



Pays de Gex PLUiH

Modification Simplifiée n°2

Notice de présentation

Notice annexe au rapport de présentation

Vu pour rester annexé à la délibération du 26 avril 2023



Le Président
Patrice DUNAND

PLUiH approuvé le 27 février 2020

Modification n°3 approuvée le 8 juillet 2021

Déclaration de projet n°1 approuvée le 9 septembre 2021

Modification n°1 approuvée le 15 décembre 2021

Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 janvier 2022

Modification n°4 du PLUiH (en cours)

Modification n°5 du PLUiH (en cours)

Révision allégée n°1, 2,3 & 4 du PLUiH (en cours)

Déclaration de projet n°2 du PLUiH (en cours)

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
I. Objectif de la modification simplifiée n°2 du PLUiH du Pays de Gex	4
a. Plan de localisation des parcelles au PLUiH avant la modification n°1	4
b. Projet de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH	5
1. Plans	5
2. Délibérations et rapport du commissaire enquêteur.....	7
c. Plan de zonage approuvé de la commune de Crozet	11
d. Effets de la modification simplifiée n°2 sur le PLUiH	11
e. Plan de zonage « avant modification »	12
f. Plan de zonage « après modification »	12
g. Évolution du tableau des surfaces du PLUiH	13
II. Justification du choix de la procédure.....	14
III. Mesures prises pour compenser la modification apportée	14

Préambule

La Communauté d'agglomération du Pays de Gex a approuvée son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) le 27 février 2020.

Il a fait l'objet de quatre procédures approuvées :

- Modification n°3 du PLUiH approuvée le 8 juillet 2021.
- Déclaration de projet n°1 approuvée le 9 septembre 2021.
- Modification n°1 du PLUiH approuvée le 15 décembre 2021.
- Modification simplifiée n°1 du PLUiH approuvée le 27 janvier 2022.

Il s'agit de la deuxième modification simplifiée du document d'urbanisme. En parallèle, il faut savoir que quatre procédures de révision allégée sont en cours.

Pour rappel, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUiH sont les suivantes :

- Maîtriser l'urbanisation du territoire afin de structurer des espaces de vie accessibles à tous, équipés et connectés ;
- Promouvoir le Pays de Gex au sein de la métropole Genevoise à travers un positionnement économique complémentaire qui s'appuie sur ses atouts intrinsèques ;
- Retrouver l'authenticité de l'identité gessienne au travers de la promotion d'un paysage urbain relié aux espaces ruraux et naturels qui l'entourent et de la mise en valeur du patrimoine.

I. Objectif de la modification simplifiée n°2 du PLUiH du Pays de Gex

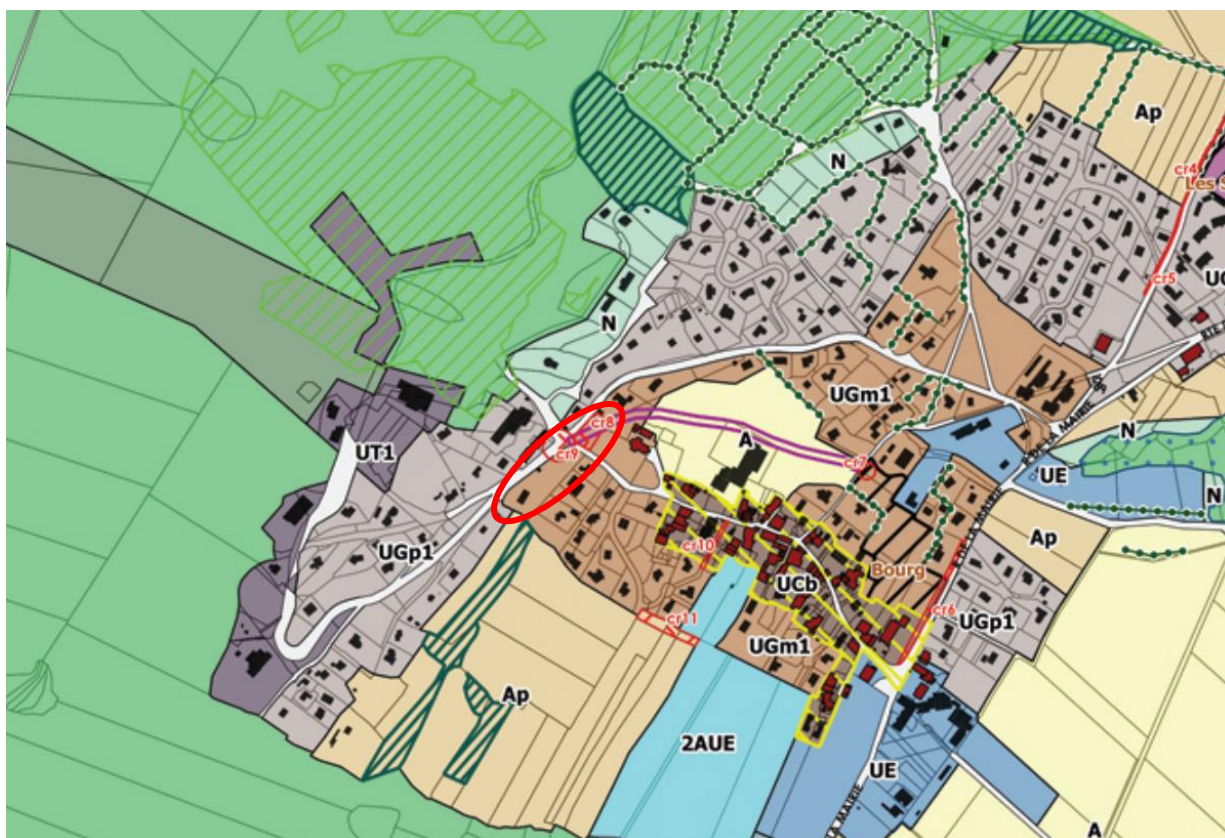
Par arrêté du 30 septembre 2022, le président de la communauté d'agglomération du Pays de Gex a prescrit la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) afin de rectifier une erreur matérielle dans le plan de zonage de la commune de Crozet.

