



Pays de Gex PLUiH

Révision allégée n°1

Vu pour rester annexé à la délibération
du 9 juillet 2025



Le Président
Patrice DUNAND

PLUiH approuvé le 27 février 2020
Modification n°3 approuvée le 8 juillet 2021
Déclaration de projet n°1 approuvée le 9 septembre 2021
Modification n°1 approuvée le 15 décembre 2021
Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 janvier 2022
Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 avril 2023
Révisions allégées n°2 et 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 et 6 approuvées le 10 juillet 2024
Modification simplifiée n°4 approuvée le 25 septembre 2024



Sommaire

Préambule	2
1. Objet de la révision allégée n°1 du PLUiH du Pays de Gex.....	2
2. La procédure de révision allégée	3
3. Justification des modifications apportées dans le cadre de la révision allégée n°1	4
4. Les pièces composant le dossier de révision allégée n°1 du PLUiH	5
5. Évolution du plan de zonage sur la commune de Ferney-Voltaire	5



Préambule

1. Objet de la révision allégée n°1 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.

Après plusieurs années d'application, Pays de Gex agglomération a décidé de procéder à des évolutions sur son document d'urbanisme afin d'améliorer son application et de prendre en compte de nouveaux projets. Plusieurs procédures d'évolution ont eu lieu :

- La modification n°3, approuvée le 8 juillet 2021, portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP);
- La déclaration de projet n°1, approuvée le 9 septembre 2021, portant sur l'ISDI de Vesancy ;
- La modification n°1 du PLUiH, approuvée le 15 décembre 2021, portant sur les zones UGm1 ;
- La modification simplifiée n°1 du PLUiH, approuvée le 27 janvier 2022, visant à rectifier une erreur matérielle sur la commune de Péron ;
- La modification simplifiée n°2, approuvée le 26 avril 2023, visant à rectifier une erreur matérielle sur la commune de Crozet ;
- La révision allégée n°2, approuvée le 12 juillet 2023, visant à rectifier le plan de zonage sur la commune de Léaz ;
- La révision allégée n°4, approuvée le 12 juillet 2023, visant à rectifier le plan de zonage sur la commune de Ferney-Voltaire ;
- La modification n°5, approuvée le 27 mars 2024, portant sur le règlement écrit et graphique du PLUiH ;
- La modification n°4, approuvée le 24 avril 2024, portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.
- 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 ;
- La modification simplifiée n°4 approuvée le 25 septembre 2024 portant sur la correction de plusieurs erreurs matérielles ciblées dans le PLUiH.

Et d'autres sont en cours :

- Les révisions allégées n°3, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ;
- Les modifications n°6, 8 ;
- Les modifications simplifiées n°3, 5.

La présente procédure de révision allégée n°1 a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 9 septembre 2021, complétée par délibération du 25 novembre 2021 puis rectifiée en date du 28 février 2024.

La procédure de révision allégée n°1 du PLUiH est motivée par la nécessité de modifier l'emprise d'une zone naturelle de loisirs (NI) sur la commune de Ferney-Voltaire. Cette procédure d'évolution du PLUiH fait suite au jugement du Tribunal Administratif en date du 1^{er} juin 2021 qui a annulé partiellement la



délibération du Conseil communautaire du 27 février 2020 approuvant le PLUiH en tant qu'elle classe les parcelles AH14 & 15 en zone NI.

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

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

- Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, une révision allégée du PLU est envisageable, lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la révision a uniquement pour objet de :
- **Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**
 - Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
 - Créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
 - Est de nature à induire de graves risques de nuisance.

