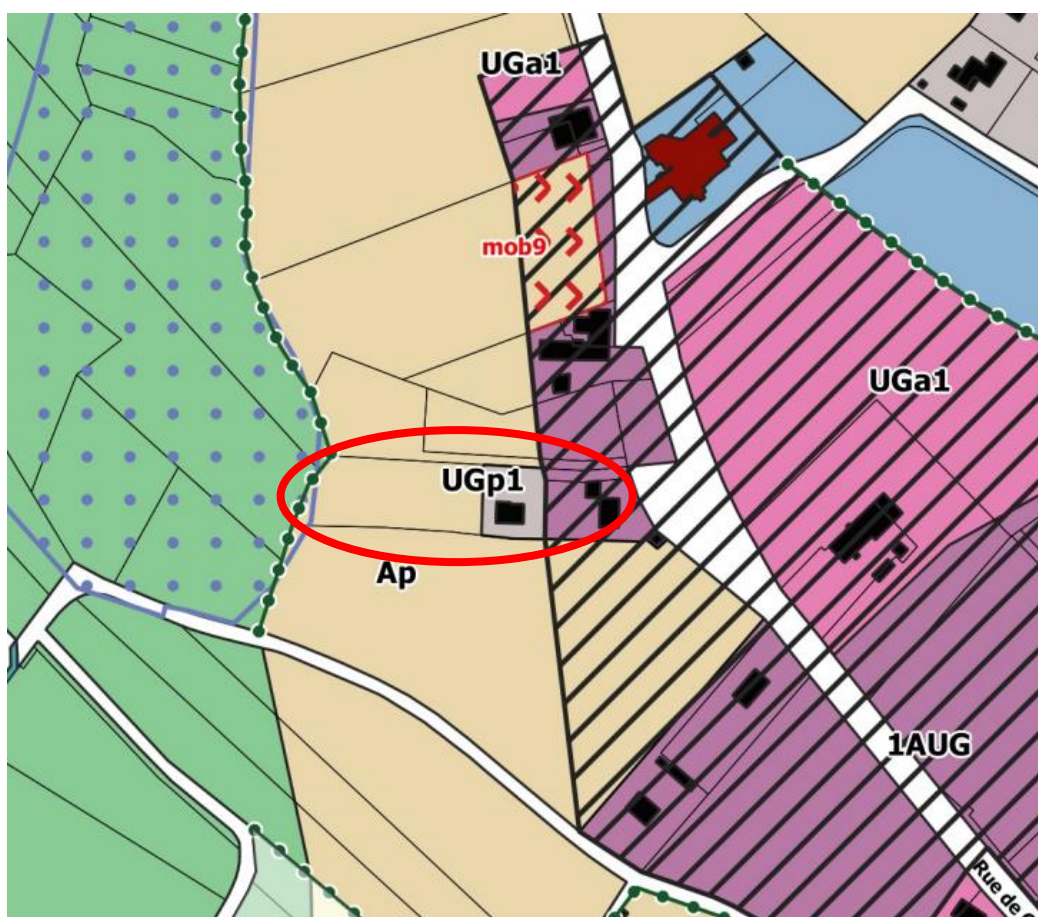


Figure 14 : Extrait du PLUiH - Après modification - Parcelle AM38

c. Reclassement des parcelles AD418 et 421 sur la commune de Pougny

L'objectif est de classer les parcelles AD418 et AD421 de la commune de Pougny en zone UCb, au même titre que les parcelles urbaines voisines et d'agrandir également le périmètre de l'OAP patrimoine sur ces parcelles.

Aujourd'hui, la parcelle AD418, sur laquelle la construction est majoritairement implantée, est classée à la fois en zone UCb ainsi qu'en zone Ap, comme le montre le plan ci-dessous. Elle était classée en zone UA (secteur de centre-village) et en zone A (secteur d'activités agricoles) à l'ancien PLU communal.