Par cette modification, l'objectif est de rectifier une erreur matérielle sur le zonage du règlement graphique de la commune de Crozet, qui consiste à classer les parcelles C765 / C1929 et C1930 en zone UGp1 (Crozet).

a. Plan de localisation des parcelles au PLUiH avant la modification n°1

Les parcelles précitées de la commune de Crozet, précédemment classées en zone UGm1, ont fait l'objet d'une procédure de modification de zonage lors de la modification n°1 du PLUiH afin d'être classées en zone UGp1. Or, entre l'enquête publique et l'approbation, ces parcelles ont été reclassées en zone UGm1 sur le plan de zonage du règlement graphique.

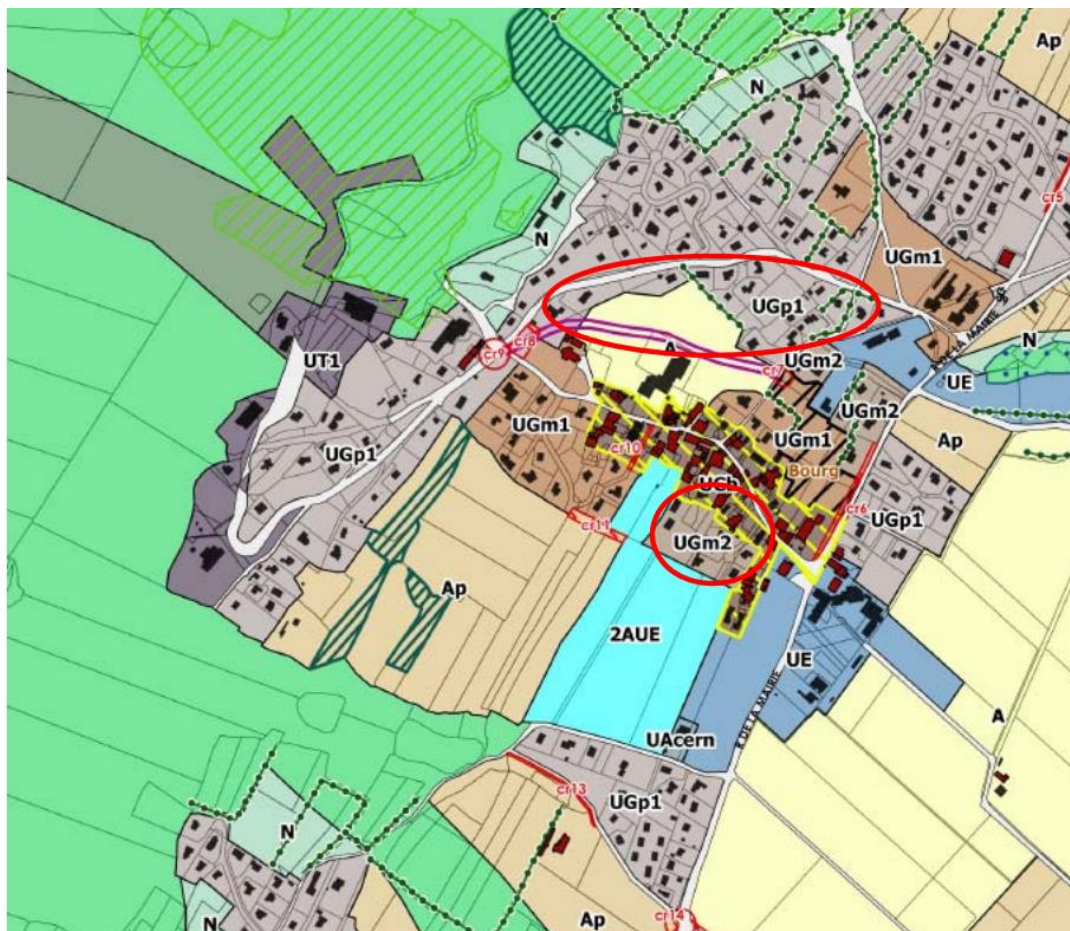
Parcelles C765 / C1929 et C1930