2. La procédure de révision allégée

La procédure de révision allégée n°1 du PLUiH du Pays de Gex s'articule autour de plusieurs étapes :

1. Prescription de la procédure et définition des modalités de concertation ;
2. Élaboration du dossier de révision allégée : notice et modification des pièces du PLUiH ;
3. Saisine de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour avis sur le cas par cas « ad hoc » ;
4. Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêt du projet de révision allégée ;
5. Notification du projet de révision allégée aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;
6. Réunion d'examen conjoint ;
7. Organisation d'une enquête publique pendant une durée de quinze jours à minima. À l'issue le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport ;
8. Délibération du Conseil communautaire en vue de l'approbation du dossier de révision allégée du PLUiH.

3. Justification des modifications apportées dans le cadre de la révision allégée n°1

La zone NI (naturelle loisirs) correspond aux espaces de loisirs et comprend les campings, les bases de loisirs, les parcs et jardins publics de plus de 5000m². Elle comprend également les domaines skiables (emprise des pistes et des remontées mécaniques) ainsi que les secteurs d'alpages hors période hivernale présents sur les domaines skiables. Il s'agit d'y concilier les enjeux liés à la préservation de la biodiversité avec la pérennisation de l'activité. Les parties construites ou à construire des hippodromes, golfs et domaines skiables sont classées en UT.

À contrario, la zone A correspond aux secteurs de l'intercommunalité équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'objectif de cette zone est de protéger l'activité agricole du secteur. La création de nouveaux logements est interdite, excepté, sous conditions, lorsqu'ils sont nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole.

Cette zone A comprend deux secteurs :

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

Cette procédure d'évolution du PLUiH fait suite au jugement du Tribunal Administratif en date du 1^{er} juin 2021 annulant partiellement la délibération du Conseil communautaire du 27 février 2020 approuvant le PLUiH en tant qu'elle classe les parcelles AH 14 & 15 en zone NI sur la commune de Ferney-Voltaire.

Le Tribunal Administratif a enjoint la Communauté d'agglomération du Pays de Gex d'initier une procédure d'évolution du PLUiH sur les parcelles AH 14 & 15. C'est en cela que nous procédons au classement des dites parcelles en zone agricole permettant de garantir la préservation du bâti agricole présent et de permettre la reprise, la transmission et l'évolution des exploitations agricoles sur la commune.

De plus, il est cohérent d'intégrer ce tènement en zone agricole (A) au regard du développement des exploitations existantes et à venir. Ainsi, les sièges d'exploitation, bâtiments d'élevage et projets en lien avec l'activité agricole seront compatibles avec la nouvelle zone.

Ces parcelles AH 14 & 15 sont comprises dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques du Château de Voltaire et bénéficient d'une protection édictée par l'arrêté préfectoral en date du 28 avril 2022. Cette protection permet de conserver, un ensemble cohérent, pour continuer à protéger l'écrin des monuments historiques de la cité tout en conservant le tissu urbain ancien de la commune et les espaces non bâtis structurants.

De ce fait, le passage de la zone naturelle de loisirs (NI) à un zonage agricole (A) permettra la pérennisation de l'activité agricole tout en gardant l'identité gessienne du territoire, par le biais de la protection des monuments historique.

4. Les pièces composant le dossier de révision allégée n°1 du PLUiH

Le présent dossier de révision allégée n°1 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 ;
- Le plan de zonage modifié sur la commune de Ferney-Voltaire.

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

L'évolution apportée au plan de zonage sur la commune de Ferney-Voltaire dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUiH concerne la réduction de l'emprise de la zone naturelle de loisirs (NI) afin de classer en zone agricole (A) les parcelles cadastrées AH 14 & 15.