Figure 15 : Extrait du PLUiH en vigueur

La construction n'apparaissant toujours pas au cadastre, le permis de construire autorisé a été géoréférencé sur le cadastre disponible afin de localiser précisément la construction par rapport au zonage en vigueur du PLUiH.

Le plan schématique ci-dessous illustre bien que la construction se situe aujourd'hui majoritairement en zone Ap.



Figure 16 : Localisation schématique de la construction par rapport au zonage en vigueur (en vert les deux parcelles concernées, en rouge la construction projetée et géoréférencée)

Pour rappel, cette maison individuelle a été construite après autorisation d'urbanisme du 29/08/2018. La maison a été achevée le 31/07/2019. L'autorisation a été délivrée sous PLU communal et le projet de construction se trouvait totalement en zone UA.

Enfin, dans un souci de cohérence avec l'ensemble des zones UCb existantes sur le territoire du Pays de Gex et notamment celle qui jouxte les parcelles susvisés, l'OAP patrimoine sera étendue à ces parcelles.

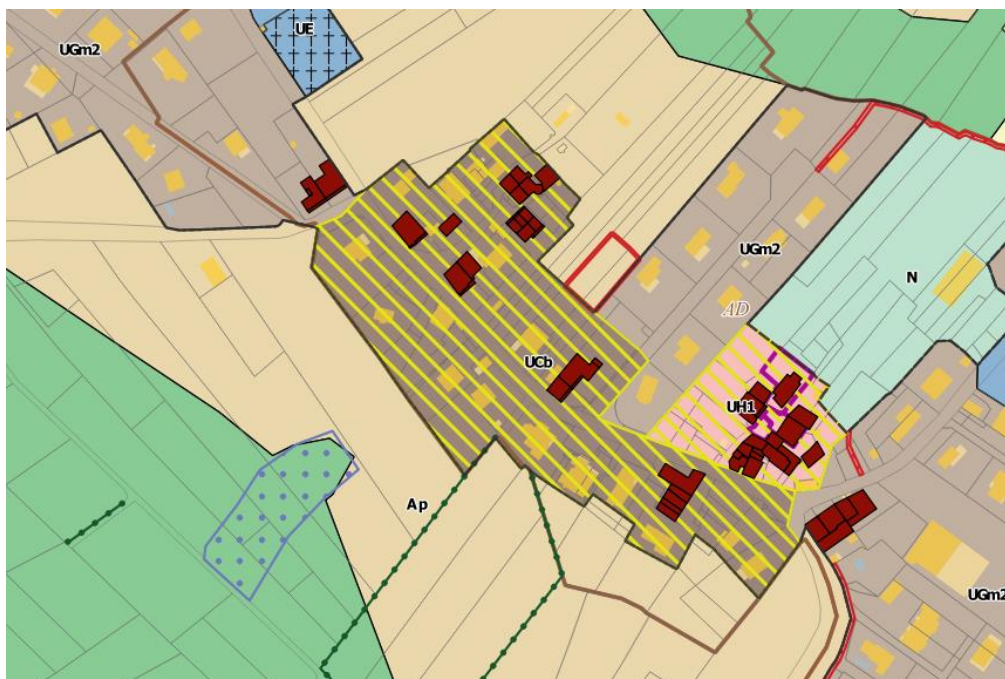


Figure 17 : Plan de zonage - avant modification

