

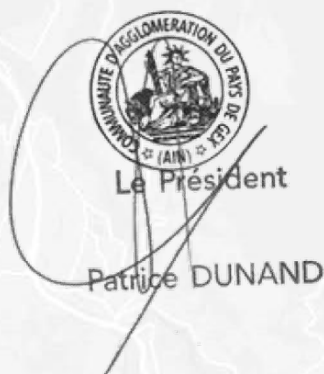


Pays de Gex PLUiH

Modification n°4

Notice de présentation

Vu pour rester annexé à la délibération du 24 avril 2024



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

Révisions allégées n°1, 3, 5, 6, 7 (en cours)

Modifications n°6, 7 (en cours)

Modifications simplifiées n°3, 4 (en cours)



Sommaire

Préambule	3
1. Objet de la modification n°4 du PLUiH du Pays de Gex.....	3
2. La procédure de modification	5
3. Les pièces composant le dossier de modification n°4 du PLUiH.....	5
1. Les motifs de la modification n°4 du PLUiH du Pays de Gex.....	6
1.1 Les créations d’Orientations d’Aménagement et de Programmation.....	6
1.1.1. La création de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation “Montoisey” à Crozet	6
1.1.2. La création de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation “Télécabine” à Crozet	11
1.1.3. La création de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation “Pré Vert” à Échenevex	16
1.1.4. La création de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation “Moëns” à Prévessin-Moëns	21
1.2 Les modifications d’Orientations d’Aménagement et de Programmation.....	26
1.2.1. La modification de l’OAP « Sarsonnières » à Crozet.....	26
1.2.2. La modification de l’OAP « Bourg (Chef-lieu) » à Crozet	30
1.2.3. La modification de l’OAP « Sur Ville » à Échenevex.....	36
1.2.4. La modification de l’OAP « Levant » à Ferney-Voltaire	41
1.2.5. La modification de l’OAP « Centre » à Prévessin-Moëns	47
1.2.6. La modification de l’OAP « Atlas » à Prévessin-Moëns	63
1.2.7. La modification de l’OAP « Centre de secours de l’Est gessien » à Prévessin-Moëns	69
1.2.8. La modification de l’OAP « Pouilly » à Saint-Genis-Pouilly	73
1.2.9. La modification de l’OAP « Résidence autonomie/zone d’activités » à Ségny	79
1.2.10. La modification de l’OAP « Les Coudrys » à Versonnex.....	84
1.2.11. La modification de l’OAP « Pré de Cours » à Vesancy	87
1.3 La suppression de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation “Bottenay” à Vesancy	89
1.4 Les modifications apportées au règlement graphique	91
1.4.1. La suppression de l’emplacement réservé pr19 à Prévessin-Moëns.....	91
1.4.2. La suppression de l’emplacement réservé pr22 à Prévessin-Moëns.....	93
1.4.3. La création d’un nouvel emplacement réservé à Échenevex	95
1.4.4. La création d’un nouvel emplacement réservé à Ferney-Voltaire	97
1.5 La modification de l’OAP Habitat	99
1.5.1. L’OAP Habitat.....	99
1.5.2. Les fiches communales de l’OAP Habitat	101
2. Evolution des surfaces.....	102
3. Évolution du nombre de logements	106
4. Compatibilité avec le SCoT du Pays de Gex	110



Préambule

1. Objet de la modification 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 Peron ;
- 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.

D'autres procédures sont en cours :

- Les révisions allégées n°1, 3, 5, 6 & 7 ;
- Les modifications n°6 & 7
- Les modifications simplifiées n°3 & 4 ;

La modification n°4, détaillée au sein de cette notice, porte plus précisément sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que sur le règlement graphique.

En application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le PLUiH 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** et que cette modification n'a pas pour effet de :

- Compromettre les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 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, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la



part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Tel est le cas de la présente modification qui vise à préciser les grands principes d'aménagement des secteurs appelés à muter dans le temps du PLUiH. La modification n°4 permet la création de 4 OAP sectorielles qui concourent à maîtriser l'urbanisation des dents creuses et encadrer le développement résidentiel dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager. Par ailleurs, la modification de 11 OAP sectorielles permet notamment d'adapter certains secteurs à l'évolution des besoins, d'apporter des précisions en matière d'accès et de desserte ou encore de revoir les périmètres d'OAP au regard de contraintes nouvelles, d'opérations récentes ou d'études urbaines spécifiques. Cette procédure concerne également la suppression d'une OAP sectorielle.

La modification n°4 porte sur les éléments suivants :

CREATION D'OAP SECTORIELLES :

- Montoisey – Crozet ;
- Télécabine – Crozet ;
- Pré Vert – Echenevex ;
- Moëns – Prévessin-Moëns.

MODIFICATION DES OAP SECTORIELLES :

- Sarsonnières – Crozet ;
- Bourg (Chef lieu) – Crozet ;
- Sur Ville – Echenevex ;
- Levant – Ferney-Voltaire ;
- Centre – Prévessin-Moëns (valant règlement) ;
- Atlas – Prévessin-Moëns ;
- Centre de secours de l'Est gessien – Prévessin-Moëns ;
- Pouilly – Saint Genis-Pouilly ;
- Résidence autonomie/zone d'activité – Ségny ;
- Les Coudrys – Versonnex ;
- Pré de cours – Vesancy.

SUPPRESSION D'UNE OAP SECTORIELLE :

- Suppression de l'OAP Bottenay à Vesancy.

MODIFICATION OAP THEMATIQUES :

- Modification de l'OAP Habitat.

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE :

- Suppression de deux emplacements réservés sur la commune de Prévessin-Moëns ;
- Création d'emplacements réservés sur les communes de :
 - Echenevex ;
 - Ferney-Voltaire ;
- Modifications de zonage liés à la modification des OAP.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT :

- Modification de la zone UG lié à la modification de l'OAP Bourg (Crozet).



2. La procédure de modification

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

- Élaboration du dossier de modification : notice et modification des pièces du PLUiH
- Notification du projet de modification du PLUiH aux Personnes Publiques Associées, et Consultées le cas échéant.
- Saisine de la MRAe pour un cas par cas ad-hoc.
- Organisation de l'enquête publique pendant un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport.
- Délibération du Conseil Communautaire en vue de l'approbation du dossier de modification du PLUiH.

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

Le présent dossier de modification du PLUiH 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. Elle comprend une analyse de l'évolution des surfaces et du nombre de logements ainsi qu'une analyse de la compatibilité de la modification avec le SCoT ;
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles modifiées**, auxquelles a été ajouté un sommaire pour une meilleure lisibilité du document ;
- **Le règlement graphique modifié ;**
- **Le règlement écrit modifié ;**
- **La liste des emplacements réservés ;**
- **L'OAP Habitat modifiée.**

1. Les motifs de la modification n°4 du PLUiH du Pays de Gex

1.1 Les créations d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

1.1.1. La création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Montoisey" à Crozet

a) Contexte et justification

Le site bénéficiant d'une localisation préférentielle en matière d'ouverture sur le grand paysage, la commune a souhaité tout particulièrement mettre en avant la qualité des futurs aménagements, en proposant des formes urbaines en cohérence avec l'existant et une mise en valeur des atouts paysagers et environnementaux notamment l'orientations du faitage des bâtis et les nombreux arbres à conserver.

Le secteur concerné par la création d'une OAP est classé en zone UGm1 du PLUiH en vigueur. Il s'agit d'une dent creuse et cette OAP a pour objectif d'encadrer l'urbanisation au centre du village. Le but étant de faire le lien entre les espaces résidentiels, pavillonnaire à l'est et à l'ouest avec des fermes gessiennes mais aussi préserver les éléments patrimoniaux comme les murs et portails existants.



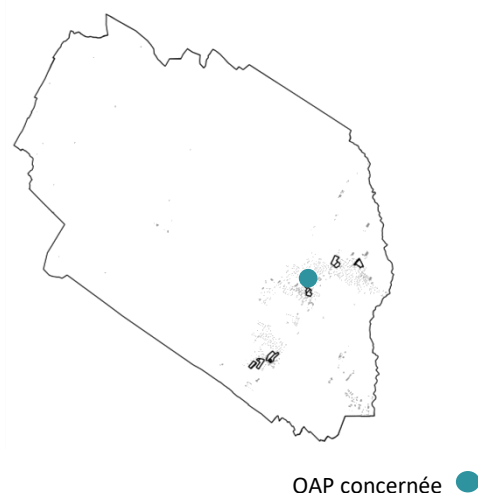
Plan de localisation - OAP Montoisey

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

1) OAP sectorielle

CONTEXTE

Crozet
Ville à préserver
OAP Montoisey
0,25 hectare
Habitat



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Crozet est identifiée dans le PADD comme un village à préserver. L'extension urbaine est donc raisonnée et se traduit par la mise en place d'OAP permettant de garantir un développement urbain cohérent, notamment au sein des dents creuses du territoire.

Située dans une dent creuse, l'OAP Montoisey a pour but de faire le lien entre des espaces résidentiels, pavillonnaires en amont, à l'est et à l'ouest avec des fermes gessiennes au sud.

L'enjeu de cette OAP est de maîtriser l'urbanisation au centre du village en proposant des formes urbaines en cohérence avec l'existant et de garantir des constructions dans le paysage et le tissu urbain constitué.

L'aménagement de ce site bénéficiant d'une localisation préférentielle en termes d'ouverture sur le grand paysage, l'OAP devra mettre en œuvre ses atouts paysagers et environnementaux tout en garantissant des accès et une circulation sécurisée et apaisée au sein de l'opération.

OBJECTIFS

- Aménager cette dent creuse en tenant compte de la densité voisine et en veillant à l'intégration urbaine et paysagère de l'opération ;
- Permettre des liaisons piétonnes au sein de l'opération ;
- Préserver la vue sur le grand paysage ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet ;
- Préserver et mettre en valeur les grands arbres existants en lisière pour leur participation à la mise en scène qualitative de l'opération ;
- Préserver les alentours proches de bâtiments patrimoniaux par un traitement paysager et par un respect des formes urbaines, des matériaux et coloris des futures constructions.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITE FONCTIONNELLE

- Prévoir la création de 6 logements dont 30% de logements locatifs sociaux ou en accession à prix maîtrisé.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Permettre l'insertion du projet dans le tissu pavillonnaire existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+1+C ;
- Privilégier les formes bâties en cohérence avec le tissu pavillonnaire et les bâtiments d'intérêt patrimonial environnants, notamment en proposant uniquement des toitures à pans et des formes architecturales (gabarit, hauteur, matériaux...) adaptées au caractère paysager du village ;
- Conserver et valoriser les éléments architecturaux présents sur le site (portail et murs gessiens) par un traitement paysager qualitatif : des ouvertures ponctuelles sur le mur gessien sont possibles afin de permettre l'accès aux parcelles concernées ;
- Gérer l'intégration du bâti, notamment dans la topographie du site, en implantant les bâtiments dans le respect des cônes de vue sur le grand paysage ;
- Privilégier des constructions individuelles non-accolées afin de préserver les vues sur le grand paysage depuis les constructions situées en amont ;
- Orienter les façades des constructions parallèlement aux courbes de niveau ;
- Implanter les constructions dans le sens Nord-Ouest/Sud-Est pour celles projetées le long de la voirie interne, et ce afin de respecter les implantations voisines existantes ;
- Prévoir des espaces libres de constructions (espaces de résidentialisation, jardins privés) végétalisés ;
- Valoriser l'ensemble des boisements et des arbres existants afin de favoriser l'intégration paysagère du projet et de préserver les alentours.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Prévoir un accès au site depuis la rue de Montoise ;
- Créer une voie de desserte interne tous modes depuis la rue de Montoise ;
- Organiser les déplacements doux à l'intérieur de l'opération par un réseau de cheminements paysagers en parallèle de la voie de desserte voiture ;
- Prévoir des places de stationnement visiteurs de préférence le long de la voie de desserte interne, en veillant à ce qu'ils soient paysagers et perméables.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- L'imperméabilisation du site sera réduite aux stricts besoins du projet. Les espaces collectifs (aires de stationnement et cheminements piétons notamment) seront traités en revêtement poreux et filtrant afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration (par des noues paysagères par exemple).
- L'interface avec les constructions individuelles riveraines devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif favorisant l'usage d'essences locales adaptées au climat ;
- Les arbres existants seront conservés au maximum et protégés lors des chantiers de construction ;

- Des franges paysagères seront constituées en limite de site en privilégiant la plantation d'espèces locales adaptées au climat ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible en respectant la norme RE2020 : 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.