b. Projet de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH

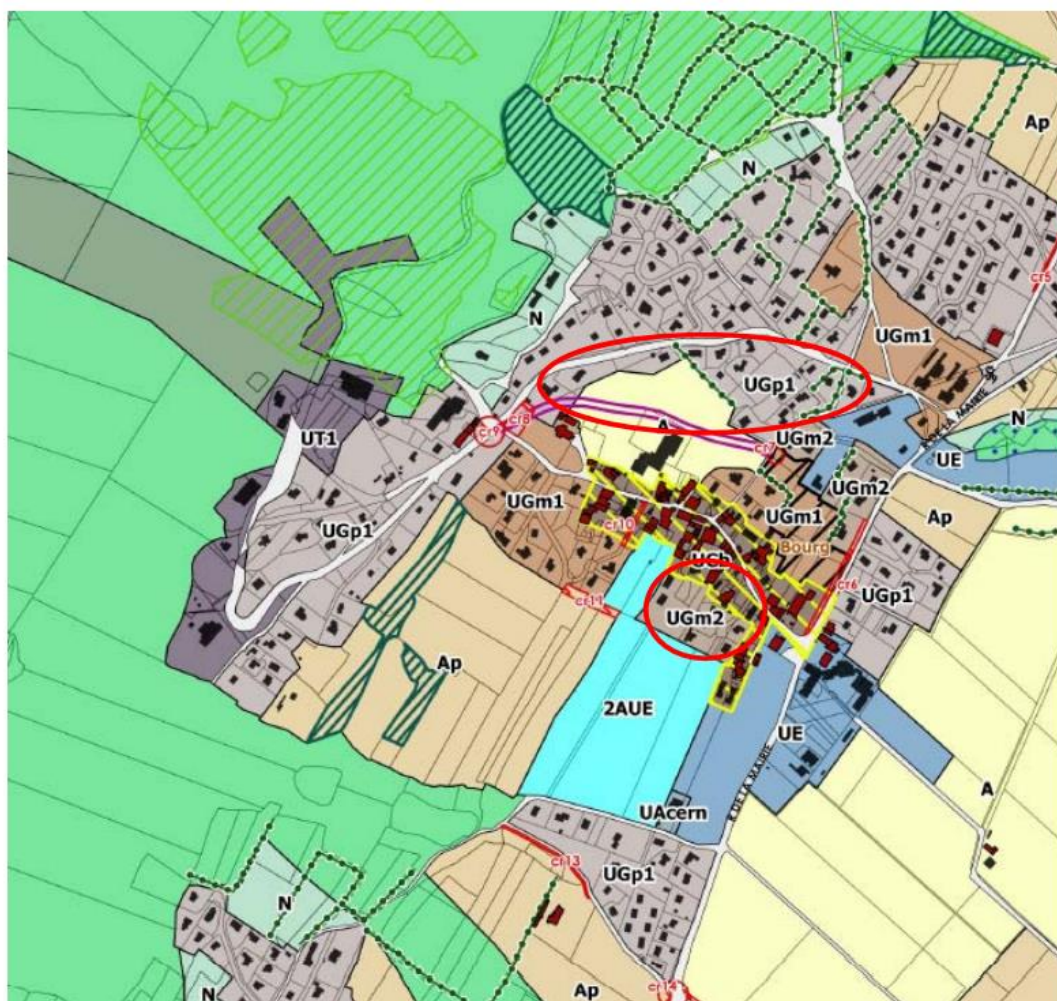
1. Plans

Extrait de la notice de présentation envoyée aux Personnes Publiques Associées



Projet de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH / Secteur centre-bourg

Extrait de la notice de présentation soumise à Enquête Publique



Projet de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH / Secteur centre-bourg

2. Délibérations et rapport du commissaire enquêteur

Nous rappelons que la procédure de modification n°1 du PLUiH avait pour but de faire évoluer notamment les zones UGm1 de la commune de Crozet, étendu par la suite à toute l'intercommunalité. La définition de cette procédure a été prescrite par une délibération datant du 22 octobre 2020.