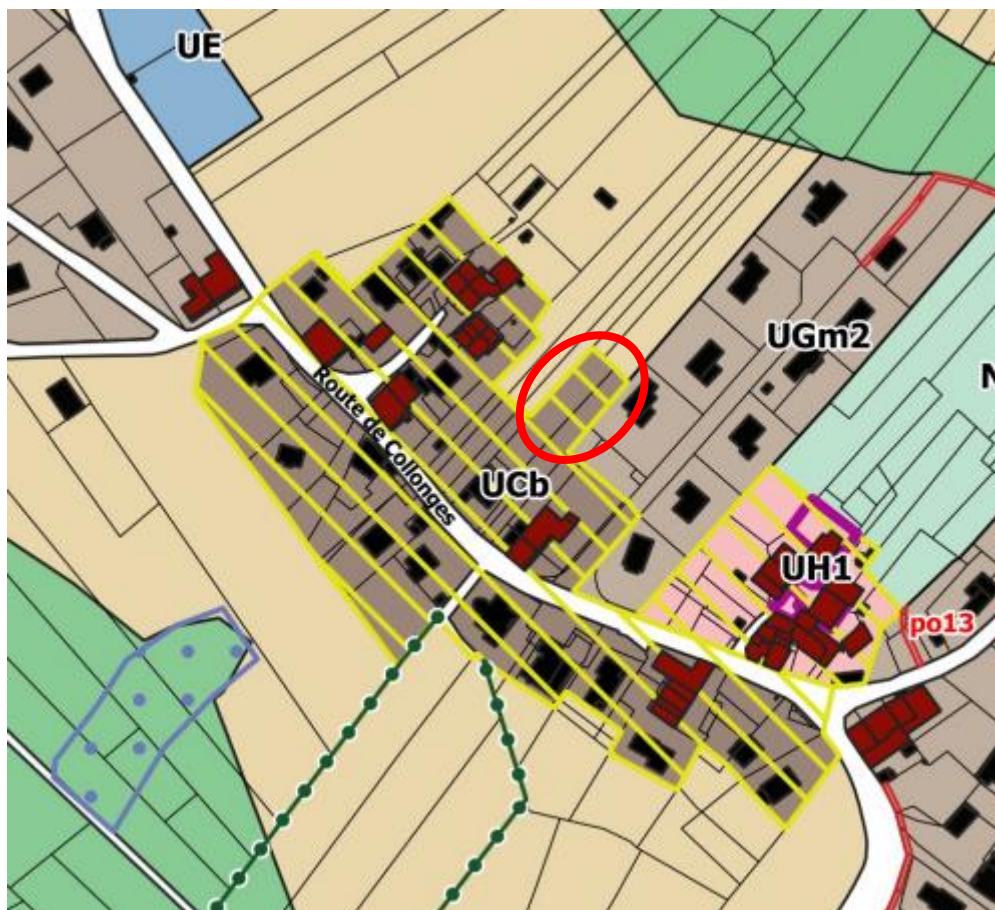


Figure 18 : Plan de zonage - Après modification

d. Suppression des OAP sectorielles « Hameau Gex la ville » et « Hameau Tougin »

L'objectif est de supprimer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles « Hameau Gex la Ville » et « Hameau Tougin » indiquées sur le plan de zonage de la commune de Gex. Aujourd'hui, les hameaux de Gex la ville et de Tougin sont classés en zone UH2 correspondant aux secteurs de hameaux historiques. Le zonage est suppléé par l'OAP Patrimoniale (trait oblique jaune) et une OAP sectorielle pour chaque hameau (trait oblique noir).

Le plan de zonage de la commune de Gex indique la présence d'OAP sur ces deux secteurs. La présente modification atteste qu'aucun document du PLUiH décline les OAP correspondantes notamment le document des OAP sectorielles. L'inscription de ces deux OAP sur le plan de zonage est une erreur matérielle liée à l'élaboration du PLUiH. De ce fait, la procédure de modification simplifiée vient rectifier l'erreur en supprimant les OAP sectorielles « Hameau Gex la ville » et « Hameau de Tougin » du plan de zonage de la commune de Gex.