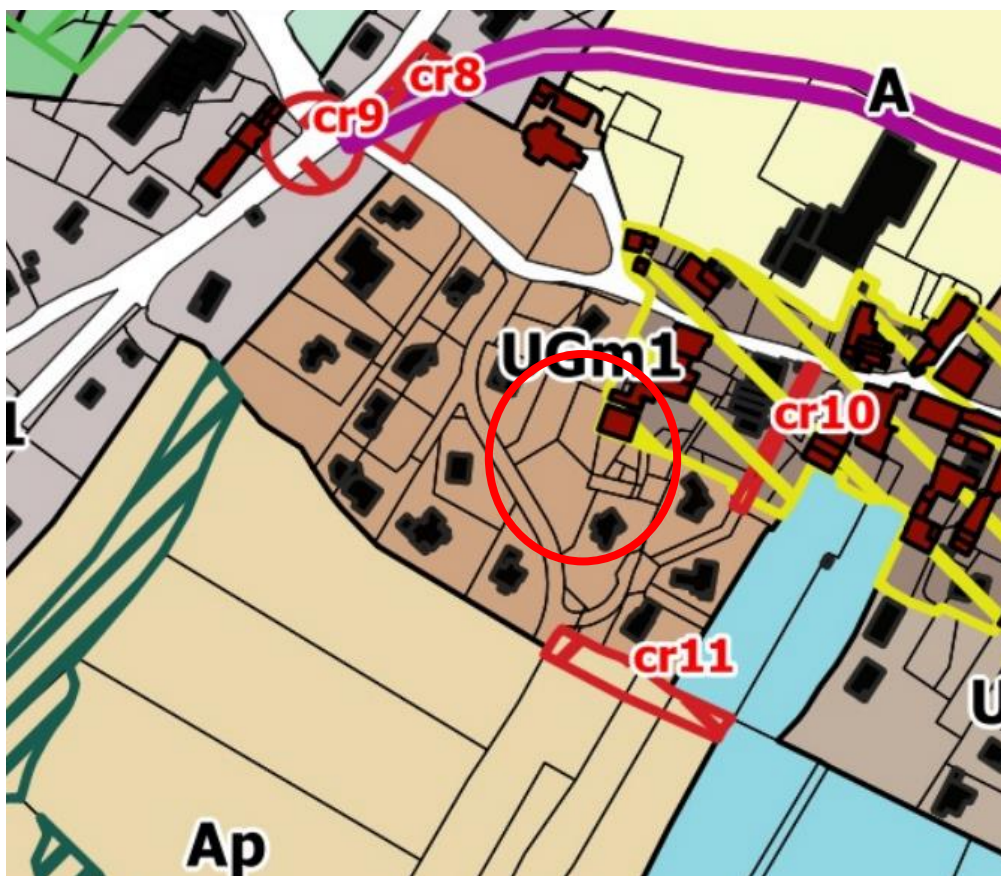
DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention très particulière à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols, afin de ne pas accroître les risques (inondation, ravinage...), déjà importants à Crozet.

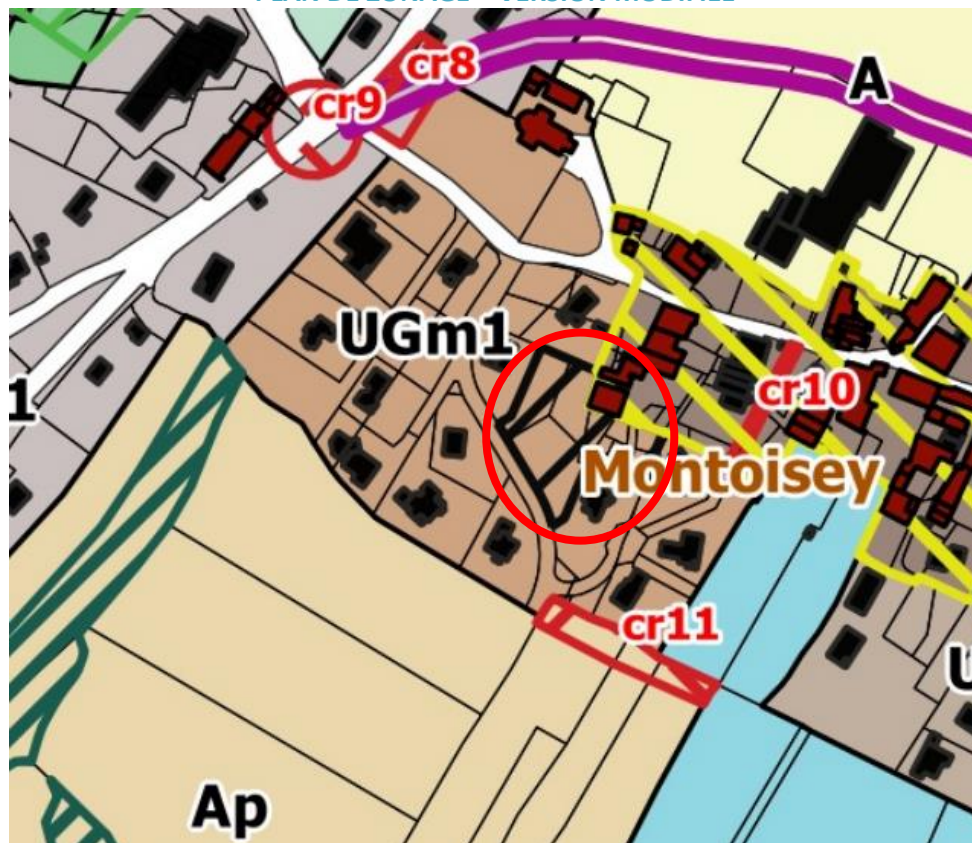
SCHEMA DE PRINCIPE



2) Plan de zonage du PLUiH avant et après modification
PLAN DE ZONAGE – VERSION DU PLUiH EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE – VERSION MODIFIEE



1.1.2. La création de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation “Télécabine” à Crozet

a) Contexte et justification

La présente modification a pour but la création d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) dans une dent creuse.

Le secteur concerné est classé en zone UGp1 du PLUiH en vigueur. L’OAP a pour objectif un développement urbain respectueux et garanti l’intégration des nouvelles constructions. Le site bénéficiant d’une localisation préférentielle en matière d’ouverture sur le grand paysage, la commune a souhaité tout particulièrement mettre en valeur ses atouts paysager et environnementaux qui permet un accès sécurisé et apaisé à l’OAP.



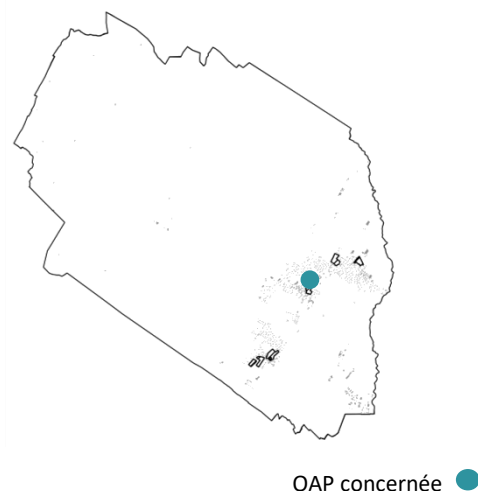
Plan localisation - OAP Télécabine

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

1) OAP sectorielle

CONTEXTE

Crozet
Ville à préserver
OAP Télécabine
0,5 ha
Habitat



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Crozet est identifiée dans le PADD comme un village à préserver. L'extension urbaine est donc raisonnée et se traduit par la mise en place d'OAP permettant de garantir un développement urbain cohérent, notamment au sein des dents creuses du territoire.

L'enjeu de cette OAP est de maîtriser l'urbanisation cohérente avec l'existant et garantir une parfaite intégration des constructions nouvelles dans le paysage et le tissu urbain constitué.

A cet effet, l'OAP Télécabine a pour but de créer un espace résidentiel pavillonnaire respectant les constructions existantes. En conséquence, l'aménagement de ce site bénéficiant d'une localisation préférentielle offrant une ouverture sur les grands paysages devra mettre en valeur ses atouts paysagers en préservant au maximum l'arborisation présente et en garantissant des accès et une circulation sécurisée et douce tenant compte des caractéristiques topographiques atypiques de la parcelle d'accès.

OBJECTIFS

- Comblent une dent creuse d'urbanisation et engager une densification des formes urbaines en implantant de façon harmonieuse l'habitat individuel ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place de continuités piétonnes et d'espaces paysagers ;
- Préserver la vue sur le grand paysage à l'Est et au Sud ;
- Veiller à la cohérence des constructions avec l'existant.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITE FONCTIONNELLE

- Prévoir la création de 12 logements dont 40% de logements locatifs sociaux ou en accession à prix maîtrisé, pour une densité moyenne de 25 logements par hectare.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Permettre l'insertion du projet dans le tissu pavillonnaire existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+1+C maximum ;
- Privilégier les formes bâties en cohérence avec le tissu pavillonnaire, notamment en proposant uniquement des toitures à pans et des formes architecturales (gabarit, hauteur, matériaux...) adaptées au caractère paysager du village ;
- Orienter les faîtages des constructions dans une logique d'ensoleillement maximal ;
- Planter les constructions dans le sens Nord-Ouest/Sud-Est pour celles projetées le long de la voirie interne, et ce afin de respecter les implantations voisines existantes ;
- Privilégier les constructions individuelles en garantissant le maintien des vues sur le grand paysage aux constructions situées en amont ;
- Prévoir des espaces libres de constructions (espaces de résidentialisation, jardins privatifs) végétalisés ;
- Valoriser l'ensemble des boisements et des arbres existants afin de favoriser l'intégration paysagère du projet et de préserver les alentours et les corridors écologiques.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Créer une voie de desserte reliant la route de la Télécabine et le chemin du Peillon ;
- Organiser les déplacements doux à l'intérieur de l'opération par un réseau de cheminements paysagers en parallèle de la voie de desserte voiture ;
- Prévoir des places de stationnement le long de la voie de desserte interne, en veillant à ce qu'ils soient perméables et végétalisés.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- L'imperméabilisation du site sera réduite aux stricts besoins du projet. Les espaces collectifs (aires de stationnement et cheminements piétons notamment) seront traités en revêtement poreux et filtrant afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration (par des noues paysagères par exemple).
- Les arbres existants seront conservés et protégés lors des chantiers de construction ;
- La haie à l'est de l'opération devra être protégée et son rôle dans la trame verte et bleue devra être conforté par l'aménagement de franges végétales en limite de parcelles composées d'essences locales adaptées au climat ;
- Une plateforme de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif sera aménagée dans l'emprise de l'opération et accessible depuis la desserte interne. Cette plateforme sera perméable et végétalisée.
- Une aire de compostage collectif sera aménagée ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible en respectant la norme RE2020 : 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 ;

- Privilégier les plantations d'essences adaptées au sol peu profond et à la pente.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

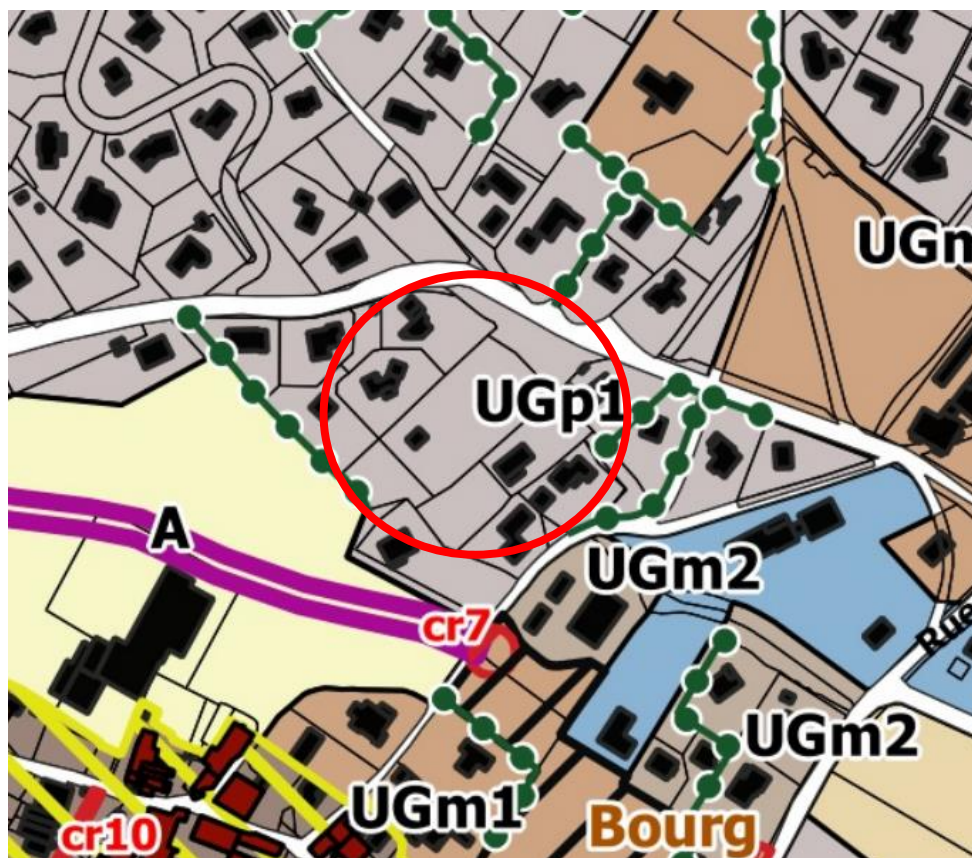
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention très particulière à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols, afin de ne pas accroître les risques (inondation, ravinage...) déjà importants à Crozet.