Extrait délibération de prescription de la modification n°1 du PLUiH

Suite à l'approbation du PLUiH le 27 février 2020, les impacts sur le territoire gessien se font déjà ressentir. On observe une inversion des tendances enregistrées ces 10 dernières années sur certaines communes à faible développement projeté, justifiant la nécessité de lancer la première modification du PLUiH.

Par courrier en date du 7 septembre 2020 adressé au Président de Pays de Gex agglo, Madame le maire de la commune de Crozet a interpellé l'intercommunalité sur la nécessité de faire évoluer le document d'urbanisme. La commune est fortement sollicitée par les promoteurs immobiliers souhaitant réaliser des projets d'envergure au sein des secteurs UGm1 du plan de zonage communal.

Afin de répondre aux enjeux et objectifs du PLUiH et ne pas dépasser les 20 000 habitants projetés d'ici 2030, l'objet de cette délibération est donc de lancer la procédure de modification n°1 du document d'urbanisme afin de faire évoluer les zones UGm1 de certaines communes.

La procédure de modification sera issue d'un diagnostic fin des secteurs UGm1 en partenariat avec la commune de Crozet mais également avec toutes les communes concernées par ce zonage. Ce diagnostic et les évolutions de zonage sont donc à étudier à l'échelle de l'armature urbaine, au sein des pôles relais au sud du territoire, des villes à accès BHNS, des villes à préserver, des communes rurales et des communes de la Valserine. L'intercommunalité se rapprochera des communes concernées afin d'engager un travail technique de diagnostic et de propositions adaptées aux spécificités communales.

Pour rappel, le secteur UGm1 comprend les secteurs à dominante résidentielle où la densification doit être maîtrisée. Ce secteur permet la réalisation de collectifs. L'emprise au sol maximale des constructions est de 25 % de la superficie de l'unité foncière. La hauteur à l'égout du toit maximale autorisée est de 9m et la hauteur totale maximale autorisée est de 11m.

Cette procédure de modification fera l'objet d'une procédure de concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Toutefois, il est clair que tout au long de la procédure des éléments peuvent venir s'ajouter ou se soustraire en prenant compte des avis des personnes publics associées. Or, les seuls éléments qui ont été modifiés apparaissent dans la délibération d'approbation du 15 décembre 2021 de la modification n°1.

Extrait délibération d'approbation de la modification n°1 du PLUiH

Afin de garantir la sécurité juridique de cette procédure, le dossier soumis à approbation a été modifié :

- en supprimant les modifications qui n'entrent pas dans le champ d'application de cette procédure. Les modifications concernant les communes de Gex, Saint-Genis-Pouilly et Sergy sont donc retirées de la modification n° 1,
- en complétant la notice de présentation.

Le dossier est donc prêt à être approuvé conformément aux articles du Code de l'urbanisme.

Le Conseil communautaire après en avoir délibéré, à l'unanimité des votants :

- **APPROUVE** la modification n° 1 du PLUiH telle qu'elle est annexée à la présente,
- **AUTORISE** que la présente délibération fera l'objet conformément aux articles du Code de l'urbanisme d'un affichage durant un mois (au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex et dans les communes membres) et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs.

En effet, dans le rapport du commissaire enquêteur de la modification n°1 du PLUiH, la Communauté d'agglomération du Pays de Gex s'est engagée dans ses réponses aux différentes observations, à supprimer les évolutions non évoquées au sein de la délibération prescrivant la procédure, c'est-à-dire :

- Rectification d'une erreur matérielle à Gex ;
- Adaptation de la zone 1AUC au périmètre de la ZAC à Sergy ;
- Réduction de l'emprise de la zone UGd2 au profit de la zone UGm1 à Saint-Genis-Pouilly ;
- Intégration d'une inscription graphique « élément du paysage » à Saint-Genis-Pouilly.

Mais aussi, de réaliser un travail sur la notice de présentation pour préciser, compléter et modifier son contenu permettant de la rendre plus lisible et compréhensible. En outre, il est spécifié que « *les incohérences internes au document seront corrigées* ».