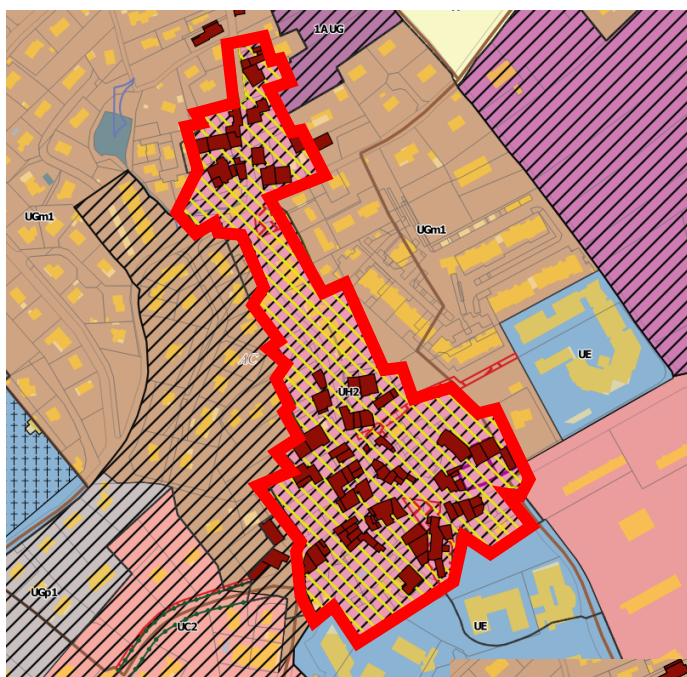


Figure 19 : Extrait plan de zonage – OAP Hameau Gex la ville – Avant modification