SCHEMA DE PRINCIPE

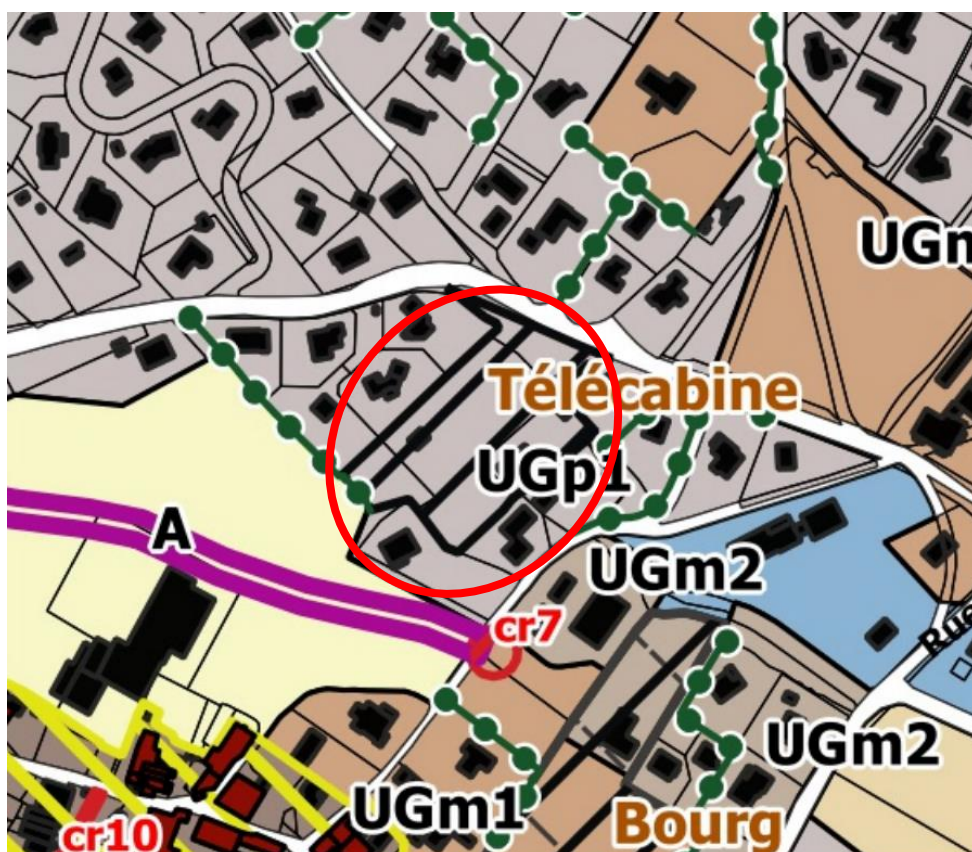


2) Plan de zonage du PLUiH avant et après approbation

PLAN DE ZONAGE – VERSION DU PLUiH EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE – VERSION MODIFIEE



1.1.3. La création de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation “Pré Vert” à Échenevex

a) Contexte et justification

Le positionnement central du site dans l’urbanisation d’Échenevex lui confère un caractère stratégique, au vu de son classement en zone UCb (centre bourg) sur le PLUiH en vigueur. Ainsi, la création de l’OAP Pré Vert vise à encadrer le développement résidentiel en restant dans les standards de densité prévu de la commune en portant une attention particulière à la préservation du patrimoine bâti existant.

Par ailleurs, la commune souhaite conserver un centre village qualitatif et mettre en valeur son patrimoine tout en respectant la sécurité des habitants en venant aménager le carrefour au nord de l’OAP.

En parallèle, le but est d’assurer l’intégration de l’OAP en proposant des formes bâties en cohérence avec le caractère patrimonial des bâtiments existants à conserver et à réhabiliter tel que la grange. La création de commerce est souhaitée créant du dynamisme dans le centre du village.



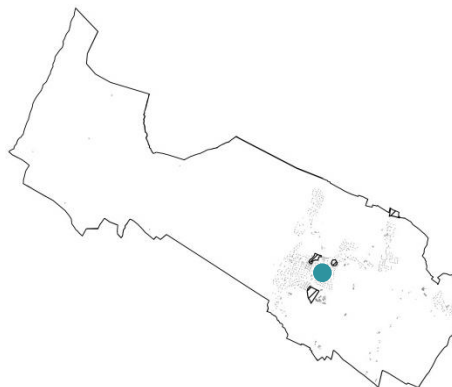
Plan localisation – OAP Pré Vert

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

1) OAP sectorielle

CONTEXTE

Echenevex
Ville à préserver
Pré Vert
5 990 m²
Habitat et commerces



OAP concernée ●

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Dans le cadre des enjeux et objectifs fixés dans le PADD, la commune d'Echenevex, par sa situation et son développement urbain, est identifiée comme une ville à préserver. Son urbanisation devra donc accompagner un développement urbain limité afin de préserver son cadre bâti et non bâti.

L'OAP Pré Vert vise à encadrer le développement résidentiel de la commune en mettant en valeur le patrimoine du cœur de village. Le positionnement central du site dans l'urbanisation d'Echenevex lui confère un enjeu stratégique.

OBJECTIFS

- Permettre le développement urbain de ce secteur situé à proximité du centre-bourg par une densification maîtrisée permettant au projet de s'adapter au mieux au tissu urbain existant : prendre en compte ce tissu existant dans l'élaboration du plan de composition d'ensemble ;
- Respecter le caractère patrimonial du site en conservant certains bâtiments et en privilégiant une architecture traditionnelle pour les nouvelles constructions ;
- Conserver l'ambiance végétale du site en aménageant des jardins paysagers qualitatifs en cœur de site ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITE FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 25 logements pour une densité moyenne de 50 logements par hectare environ ;



- Permettre la réalisation de 25% de Logement Locatifs Intermédiaire (LLI) et 30% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) ;
- Prévoir des typologies d'habitat individuel pour la partie sud ;
- Prévoir de l'habitat de type petit collectif sur la partie est et centre ;
- Encadrer la hauteur des constructions à 9 mètres au faîtage maximum ;
- Prévoir des commerces en RDC sur la partie nord ;
- Aménager un espace commun paysager en cœur d'opération.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Assurer l'intégration du projet en proposant des formes bâties (volumes, matériaux, formes...) en cohérence avec le caractère patrimonial des bâtiments existants ;
- Permettre l'insertion du projet dans le tissu urbain existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+1+C ;
- Travailler les transitions, notamment visuelles, avec l'aire de jeux pour enfants située de l'autre côté de la rue du Bourg ;
- Privilégier au maximum les revêtements de sols traditionnels en pierre, pavés ou galets recoupés.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Aménager un giratoire au croisement de la rue François Estier et de la rue du Bourg ;
- Créer un accès tous modes depuis ce giratoire au nord-ouest du site ;
- Prévoir un principe d'accès possible au sud par la rue François Estier ;
- Inscrire un principe de cheminement piéton reliant le centre de l'OAP et le chemin de la Vie Margoy à l'est ;
- Réaliser un parking souterrain, d'un seul niveau de sous-sol maximum ;
- Prévoir quelques places de stationnement aérien notamment pour les visiteurs le long de la rue du bourg ;
- Prévoir un maillage interne structuré et végétalisé et créer un maillage modes doux par la mise en réseau de cheminements piétons pour accéder à l'espace public de rencontre au nord du site.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs (aires de stationnement notamment) des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- 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 ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques : essences locales, densité végétale, éviter la mono-spécificité...

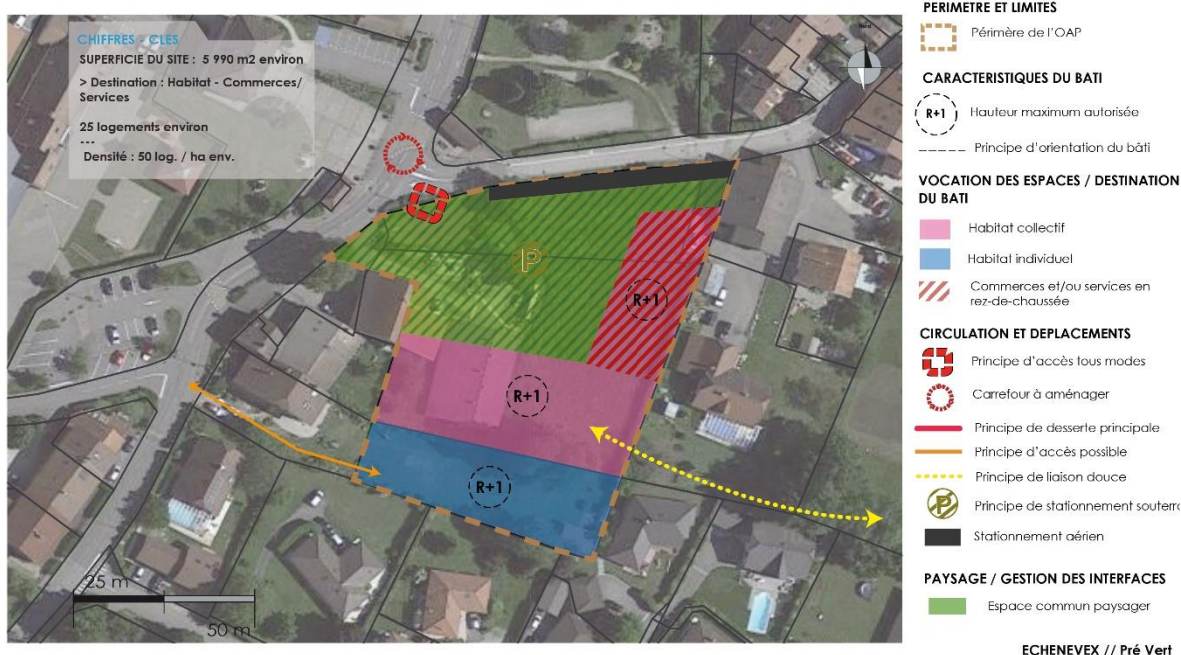
DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;



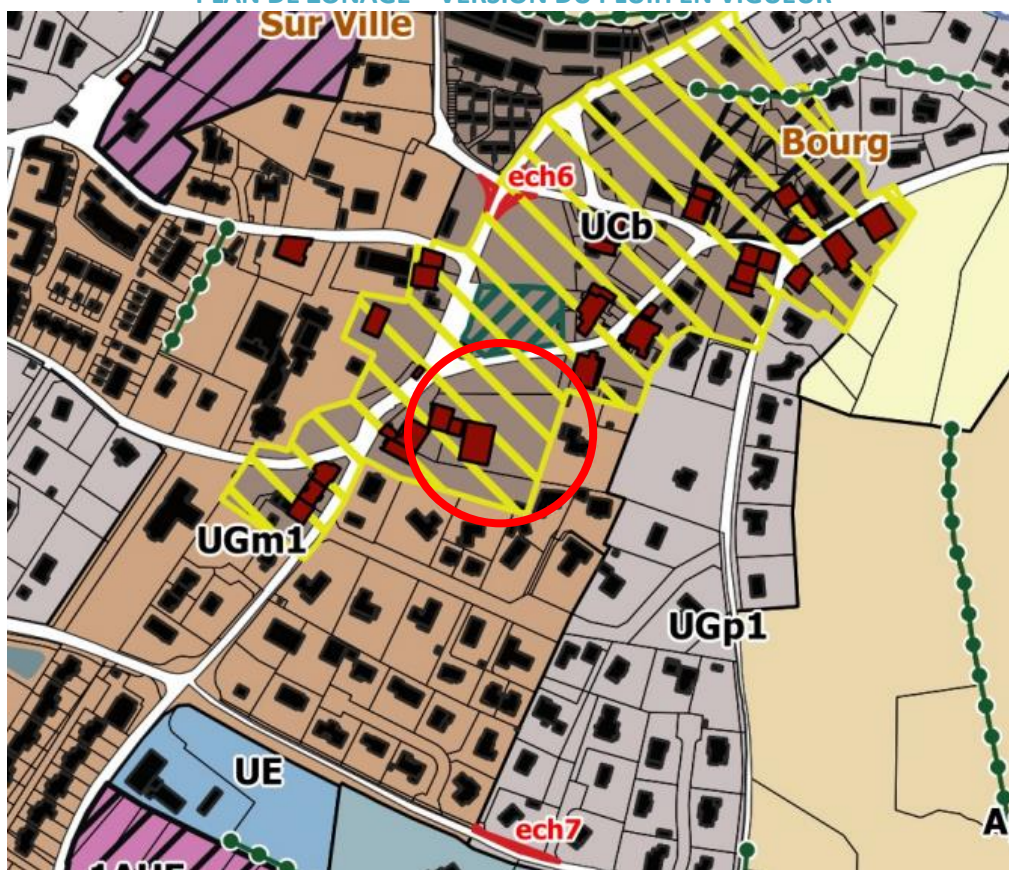
- Respecter la DUP s'appliquant au sein du périmètre de protection éloigné, tout particulièrement pour le raccordement aux eaux usées et sur la gestion des eaux pluviales ;
- Prévoir l'étanchéité du parking souterrain, de manière à ce qu'aucune eau de ruissellement interne au parking ne puisse être infiltrée vers la nappe, ou avec un traitement préalable ;
- Prévoir le pompage, durant la phase travaux, des eaux de la nappe et leur rejet dans un bassin de rétention et d'infiltration. Un pré-traitement sera réalisé par l'intermédiaire d'un filtre à sable par exemple, afin d'éviter toute pollution de la nappe. Ce pompage sera réalisé jusqu'à l'étanchéité totale du parking souterrain ;
- Compenser l'installation d'un parking souterrain et la moindre capacité d'absorption du sol par un système de gestion des eaux pluviales adapté et en privilégiant une valorisation alternative et paysagère des eaux pluviales ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols afin de maîtriser le ruissellement pluvial et en privilégiant une valorisation alternative et paysagère des eaux pluviales (noues, espaces plantés, bassins de stockage,...).