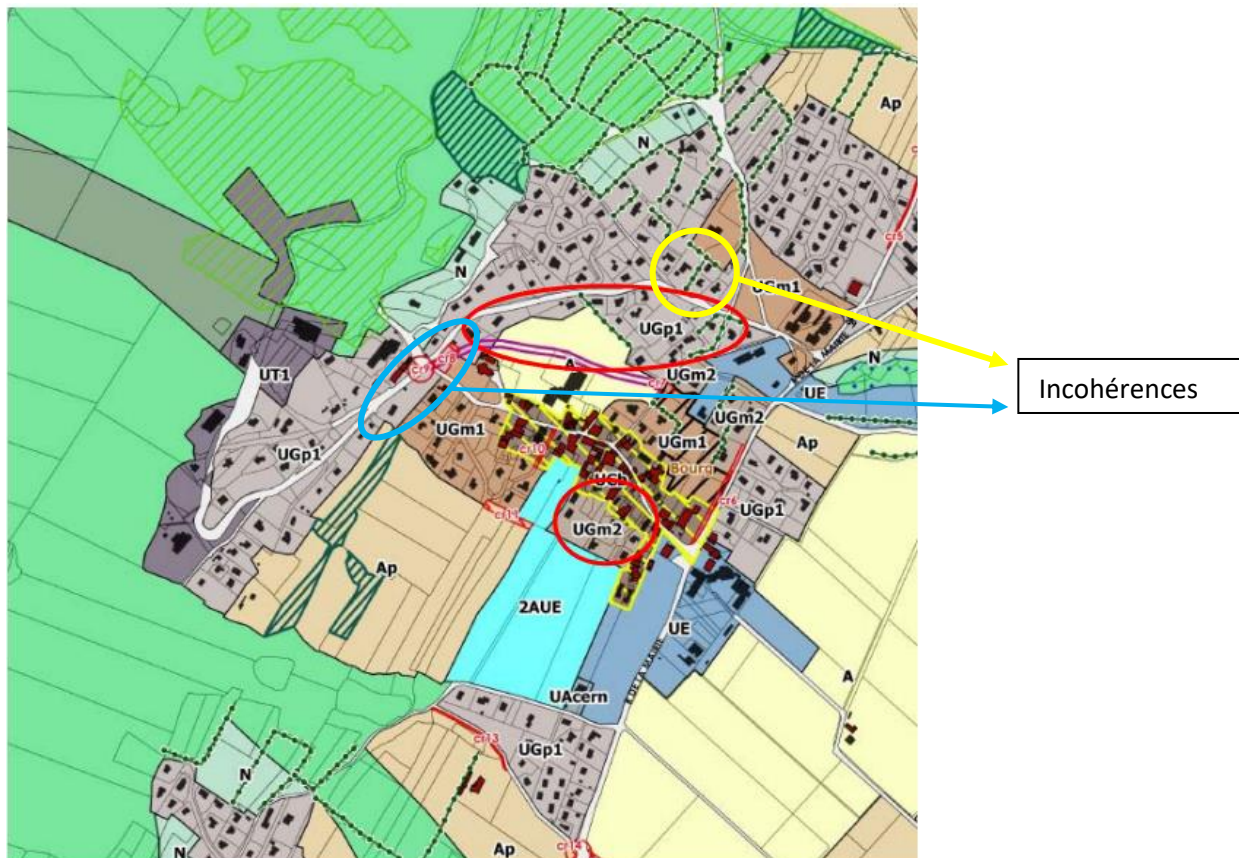
Nous en concluons qu'une omission de notre part a été faite au niveau du ciblage des zones concernées pour les parcelles C765 / C1929 et C1930 et qu'aucune observation n'a été soulevée dans le but de supprimer lesdites parcelles de la procédure de modification n°1.

De plus, nous ne pouvons pas sans observation contraire modifier la notice de présentation entre l'enquête publique et l'approbation.