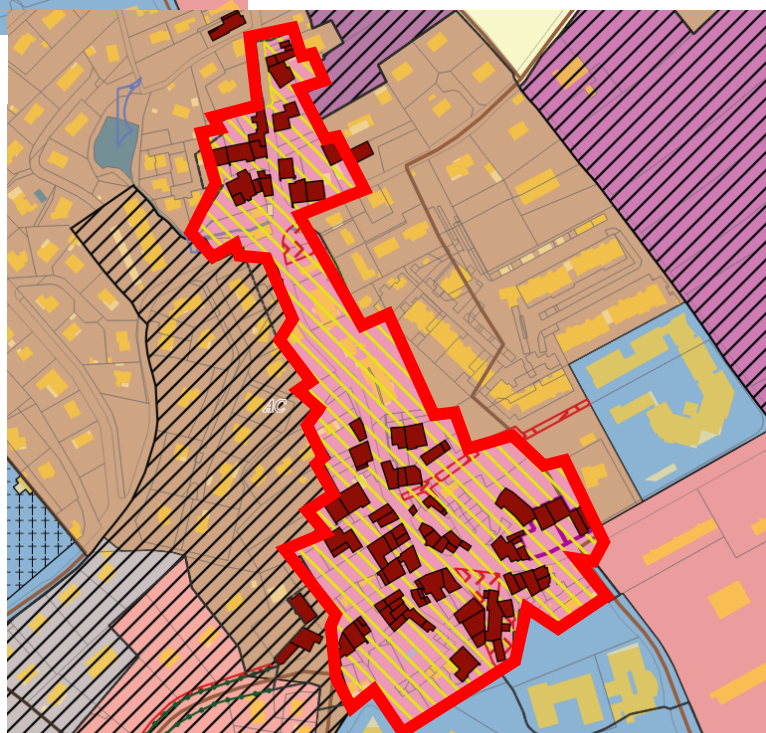


Figure 20 : Extrait de plan de zonage - Après modification

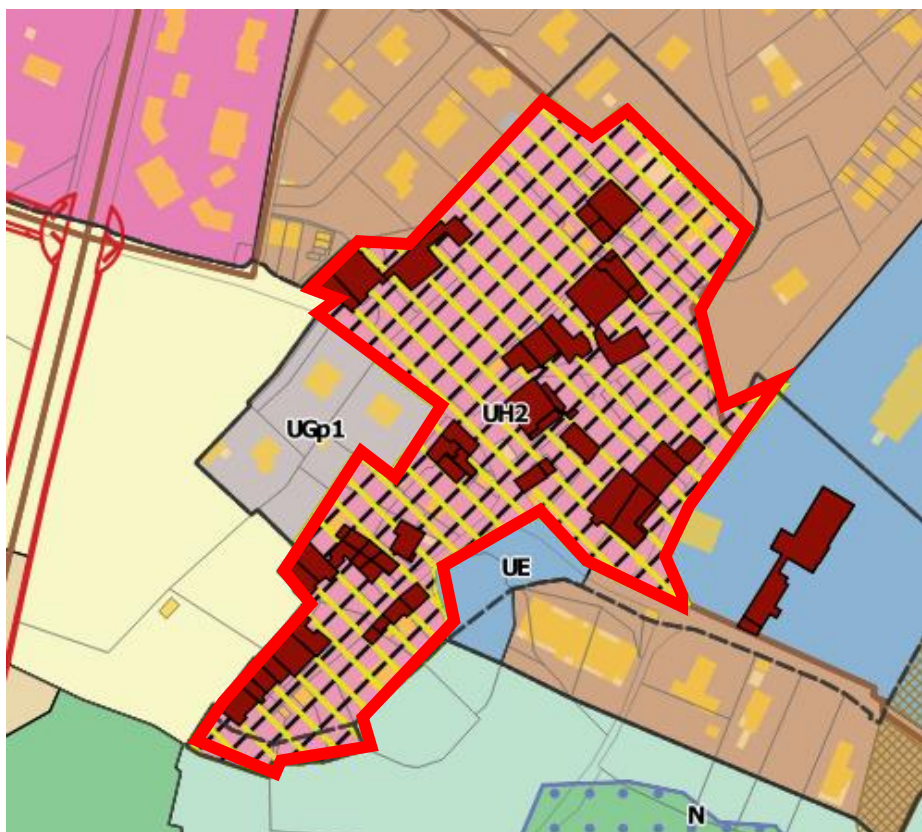


Figure 21 : Extrait de plan - Hameau Tougin – Avant modification

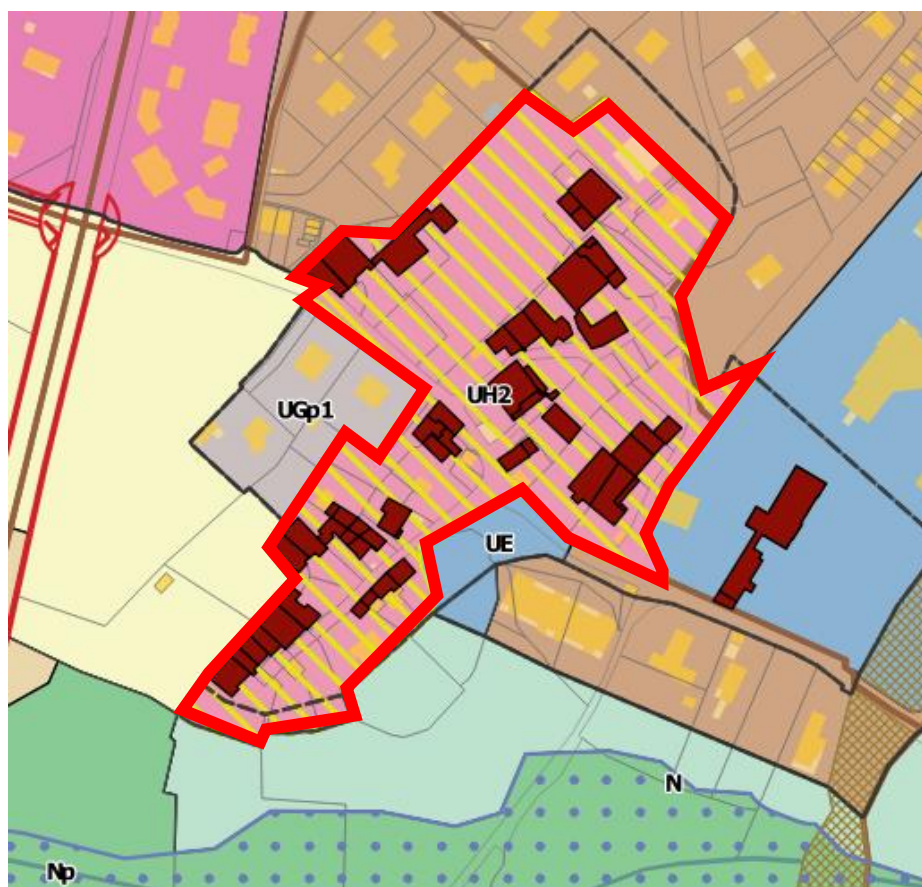


Figure 22 : Extrait de plan – Après modification

6. Évolution du tableau des surfaces

La modification simplifiée n°4 n'impacte qu'à la marge la répartition des surfaces :

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Avant modification simplifiée n°4 (ha)	Modification simplifiée n°4 (ha)	DIFFERENCE
UC	UCa		30,39	30,39	0,00
		UCa 1	18,61	18,61	0,00
		UCa 2	20,45	20,45	0,00
	UCb		113,71	113,79	0,08
	UCv		27,53	27,53	0,00
	Ucsda		1,88	1,88	0,00
	Ucsdb		1,30	1,30	0,00
	UC1		32,00	32,00	0,00
UC2		79,48	79,48	0,00	
UG	UGa	UGa 1	48,65	48,65	0,00
		UGa 2	67,72	67,72	0,00
	UGd	UGd 1	76,09	76,09	0,00
		UGd 2	85,30	85,30	0,00
	UGm	UGm 1	637,73	637,73	0,00
		UGm 2	355,63	355,63	0,00
	UGp	UGp 1 & UGp 1*	1170,95	1171,03	0,08
		UGp 2 & UGp 2*	99,01	99,17	0,16
UH	UH1		83,30	83,30	0,00
	UH2		7,96	7,96	0,00
	UH3		43,10	43,10	0,00
Total des zones U résidentielles			3000,79	3001,11	+ 0,32
UA	UAa		40,33	40,33	0,00
	UAc	UAc 1	76,07	76,07	0,00
		UAc 2	49,65	49,65	0,00
		UAc 3	5,80	5,80	0,00
	UAm	UAm 1	10,16	10,16	0,00