SCHEMA DE PRINCIPE

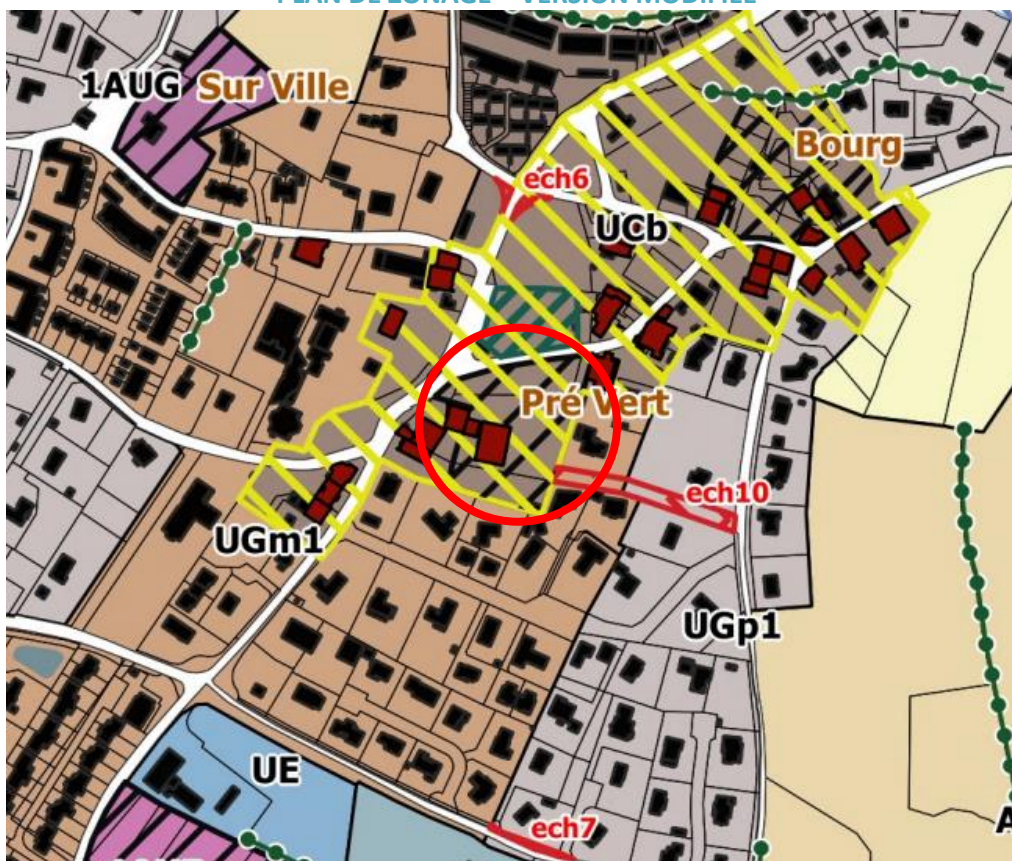


2) Plan de zonage du PLUiH avant et après approbation

PLAN DE ZONAGE – VERSION DU PLUiH EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE – VERSION MODIFIEE



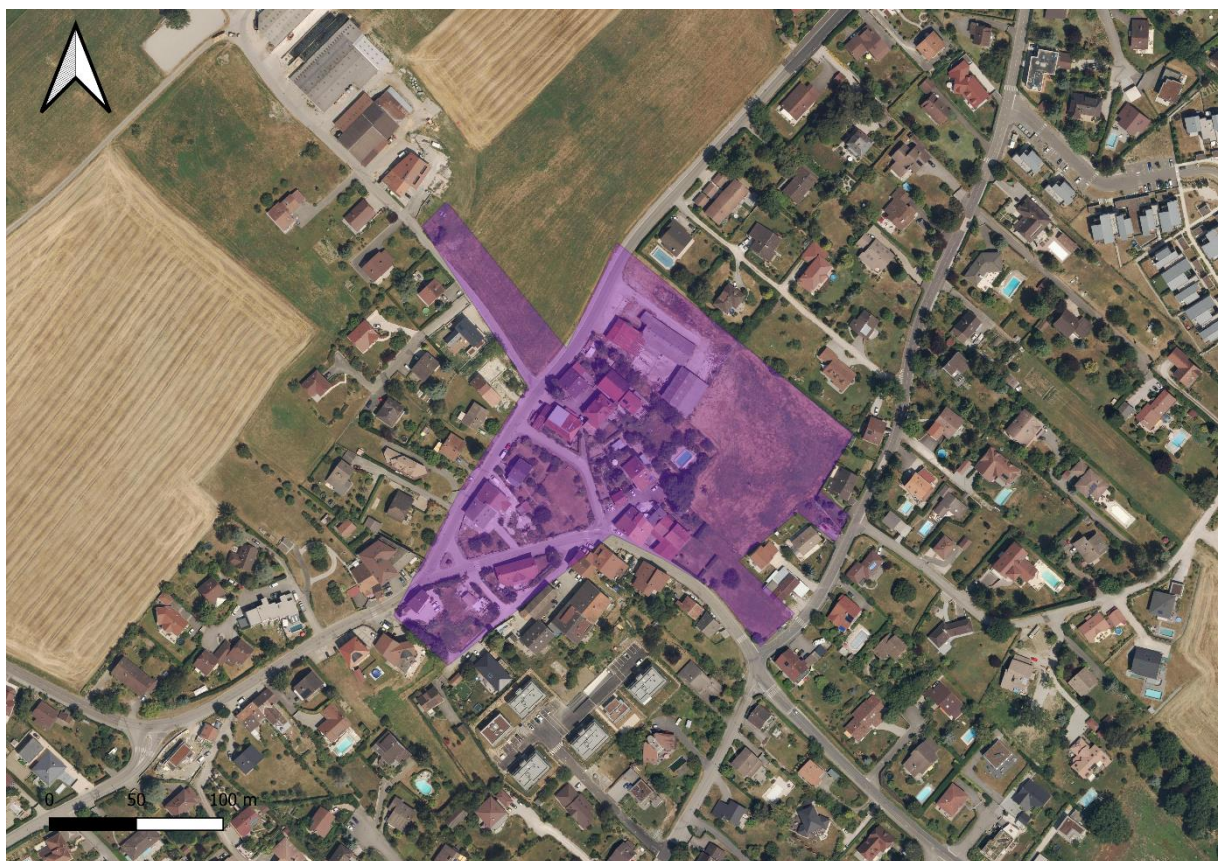
1.1.4. La création de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation “Moëns” à Prévessin-Moëns

a) Contexte et justification

La création de cette OAP vise à encadrer la poursuite du développement résidentiel de la commune de Prévessin-Moëns. Le secteur concerné contient plusieurs zonages notamment le zonage UH3 correspondant aux hameaux historiques et UGm2 étant un secteur à dominante résidentielle.

La réalisation d’une étude urbaine a permis de calibrer le potentiel bâti et d’optimiser l’aménagement en marquant l’entrée du hameau, d’assurer le maillage mode doux avec les futurs projets de tramway et de bus à haut niveau de service (BHNS) sur les communes voisines.

Par ailleurs, elle permet l’intégration d’un parking tous modes et d’appuyer la liaison douce entre Prévessin et le hameau de Moëns. De plus, cette OAP porte une attention particulière à la valorisation du patrimoine bâti existant.



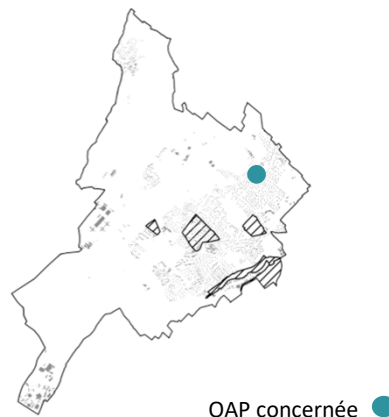
Plan de localisation - OAP Moëns

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

1) OAP sectorielle

CONTEXTE

Prévessin-Moëns
Moëns
2,9 hectares
Habitat



ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Prévessin-Moëns se caractérise par une urbanisation étendue résultant du rattachement de Prévessin et de Moëns par le passé. Elle s'est principalement développée grâce à l'arrivée de nouveaux ménages qui souhaitaient s'y installer. En conséquence, son caractère résidentiel est très fortement marqué ce qui a limité le développement d'une centralité forte et constituée.

OBJECTIFS

- Encadrer la poursuite du développement résidentiel de la commune ;
- Valoriser les éléments patrimoniaux présents sur le site ou à proximité immédiate ;
- Travailler des entrées de hameau qualitatives ;
- Développer le maillage des mobilités douces.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITE FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation d'environ 50 logements pour une densité moyenne de 40 logements par hectare ;
- Permettre la réalisation de formes d'habitat mixte répondant à l'objectif de greffe de hameau : habitat collectif, intermédiaire, individuel et/ou individuel groupé au sud ;
- Intégrer un minimum de 35% de logements locatifs sociaux (LLS) sur le secteur.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Permettre l'insertion du projet dans le tissu pavillonnaire existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+1+C maximum ;



- Privilégier les formes bâties en cohérence avec le tissu pavillonnaire et les bâtiments d'intérêt patrimonial environnants, notamment en proposant uniquement des toitures à pans et des formes architecturales (gabarit, hauteur, matériaux...) adaptées au caractère paysager du village ;
- Conserver et valoriser les éléments architecturaux présents sur le site (poids public et ancienne chapelle) par un traitement paysager qualitatif afin de conforter les centralités ;
- Valoriser les trois accès au hameau par des aménagements paysagers de qualité marquant l'entrée au sein du hameau :
 - Porte Saint Jean,
 - Porte d'Ornex,
 - Porte Alpes/Perrières.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Prévoir la création d'un accès unique VL depuis la route d'Ornex pour assurer la desserte du tènement de la route d'Ornex, ouvert au public ;
- Organiser les déplacements doux à l'intérieur du site à développer de la route d'Ornex par un réseau de voies dédiées aux modes doux ouvertes aux habitants du quartier ;
- Organiser le stationnement de manière collective et optimisée en limitant au maximum l'emprise au sol des zones de stationnement ;
- Sécuriser la desserte du bus scolaire au niveau de l'entrée de la Porte Saint Jean ;
- Créer une voie dédiée aux modes doux en rive sud de la route d'Ornex permettant de relier la voie cyclable existante en aval.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et proposer dans les espaces collectifs (aires de stationnement notamment) des revêtements perméables et filtrants afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales (par des noues paysagères par exemple) ;
- Conserver et créer des espaces végétalisés afin de renforcer la trame verte urbaine (talus existant...) et constituer des franges paysagères en limite avec l'existant de manière à travailler et nuancer l'impact visuel des futures constructions tout en utilisant des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Proposer dans le développement du tènement route d'Ornex un point d'apport volontaire ouvert aux habitants du quartier ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les constructions devront veiller au strict respect de la RE2020 afin de constituer une opération exemplaire sur le plan environnemental.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