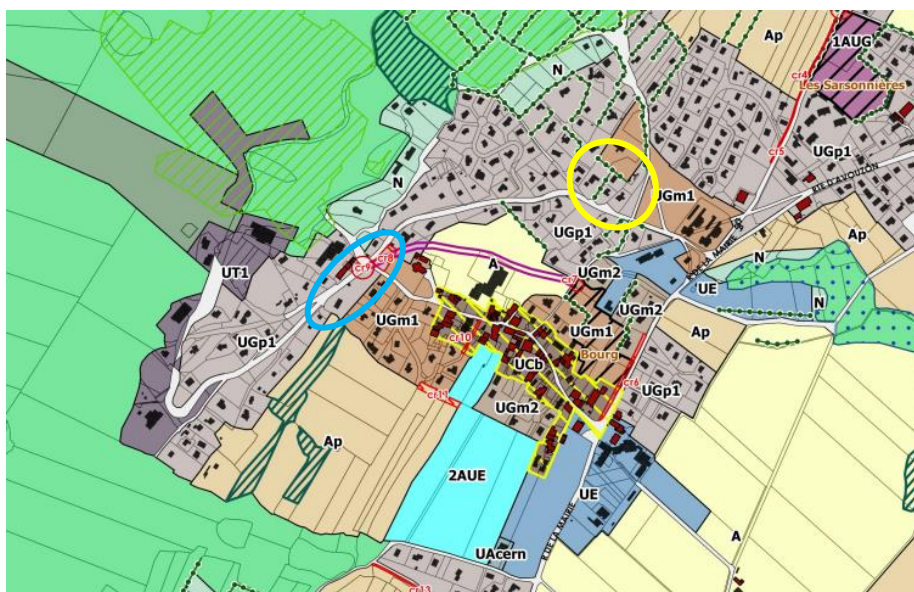
De ce fait, la modification simplifiée n°2 vient corriger l'incohérence omise lors de la phase de reprise entre l'enquête publique et l'approbation de la modification n°1 du PLUiH.

Ci-dessous les incohérences sur la commune de Crozet entre les plans soumis à l'enquête publique et les plans d'approbation de la modification n°1 du PLUiH :

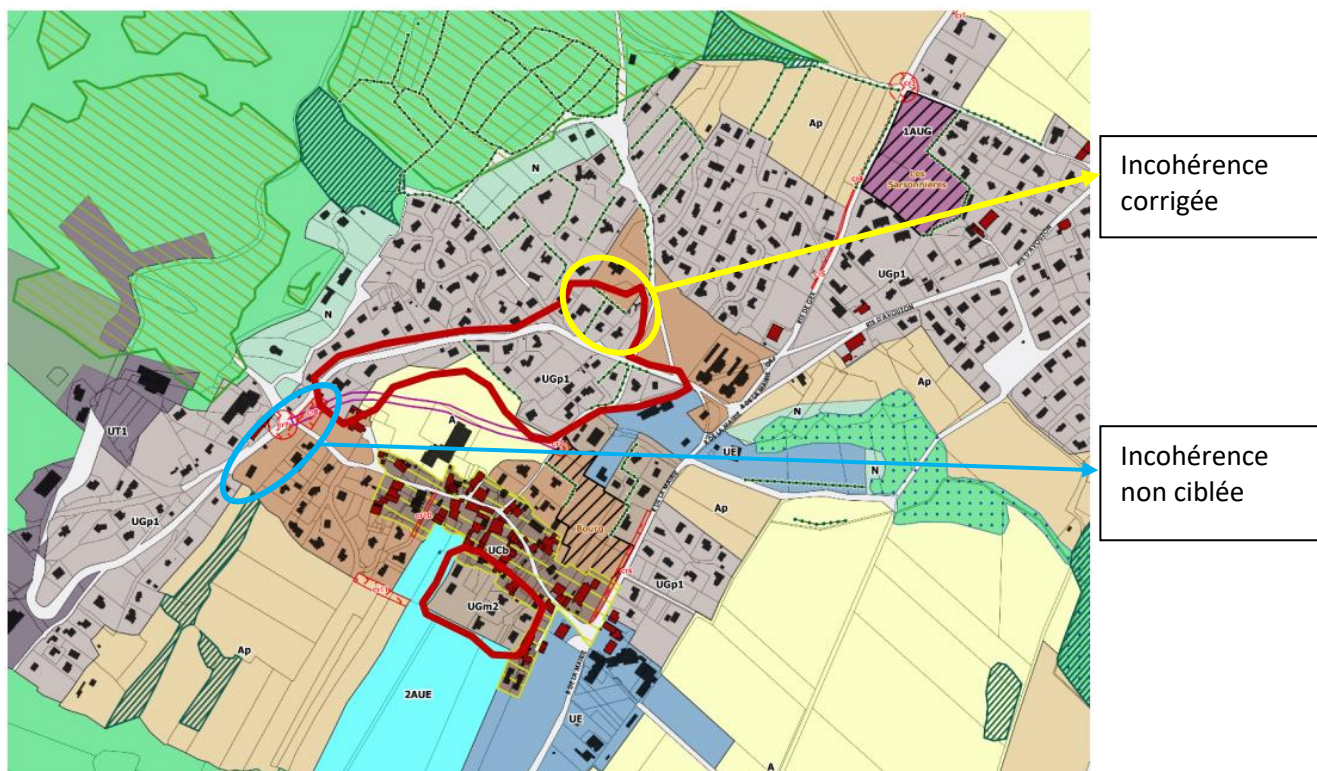
Extrait de la notice de présentation - Enquête publique modification n°1