		UAm 2	62,20	62,20	0,00
		UAm 3 & UAm 3 *	28,84	28,84	0,00
	UAte		4,26	4,26	0,00
UAfgi		19,31	19,31	0,00	
UAcern		334,85	334,85	0,00	
UT	UT1		35,93	35,93	0,00
	UT2		18,48	18,48	0,00
	UT3		5,56	5,56	0,00
UE			272,83	272,83	0,00
Total des zones U équipements et activités			964,27	964,27	0,00
Total des zones urbaines			3965,06	3965,38	+ 0,32
1AUC			21,26	21,26	0,00
1AUGI			38,40	38,40	0,00
1AUG			74,74	74,74	0,00
1AUE			44,74	44,74	0,00
1AUT			20,57	20,57	0,00
1AUA	1AUaA		15,28	15,28	0,00
	1AUAc		37,51	37,51	0,00
Total des zones 1AU			252,49	252,49	0,00
2AUE			48,43	48,43	0,00
Total des zones 2AU			48,43	48,43	0,00
Total des zones à urbaniser			300,92	300,92	0,00
A			2631,34	2631,34	0,00
	Ap		6555,35	6555,03	0,32
Total des zones A			9186,69	9186,37	-0,32
N			1805,57	1805,57	0,00
	Nc		82,46	82,46	0,00
	NI		741,28	741,28	0,00
	Np		15496,33	15496,33	0,00
	Np *		8808,59	8808,59	0,00
Total des zones N			26934,23	26934,23	0,00
Total des zones agricoles et naturelles			36120,92	36120,60	-0,32



7. Les pièces composant le dossier de modification simplifiée n°4 du PLUiH

Le présent dossier de modification simplifiée 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 ;
- L'OAP Tourisme ;
- L'OAP Habitat ;
- L'annexe 5 s'intitulant « tableau des OAP ».

Pays
de GEX **PLUi**H