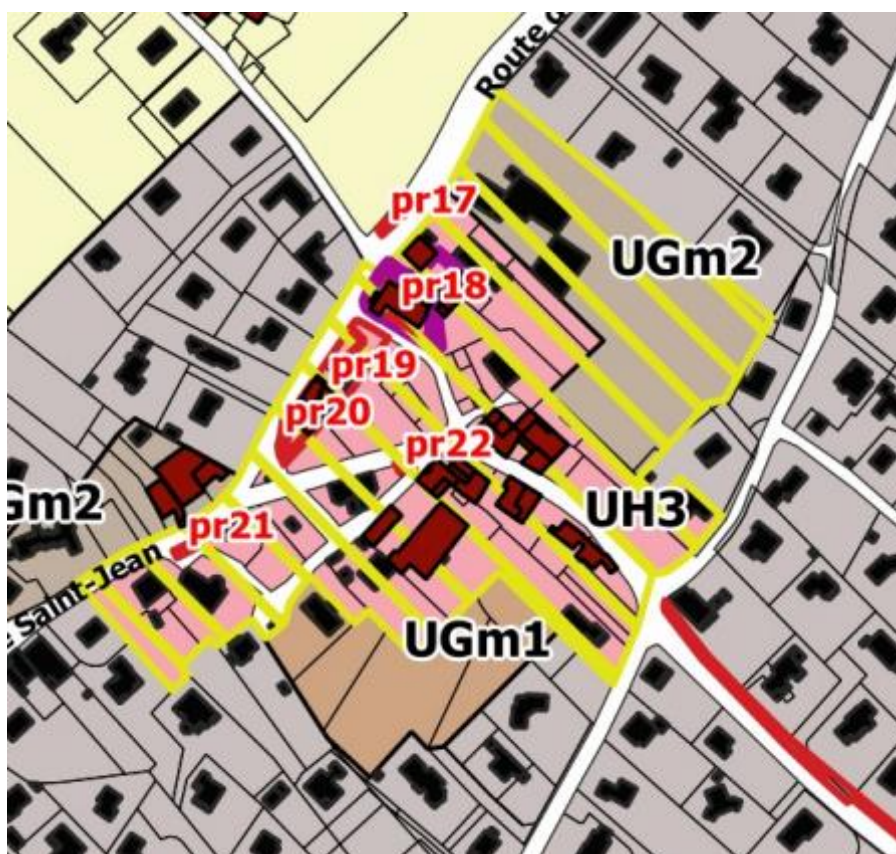
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols.



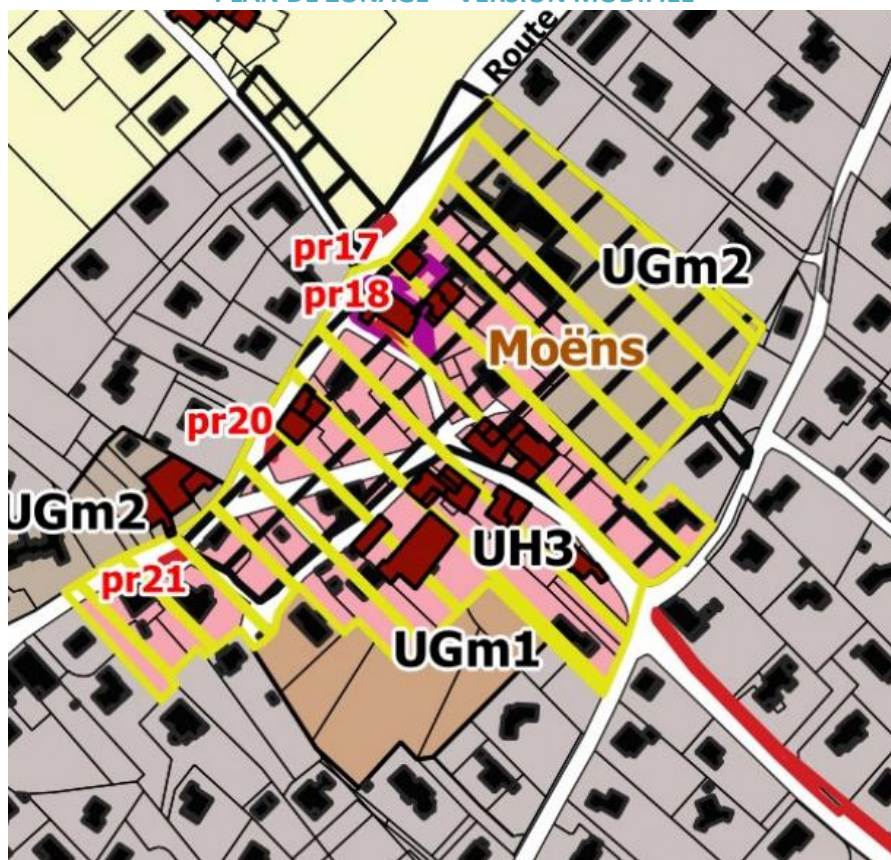
SCHEMA DE PRINCIPE



2) Plan de zonage du PLUiH avant et après modification
PLAN DE ZONAGE – VERSION DU PLUiH EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE – VERSION MODIFIEE



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

1.2.1. La modification de l'OAP « Sarsonnières » à Crozet

a) Contexte et justification

Située en entrée de ville au nord de la commune de Crozet, l'OAP Sarsonnières vise à faire le lien entre espaces pavillonnaires au nord et habitat collectif au sud. Le secteur concerné se trouve dans le PLUiH en vigueur en zone 1AUG correspondant aux futurs secteurs à dominante résidentielle.

La présente modification vise à modifier la répartition du nombre de logements par phase, sans toutefois impacter le nombre de logements global afin de faire coïncider le projet avec les délivrances de permis de construire dans la première phase. En outre, cette modification vient augmenter le pourcentage de logement sociaux à réaliser sur cette OAP. Enfin, elle permet de déplacer le tracé de la liaison cyclable le long de la route de Gex, de veiller à une meilleure intégration paysagère des constructions en adaptant les faîtages et de faire preuve d'une plus grande ambition en matière environnementale. De plus, pour faire face aux inondations survenues dans la phase 1, une interdiction de construction en sous-sol dans la phase 2 de l'OAP est ajoutée.



Plan de localisation – OAP Sarsonnières

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

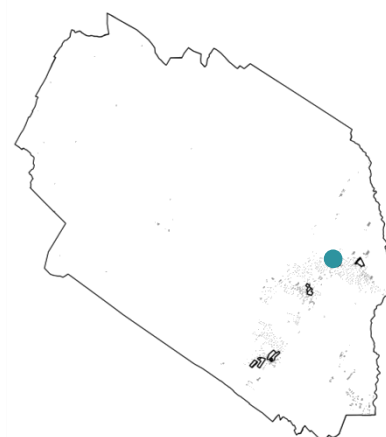
1) OAP sectorielle

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

CONTEXTE

Crozet
Ville à préserver
OAP Les Sarsonnières
1,6 hectare
Habitat



OAP concernée ●

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Crozet est identifiée dans le PADD comme **un village** à préserver. L'extension urbaine est donc raisonnée et se traduit par la mise en place d'OAP permettant de garantir un développement urbain cohérent au sein notamment des dents creuses du territoire.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE

- L'opération prévoit l'aménagement de deux secteurs d'habitat aux typologies et densité différentes assurant la transition entre le secteur pavillonnaire au nord et le secteur d'habitat collectif au sud ;
- Un front bâti sera aménagé le long de la voirie principale afin de marquer l'entrée dans la ville ;
- Permettre la création de 45 logements environ, soit une densité de 30 logements par hectare ;
- Phaser l'opération en deux tranches avec opération d'ensemble sur chaque tranche :
 - Phase 1 : environ ~~17~~ 19 logements
 - Phase 2 : environ ~~28~~ 26 logements
- 0,9 ha environ devra accueillir de l'habitat collectif et 0,7 ha de l'habitat individuel ;



- Intégrer un minimum de 30 % de logements sociaux, 15% en logements locatifs intermédiaires et ~~10%~~ 20% en accession abordable ;
- Interdire les constructions en sous-sol au sein de la phase 2 de l'opération.

INTSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

[...]

- Adapter l'architecture des bâtiments (formes, volumétrie, matériaux) à leur environnement afin de faciliter l'insertion du projet, en privilégiant un faîtage parallèle à la crête du Jura ;

[...]

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

[...]

- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible, dans le respect des recommandations en vigueur, en utilisant des ressources énergétiques locales ;
- Traiter les transitions entre les différents secteurs d'habitat avec des éléments paysagers structurants (espaces tampons paysagers, haies)
- Garantir un espace non construit au centre de la parcelle permettant un aménagement paysager de qualité assurant la fonction de lien social entre les habitants ;
- Une aire de collecte et de tri sélectif des ordures ménagères ainsi qu'une aire de compostage collectif devront être aménagées en veillant à leur intégration paysagère.



SCHEMA DE PRINCIPLE – VERSION DU PLUIH EN VIGUEUR



PERIMETRE ET LIMITES

- Périètre de l'OAP
- - - Périètre des phases

CARACTERISTIQUES DU BATI

- (R+1) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel
- Habitat type petit collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Principe de desserte principale tous modes
- Principe de desserte secondaire tous modes avec aire de retournement
- Continuité piétonne à assurer
- Localisation préférentielle des stationnements aériens mutualisés

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Haie à préserver
- Espace commun paysager
- Espace non constructible (préservation point de vue sur grand paysage)

CROZET//Les sarsonnières

SCHEMA DE PRINCIPLE – VERSION MODIFIEE



PERIMETRE ET LIMITES

- Périètre de l'OAP
- - - Périètre des phases

CARACTERISTIQUES DU BATI

- (R+1) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel
- Habitat type petit collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Principe de desserte principale tous modes
- Principe de desserte secondaire tous modes avec aire de retournement
- Continuité piétonne à assurer
- Localisation préférentielle des stationnements aériens mutualisés

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Haie à préserver
- Espace commun paysager
- Espace non constructible (préservation point de vue sur grand paysage)

CROZET//Les sarsonnières

PLAN DE ZONAGE

Aucune modification du zonage n'a été réalisée.

1.2.2. La modification de l'OAP « Bourg (Chef-lieu) » à Crozet

a) Contexte et justification

Située dans une dent creuse, l'OAP Bourg vise à faire le lien entre des espaces résidentiels pavillonnaires au nord, à l'est et à l'ouest. Le secteur concerné par la modification est classé en zone UGm1 et UE du PLUiH en vigueur.

La présente modification vise à :

- Ajuster le périmètre de l'OAP en excluant une parcelle communale déjà concernée par un emplacement réservé dédié à la gestion des eaux pluviales et en ajustant le périmètre sur une grande parcelle en cœur de village venant maîtriser son futur développement. De ce fait, la parcelle C1715 passe d'une zone UE à UGm2 ;
- Revoir le phasage de l'opération afin d'assurer une plus grande sécurité et d'intégrer les liaisons douces ;
- Augmenter le nombre de logements global et le nombre de logements sociaux ;
- Intégrer une trame de mixité sociale permettant d'assurer la production des logements sociaux par l'ajout d'un secteur de mixité social sur le règlement graphique de la commune. Cette modification a pour effet de modifier le règlement écrit de la zone UG et l'OAP Habitat en venant compléter ces documents par un secteur de mixité social renforcée (100%);
- Modifier l'accès à l'opération ;
- Promouvoir la sobriété énergétique de l'opération.