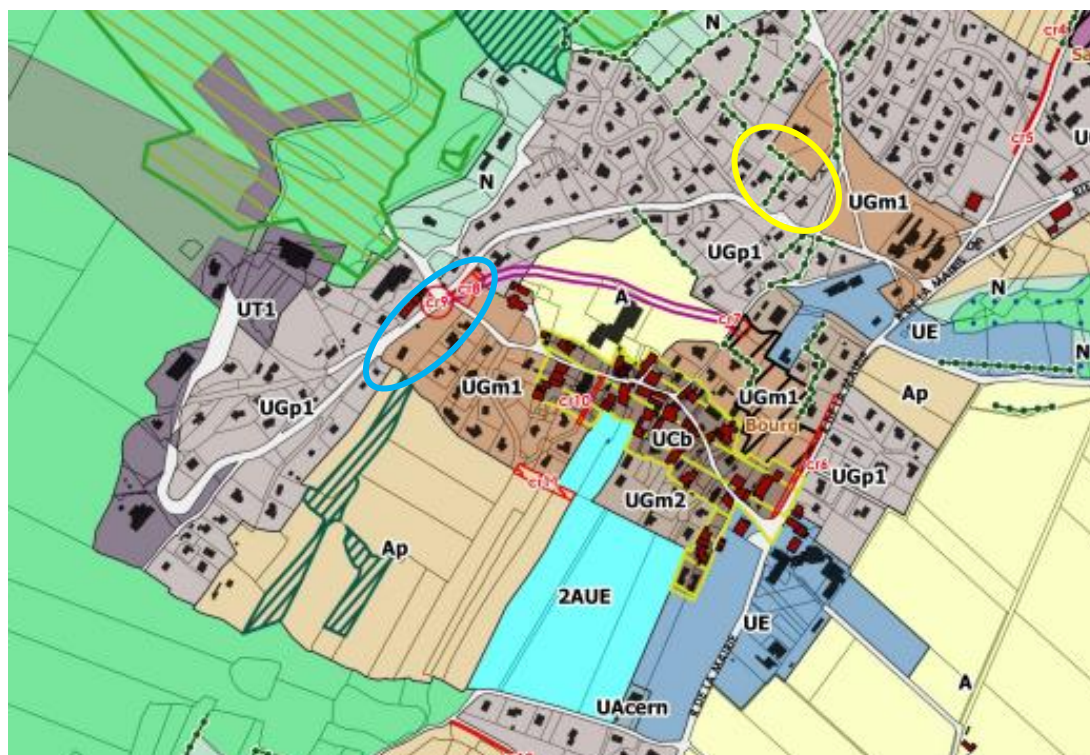
Extrait du plan de zonage de la commune de Crozet - Enquête publique modification n°1



Extrait de la notice de présentation - Dossier d'approbation



Extrait du plan de zonage commune de Crozet - Dossier d'approbation



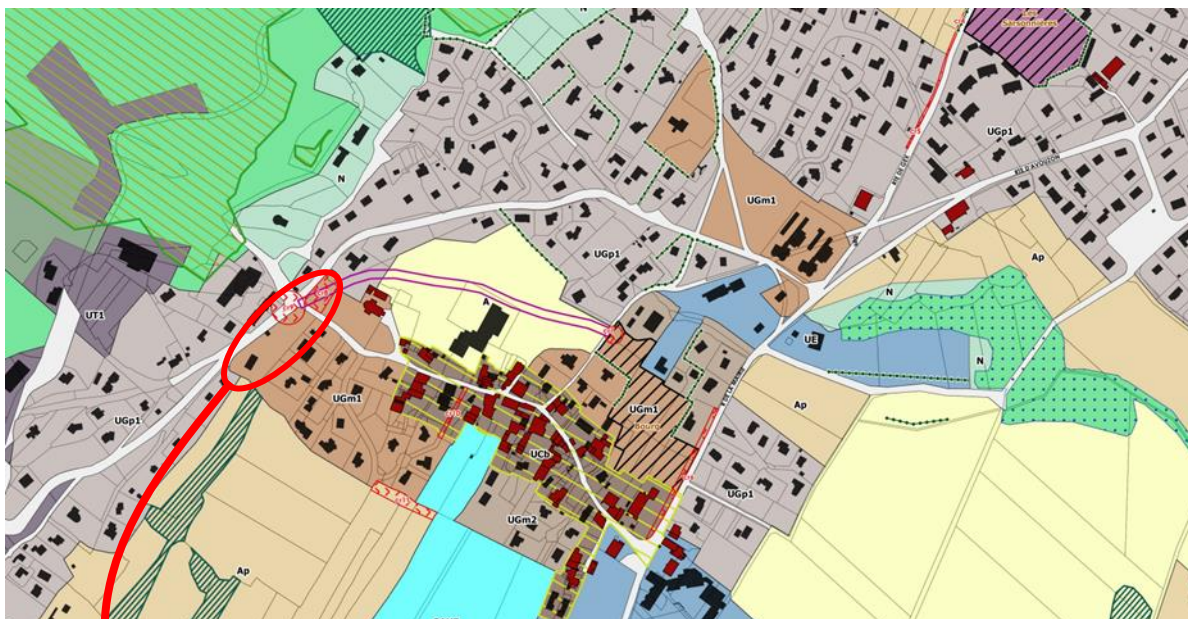
c. Plan de zonage approuvé de la commune de Crozet