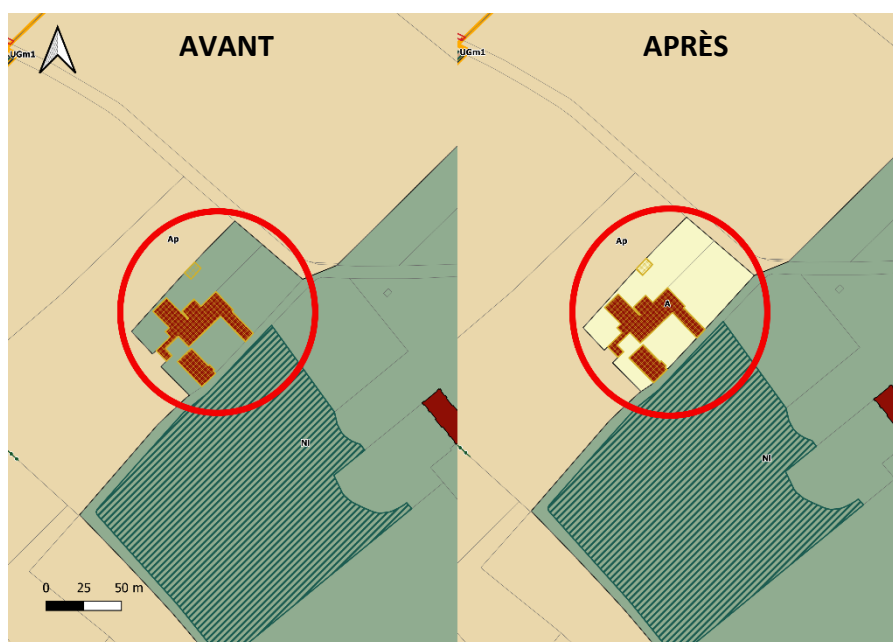


Figure 1 : Schéma de modification de la révision allégée n°1

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Surface PLUiH (ha)	Surface PLUiH (ha) après révision allégée n°1
UC	UCa		30,39	30,39
		UCa1	18,61	18,61
		UCa2	20,45	20,45
	UCb		113,79	113,79
	UCv		27,53	27,53
	Ucsda		1,88	1,88
	Ucsdb		1,30	1,30
	UC1		32,00	32,00
	UC2		79,48	79,48
UG	UGa	UGa1	48,65	48,65
		UGa2	67,72	67,72
	UGd	UGd1	76,09	76,09
		UGd2	85,30	85,30
	UGm	UGm1	637,73	637,73
		UGm2	355,63	355,63
	UGp	UGp1 & UGp1*	1171,03	1171,03
		UGp2 & UGp2*	99,17	99,17
UH	UH1		83,30	83,30
	UH2		7,96	7,96
	UH3		43,10	43,10
Total des zones U résidentielles			3001,11	3001,11
UA	UAa		40,33	40,33
	UAc	UAc1	76,07	76,07
		UAc2	49,65	49,65
		UAc3	5,80	5,80
	UAm	UAm1	10,16	10,16
		UAm2	62,20	62,20
		UAm3 & UAm3 *	28,84	28,84
	UAAt		4,26	4,26
UT	UT1		35,93	35,93
	UT2		18,48	18,48
	UT3		5,56	5,56
UE			272,83	272,83
Total des zones U équipements et activités			964,27	964,27
Total des zones urbaines			3965,38	3965,38
1AUC			21,26	21,26
1AUFGI			38,40	38,40
1AUG			74,74	74,74
1AUE			44,74	44,74
1AUT			20,57	20,57
1AUA	1AUAA		15,28	15,28
	1AUAc		37,51	37,51
Total des zones 1AU			252,49	252,49
2AUE			48,43	48,43
Total des zones 2AU			48,43	48,43
Total des zones à urbaniser			300,92	300,92
A			2631,34	2631,96
	Ap		6555,03	6555,03
Total des zones A			9186,37	9186,99
N			1805,57	1805,57
	Nc		82,46	82,46
	Nl		741,28	740,66
	Np		15496,33	15496,33
	Np*		8808,59	8808,59
Total des zones N			26934,23	26933,61
Total des zones agricoles et naturelles			36120,60	36120,60
Totaux			40386,90	40386,90

Tableau des surfaces - PLUiH modifié – Révision allégée n°1



Pays
de **GeX** **PLUiH**