Plan de localisation - OAP Bourg

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

CONTEXTE

Crozet
Ville à préserver
OAP Bourg
~~1,52~~ 1,07 hectare
Habitat



OAP concernée ●

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Crozet est identifiée dans le PADD comme un village à préserver. L'extension urbaine est donc raisonnée et se traduit par la mise en place d'OAP permettant de garantir un développement urbain cohérent au sein notamment des dents creuses du territoire.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE

- Permettre la création de 56 ~~45~~ logements environ pour une densité de 40 52 logements par hectare en habitat de type petit collectif ;
 - ~~Tranche 1 : 30 logements environ (dont la totalité des logements sociaux)~~
 - ~~Tranche 2 : 9 logements environ~~
 - ~~Tranche 3 : 6 logements environ~~
 - Tranche 1 : 32 logements sociaux (R+1 et R+2). Le secteur de projet est soumis à opération d'aménagement d'ensemble ;
 - Tranche 2 : 24 logements sociaux (R+2). Le secteur de projet est soumis à opération d'aménagement d'ensemble.
- La tranche 1 devra être réalisée avant la tranche 2.
- ~~Intégrer un minimum de 30 % de logements sociaux, 15% de logements locatifs intermédiaires et 10% en accession abordable ;~~
- ~~Ouverture en 2 tranches avec opération d'ensemble sur la totalité de chaque tranche.~~



- ~~Le projet ne pourra être réalisé sans l'acquisition de la totalité des parcelles sauf accord municipal.~~

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- La desserte de la zone sera assurée par l'impasse du Mont Blanc. Aucun accès carrossable ne sera autorisé depuis la route de Gex.
- ~~Pour la tranche 1 : une voie de desserte locale permettra de desservir l'ensemble des constructions. Cette voie sera en impasse pour les véhicules et aucune connexion avec la route de Gex ne sera autorisée.~~
- ~~Pour la tranche 2 : l'accès aux constructions s'effectuera directement depuis la voie créée dans le cadre de l'aménagement de la tranche 1. Cette voie, en impasse pour les véhicules, sera connectée au futur cheminement piéton en partie Sud. Un espace libre devra être mis en place.~~
- L'accès à l'opération s'effectuera directement depuis la voie de desserte tous modes créés. Le bâtiment présent sur cette zone sera détruit pour réaliser cet accès sécurisé. Cette voie, en impasse pour les véhicules, sera connectée au cheminement piéton au Sud. Un espace libre devra être mis en place.
- La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions est souhaitée afin de limiter l'emprise des aires de stationnement aérien à l'échelle de l'opération.
- ~~Le stationnement « résident » sera géré à la parcelle.~~
- Une continuité **mode doux** sera aménagée depuis la voie de desserte interne jusqu'à la route de Gex.
- Des cheminements complémentaires sont prévus pour relier les constructions à la voie de desserte interne et aux secteurs voisins.
- Un trottoir sera réalisé entre la mairie et le passage piéton route de Gex en direction d'Avouzon.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

[...]

- ~~En tranche 2 : une étude permettant de déterminer les secteurs inondables en raison des crues sera nécessaire afin de déterminer l'emplacement des constructions et des espaces imperméables et la nécessité de réaliser un bassin de rétention.~~

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le raccordement sur les canalisations existantes ;
- Les constructions promouvront la sobriété et l'efficacité énergétique et l'utilisation d'énergies renouvelables. Dans cette optique, le raccordement au réseau de chaleur communal et l'installation de chaudière biomasse devront systématiquement être étudiés.
- Garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

SCHEMA DE PRINCIPE – VERSION DU PLUIH EN VIGUEUR



----- Périmètre de l'orientation d'aménagement

Accessibilité et déplacement

- La desserte de la zone sera assurée par l'impasse du Mont Blanc. Aucun accès carrossable ne sera autorisé depuis la route de Gex.
- Pour la tranche 1 : une voie de desserte locale permettra de desservir l'ensemble des constructions. Cette voie sera en impasse pour les véhicules et aucune connexion avec la route de Gex ne sera autorisée.
- Pour la tranche 2 : l'accès aux constructions s'effectuera directement depuis la voie créée dans le cadre de l'aménagement de la tranche 1.
- La réalisation de la Tranche 3 est indépendante de la réalisation des autres tranches.
- Une continuité piétonne sera aménagée depuis la voie de desserte interne jusqu'à la route de Gex.

----- Des cheminements complémentaires sont prévus pour relier les constructions à la voie de desserte interne et aux secteurs voisins.

Nature et caractéristiques des constructions :

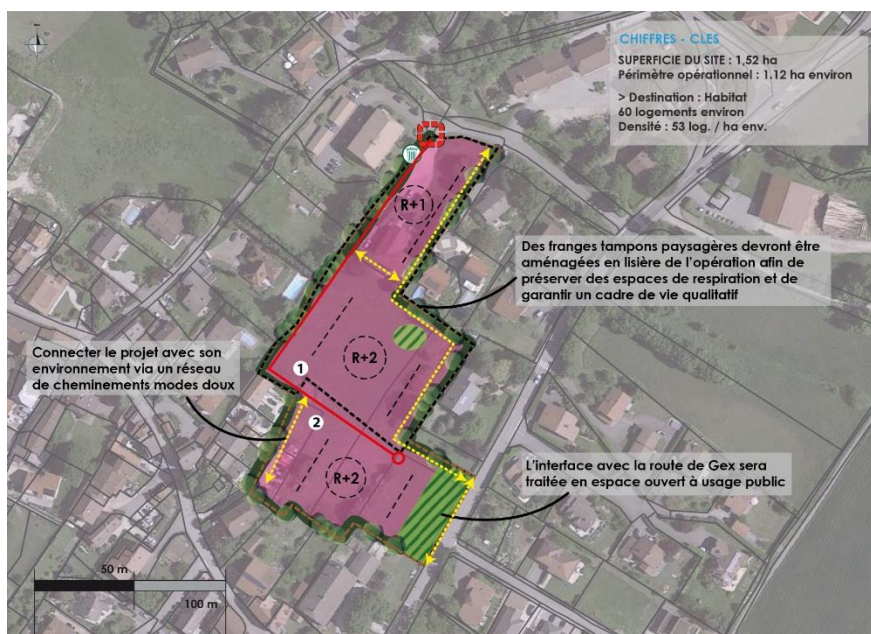
- Habitat de type petit collectif R+2+C souhaité en partie amont de la tranche 1 ainsi que sur la tranche 2.
- Habitat de type petit collectif R+1+C souhaité.
- Simulation des implantations du bâti à titre indicatif, avec une implantation préférentielle Nord-Ouest / Sud-Est afin de respecter les implantations voisines existantes. Toutefois l'implantation en partie Nord de la tranche 1 pourra être différente afin de privilégier des espaces privés au Sud et des accès depuis les façades nord.
- Principe d'orientation des faitages à privilégier dans l'esprit (si toiture à pans).

La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions est souhaitée afin de limiter l'emprise des aires de stationnement aériens à l'échelle de l'opération.

Traitement paysager et espace public

- Une aire de collecte des ordures ménagères devra être aménagée. Cette aire sera implantée préférentiellement en partie Nord, à proximité de l'impasse du Mont Blanc, le long de la voie à créer.
- Les aires de stationnement seront arborées et feront l'objet d'un traitement paysager pour une bonne intégration dans le site.
- L'interface avec les constructions individuelles riveraines devra faire l'objet d'un traitement paysager.
- Espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privés) à titre indicatif.
- L'interface avec la route de Gex devra être traitée en espace ouvert à usage public. Sa largeur devra correspondre au recul des constructions avoisinantes par rapport à la route de Gex. Cette interface doit permettre de conserver une ouverture visuelle et paysagère depuis la voie.

SCHEMA DE PRINCIPE – VERSION MODIFIEE



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- ① Périmètre des phases

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+n Hauteur maximum autorisée
- Orientations des faitages

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat type petit collectif
- Localisation préférentielle de l'aire de collecte des ordures ménagères

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Principe de desserte tous modes avec aire de retournement
- Principe de liaison modes doux

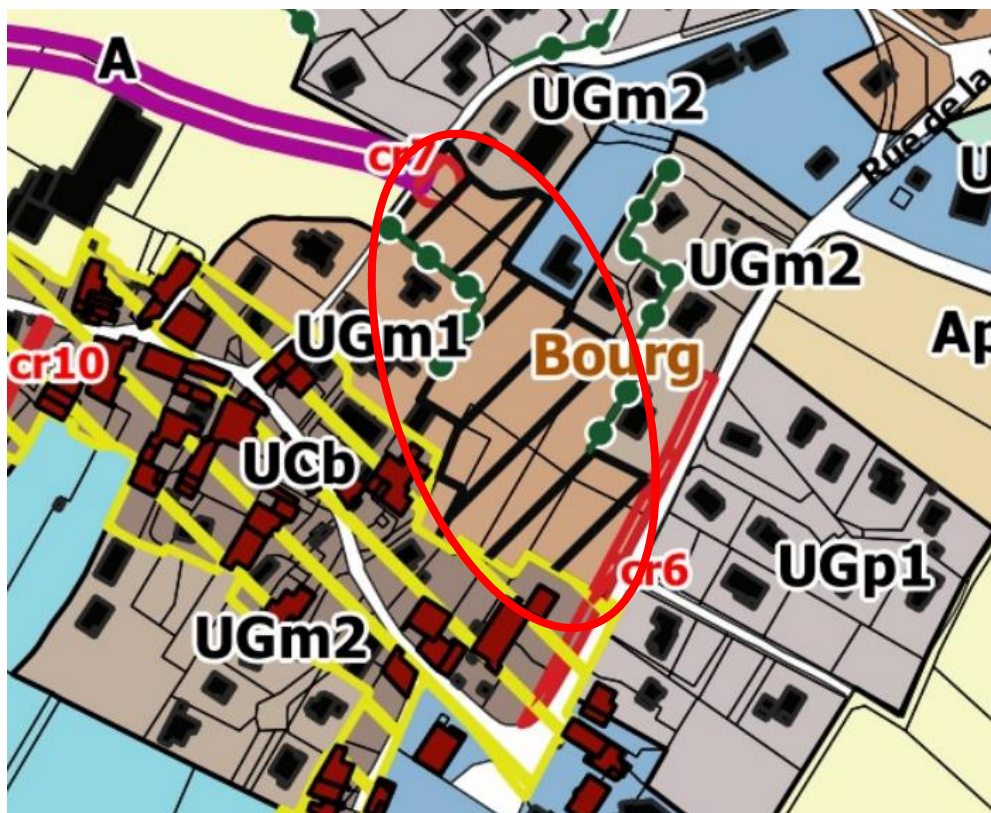
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace commun paysager
- Frange tampon paysagère

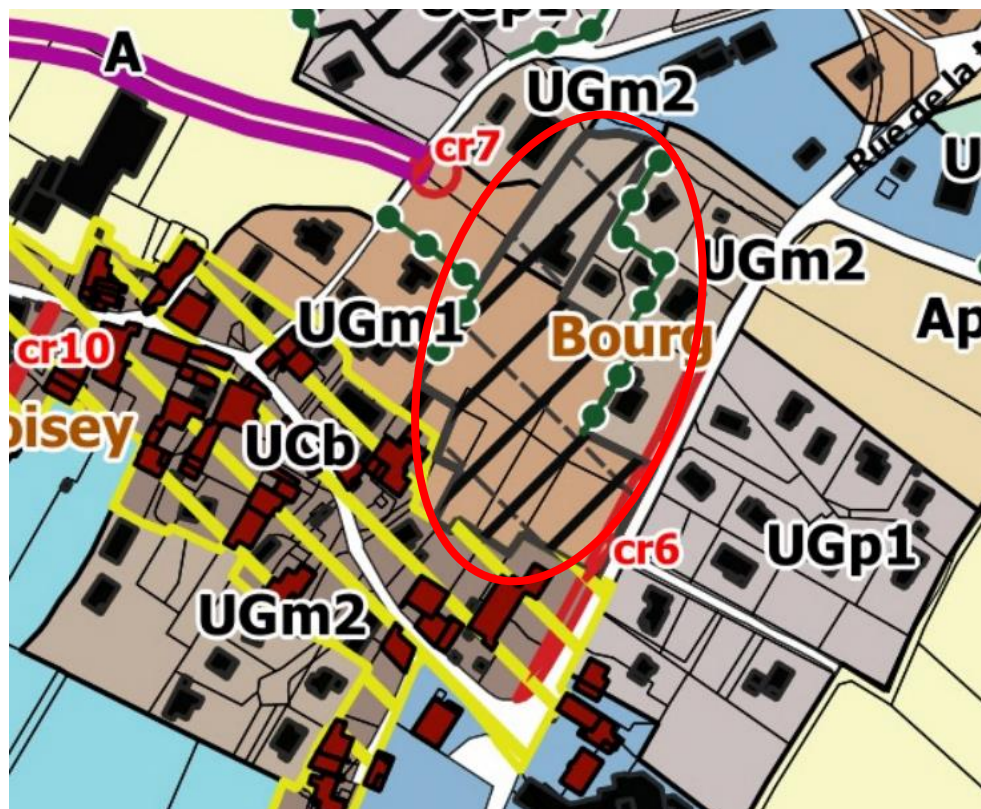
CROZET / Bourg

2) Plan de zonage du PLUiH avant et après approbation.

PLAN DE ZONAGE – VERSION DU PLUiH EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE – VERSION MODIFIEE





3) Règlement écrit avant et après approbation

L'ajout d'une trame de mixité sociale au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme permet de garantir la production de logements locatifs sociaux sur le secteur de l'OAP. Dans le but de mettre en place cet outil, le PLUiH le traduit sous la forme d'un secteur de mixité social renforcé dans l'OAP Habitat mais aussi sous le règlement écrit.