Extrait du plan de zonage approuvé - Crozet Zoom



e. Plan de zonage « avant modification »

Plan de zonage approuvé - Crozet Zoom



f. Plan de zonage « après modification »

Modification Crozet



g. Évolution du tableau des surfaces du PLUiH

La modification simplifiée n°2 n'impacte qu'à la marge la répartition des surfaces, la modification ne concernant que quelques parcelles de la zone UGm1 dont la superficie est de 4703m², soit 0.47 hectare classé en zone UGp1.

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Surface PLUiH (ha)	Modification Simplifiée n°2	Différence
UC	UCa		30,39	30.39	X
		UCa1	18,61	18.61	X
		UCa2	20,45	20.45	X
	UCb		113,71	113.71	X
	UCv		27,53	27.53	X
	UC1		32,00	32.00	X
	UC2		79,48	79.48	X
UG	UGa	UGa1	48,65	48.65	X
		UGa2	67,72	67.72	X
	UGd	UGd1	71,75	71.75	X
		UGd2	95,07	95.07	X
	UGm	UGm1	635.82	635.35	-0.47
		UGm2	355.39	355.39	X
	UGp	UGp1	1166.29	1166.76	+0.47
		UGp2	99.01	99.01	X
UH	UH1		83,30	83.30	X
	UH2		7,96	7.96	X
	UH3		43,10	43.10	X
Total des zones U résidentielles			2996.23	2996.23	X
UA	UAa		40,33	40.33	X
		UAa1	76,07	76.07	X
		UAa2	49,70	49.70	X
	UAc	UAc1	5,80	5.80	X
		UAc2	10,16	10.16	X
		UAc3	62,20	62.20	X
	UAm	UAm1	28,84	28.84	X
		UAm2	4,26	4.26	X
		UAm3	19,31	19.31	X
UT	UAt		334,85	334.85	X
	UAtgi		35,93	35.93	X
	UAcern		18,48	18.48	X
	UT3		5,56	5.56	X
UE			271,45	271.45	X
Total des zones U équipements et activités			962.94	962.94	X
Total des zones urbaines			3 959.17	3959.17	X
1AUC			24,56	24.56	X
1AUFGI			38,40	38.40	X
1AUG			76,56	76.56	X
1AUE			46,09	46.09	X
1AUT			20,57	20.57	X
1AUA	1AUAA		15,28	15.28	X
	1AUAC		37,51	37.51	X
Total des zones 1AU			258.97	258.97	X
2AUE			48,43	48.43	X
Total des zones 2AU			48.43	48.43	X
Total des zones à urbaniser			307.40	307.40	X
A			2 627,68	2627.68	X
	Ap		6557.53	6557.53	X
Total des zones A			9 185.21	9185.21	X
N			1 805,57	1805.57	X
	Nc		82,46	82.46	X
	NI		741,07	741.07	X
	Np		24 306,02	24 306.02	X
Total des zones N			26 935.12	26935.12	X
Total des zones agricoles et naturelles			36 120.33	36 120.33	X

II. Justification du choix de la procédure

En application des dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le PLUiH fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée lorsque la commune envisage uniquement de rectifier, une erreur matérielle, qui ne vient pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et développement durables.

Apportant uniquement une rectification par erreur matérielle, la modification simplifiée n°2 du PLUiH du Pays de Gex n'a aucune incidence sur l'économie générale du PADD.

III. Mesures prises pour compenser la modification apportée

La modification simplifiée ne remettant pas en cause l'économie générale du PADD et n'entraînant ni risques, ni nuisances, aucune compensation particulière n'est prévue.

Le présent dossier de modification simplifiée est composé :

- de la présente notice de présentation comprenant le bilan des surfaces du PLUiH modifié
- du plan de zonage modifié de la commune de Crozet.

Pays
de GEX **PLUiH**