En effet, l'OAP Bourg étant en totalité en zone UGm2, la disposition du secteur de mixité social renforcée sera introduite dans le règlement écrit de la zone UG. Elle sera placée sous l'article UG3 concernant la mixité sociale et fonctionnelle de la manière suivante :

REGLEMENT ECRIT – VERSION DU PLUIH EN VIGUEUR

Au sein des secteurs de mixité sociale renforcés identifiés au plan de zonage de Thoiry, les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations doivent intégrer une part minimum de 40% de logements sociaux (arrondi du nombre de logements à l'entier supérieur).

REGLEMENT ECRIT – VERSION MODIFIEE

_____ Zone UG _____

Au sein des secteurs de mixité sociale renforcés identifiés au plan de zonage de Thoiry, les constructions^l neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations^l doivent intégrer une part minimum de 40% de logements sociaux (arrondi du nombre de logements à l'entier supérieur).

Au sein du secteur de mixité sociale renforcé identifié au plan de zonage de Crozet, les constructions^l neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations^l doivent intégrer une part minimum de 100% de logements sociaux (arrondi du nombre de logements à l'entier supérieur).

1.2.3. La modification de l'OAP « Sur Ville » à Échenevex

a) Contexte et justification

Située dans une dent creuse, cette OAP vise à encadrer le développement résidentiel de la commune en veillant au respect de la typologie résidentielle existante. Le secteur concerné par la modification est classé en zone 1AUG correspondant aux futurs secteurs résidentiels.

La présente modification vise à :

- Modifier le périmètre de l'OAP et en diminuer la superficie afin de tenir compte des difficultés d'accès et d'une servitude de vue empêchant toute construction sur certaines parcelles. De ce fait, la parcelle AO 12 et une partie de la parcelle AO 11 se voient classées en zone Ap (agricole protégée) et la parcelle AO 13 de 1AUG à UGm1 en cohérence avec le zonage environnant ;
- Réduire le nombre de logements afin de tenir compte de la difficulté d'accès au secteur. L'OAP initiale prévoit au nord de l'opération un cœur vert paysager ainsi que des habitations individuelles et une desserte reliant le chemin de la vie Borne à l'est. La modification de l'OAP permet la préservation des terrains agricoles en évitant toute artificialisation des sols liée à la création d'une desserte.
- Inscrire un pourcentage de logements sociaux et de logements locatifs intermédiaires ;
- Revoir l'accès à l'opération.



Plan de localisation - OAP Sur Ville

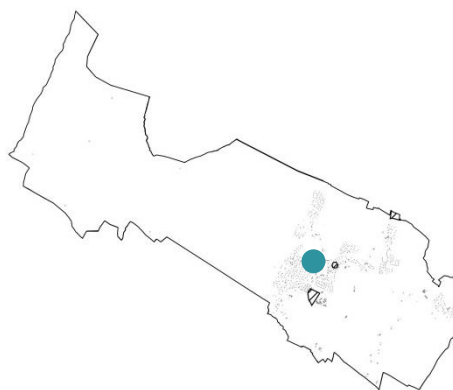
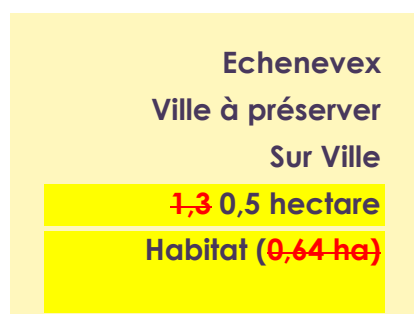
b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

1) OAP sectorielle

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

CONTEXTE



OAP concernée ●

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

OBJECTIFS

- Permettre le développement urbain de ce secteur situé à proximité du centre urbain par une densification maîtrisée permettant au projet de s'adapter au mieux au tissu existant : prendre en compte ce tissu existant dans l'élaboration du plan de composition d'ensemble ;
- ~~Offrir une réponse aux besoins en logements des nouveaux arrivants dans une logique de mixité sociale ;~~

[...]

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE

- Prévoir la réalisation de ~~40~~ **8** logements pour une densité moyenne de ~~63~~ **16** logements par hectare environ ;
- **Intégrer un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux ;**
- ~~Prévoir des typologies d'habitat individuel et individuel groupé pour pour la partie nord ;~~
- Prévoir de l'habitat de type ~~petit collectif ou intermédiaire~~ **individuel ou individuel groupé** sur la partie sud ;
- Aménager un espace commun paysager en cœur d'opération.



MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Créer un accès depuis ~~le chemin de la Vie Borne, situé à l'est de l'opération~~ la rue du Stade, située au sud de l'opération ;
- Mettre en place un maillage modes doux au sein de l'opération à partir de l'axe de desserte tous modes ~~orienté nord/sud~~ ;
- Prévoir des connexions « modes doux » reliant ~~la partie sud de~~ l'opération à l'espace public jouxtant le lavoir, rue des Saugis ;

[...]

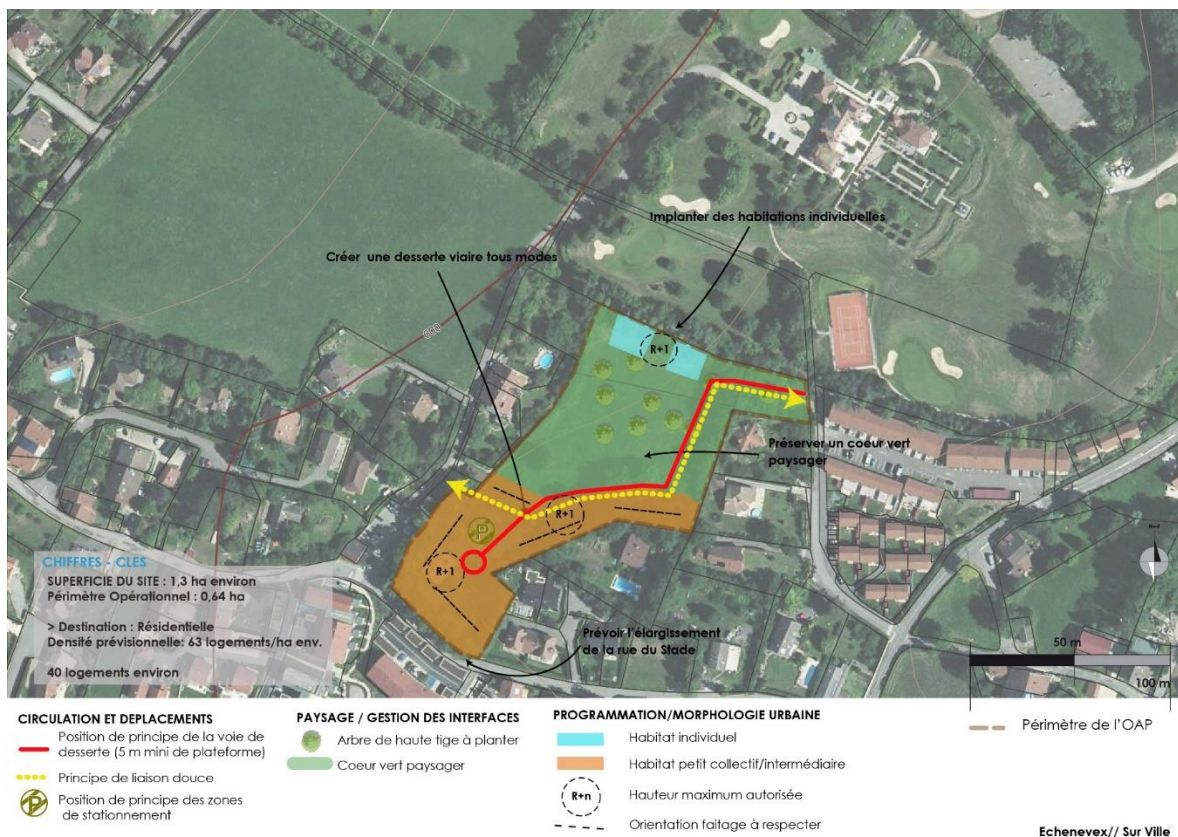
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

[...]

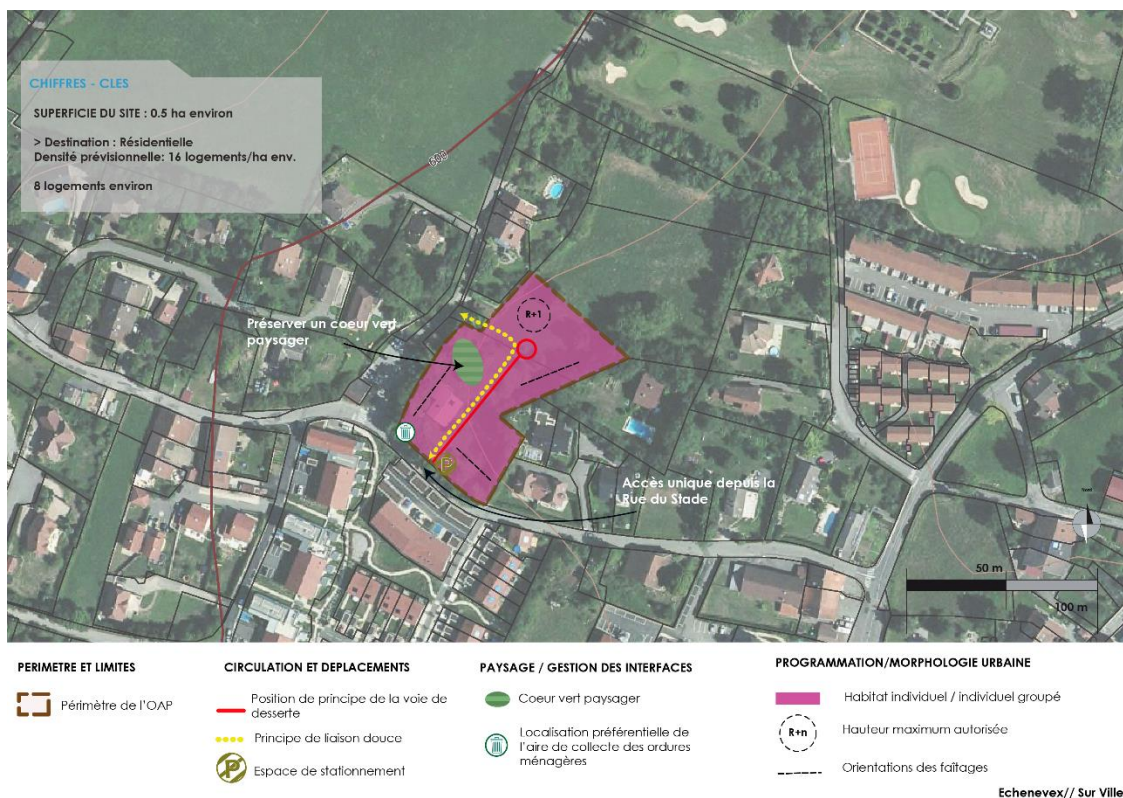
- Préserver au maximum les arbres existants.



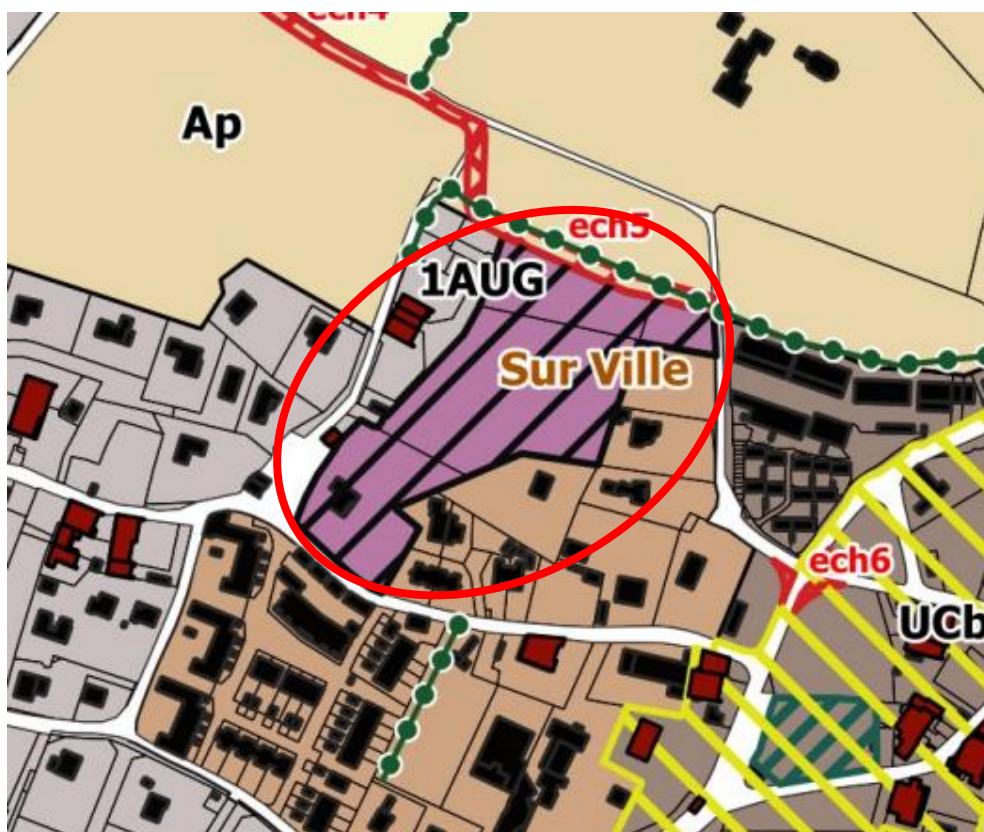
SCHEMA DE PRINCIPE – VERSION DU PLUIH EN VIGUEUR



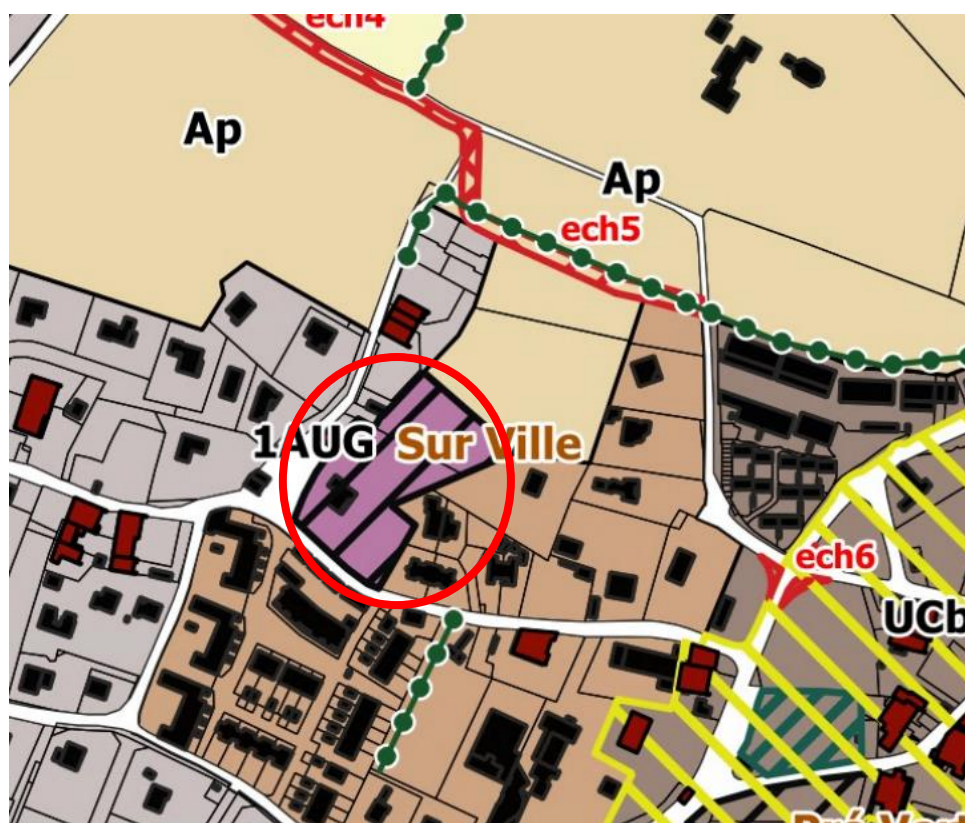
SCHEMA DE PRINCIPE – VERSION MODIFIEE



2) Plan de zonage du PLUiH avant et après modification
PLAN DE ZONAGE – VERSION DU PLUiH EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE – VERSION MODIFEE



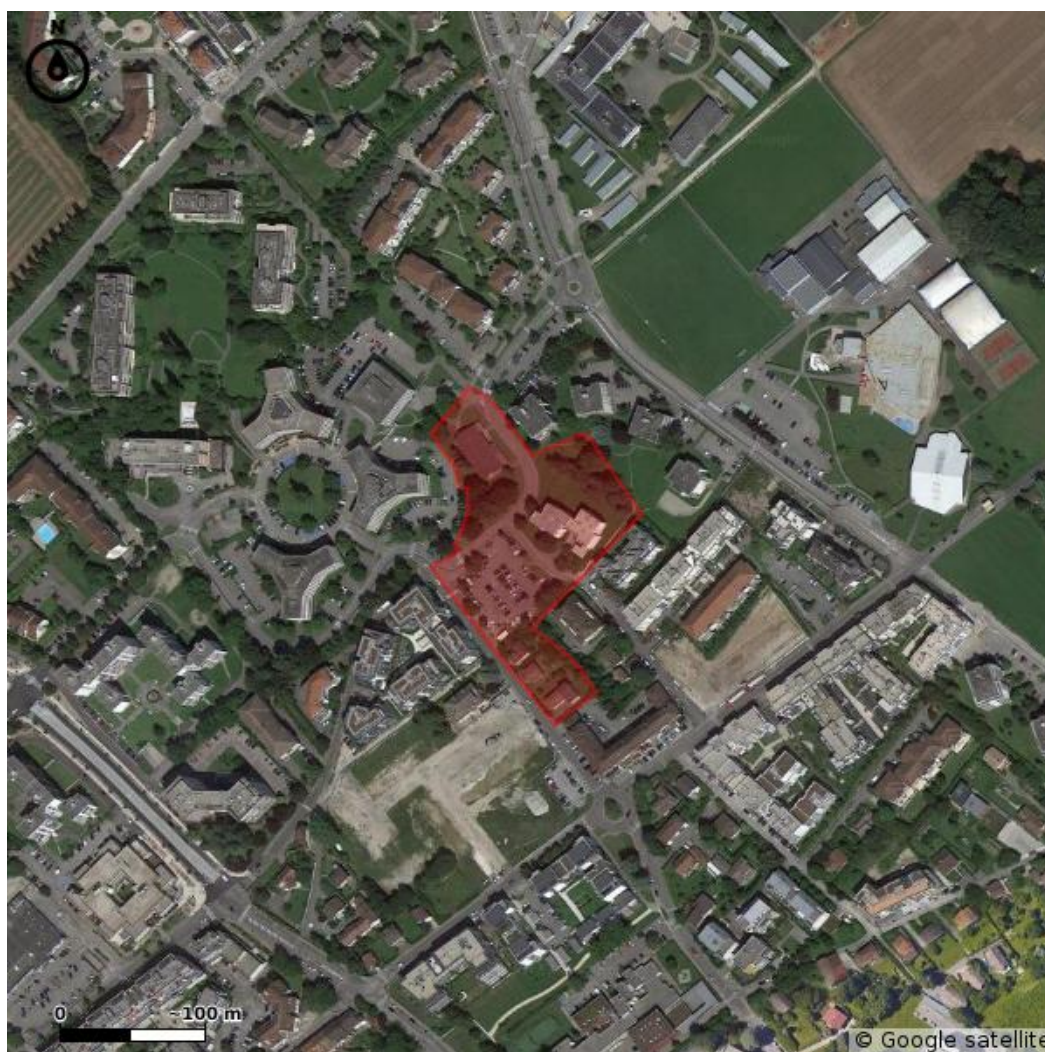
1.2.4. La modification de l'OAP « Levant » à Ferney-Voltaire

a) Contexte et justification

Située dans un secteur déjà urbanisé au nord de la commune de Ferney-Voltaire, cette OAP vise à affirmer la polarité urbaine du secteur par une opération de renouvellement urbain. Le secteur concerné est en zone UGd1 sur le PLUiH en vigueur.

La présente modification a pour objet :

- L'augmentation du périmètre de l'OAP ;
- La limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain par une plus grande végétalisation du site et la maîtrise de l'imperméabilisation ;
- Le changement de zonage de UGd1 (secteurs résidentiels) à UE (équipement) afin de garantir la réalisation des équipements publics communaux souhaitée sur la partie concernée du schéma de principe. De ce fait, l'OAP voit son nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux diminués.
- La création d'une place publique structurante ;
- Le réaménagement des voies d'accès au site.



Plan de localisation - OAP Levant

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

1) OAP sectorielle

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

CONTEXTE



OAP concernée ●

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Ferney-Voltaire constitue une porte d'entrée sur l'agglomération de Genève depuis le Pays de Gex. Le développement résidentiel très marqué en fait l'une des communes les plus **denses** ~~peuplées~~ du Pays de Gex.

La partie sud du site est concernée par un aléa inondation faible selon la cartographie des zones inondables issues du porté à connaissance de l'état en date du 7 octobre 2021.

OBJECTIFS

- Affirmer le statut de la ville de Ferney-Voltaire en tant que pôle urbain au sein du Pays de Gex, notamment en proposant un équipement public à l'échelle de l'agglomération ;
- Proposer un projet innovant en matière de formes urbaines alimenté par un réseau d'espaces publics partagés ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers en proposant des aménagements paysagers de qualité ;
- Limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain par la création de plusieurs zones végétalisées au cœur des îlots bâtis et de l'OAP en permettant de reporter les places visiteurs non cessibles en sous-sol;
- Démolir ~~et reconstruire~~ un immeuble d'habitation vétuste ;
- Prévoir une densification de l'habitat ~~en lieu et place des trois maisons individuelles~~ ;
- Améliorer l'offre de stationnement en proposant un parking en ouvrage de qualité.

PROGRAMMATION URBAINE

- Permettre l'implantation de 130 logements pour une densité moyenne de 200 270 logements par hectare ;
- Prévoir au minimum 30-25% de logements locatifs sociaux (LLS) ;
- Prévoir la démolition du bâtiment suranné situé au nord-est de l'opération afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment de qualité à destination d'habitat d'équipement public ;
- Remplacer l'habitat individuel situé au sud de l'opération, le long du chemin du Levant par de l'habitat collectif avec des commerces en rez-de-chaussée afin de densifier le secteur ;
- Prévoir la démolition de la salle polyvalente existante qui n'est plus adaptée à la taille de la ville et construire une nouvelle salle à l'échelle de l'agglomération afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment de qualité à destination d'équipement public ;
- Prévoir la construction d'un parking en ouvrage à l'emplacement du parking aérien existant souterrain sous le bâtiment collectif. Au regard de l'aléa inondation, la construction de ce parking dépendra des études menées en phase opérationnelle.
- Prévoir un espace public partagé en cœur d'opération en conservant et/ou complétant le tissu végétal ;
- Créer une place structurante végétalisée au nord de l'opération.

INTSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer un projet innovant en matière de formes urbaines en tenant compte des usages (habitat, équipement, ...) afin de créer un cadre de vie de qualité par un travail sur l'implantation, les gabarits, la volumétrie ou encore sur les matériaux des futures constructions ;
- Limiter toutefois la hauteur des constructions à 18m et travailler l'épannelage des bâtis afin de permettre une intégration optimale avec le tissu existant ;
- Proposer un parking en ouvrage de qualité afin de permettre sa bonne intégration dans le tissu environnant. Cet ouvrage devra donc participer à améliorer la qualité de l'espace, notamment dans son aspect architectural ainsi que par le traitement paysager de ses abords ;
- Le long de la rue du Versoix, respecter un retrait de 10m par rapport à la limite parcellaire ;

[...]

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Supprimer la voie d'accès traversant le site du nord au sud-ouest (chemin de Collex) et la remplacer par un cheminement doux afin de favoriser un cœur d'opération apaisé ;
- Réaménager la voie d'accès en limite Nord de l'OAP reliant l'avenue des Sports et Les Loges ;
- Prévoir toutefois le prolongement du chemin des Fleurs du sud-est au nord-ouest de l'opération afin de permettre la desserte du site, notamment le futur équipement public situé au nord-est et le parking en ouvrage projeté ;
- Créer un maillage modes doux par la mise en réseau de cheminements piétons et cyclistes et conserver le cheminement existant traversant le site du sud-ouest au nord-est ;



- ~~Construire~~ Garder la possibilité de construire un parking en ouvrage afin d'améliorer l'offre en stationnement dans un espace réduit et permettre la mutualisation du parking entre les logements et les commerces ;
- Créer des places de stationnement longitudinales en lien avec les commerces (places de livraison, arrêt minute, places PMR) au sud de l'opération, le long de la rue de Versoix et du chemin du Levant ;
- Repenser les mobilités ~~douces piétonnes~~ le long du chemin du Levant afin de permettre un partage de la voie plus sécurisé par la création d'un cheminement piéton séparé de la voie par une bande végétale plantée d'une arborisation structurante ;
- Prévoir la possibilité d'aménager des zones de rencontre sur le chemin des Fleurs et le chemin du Levant.

[...]

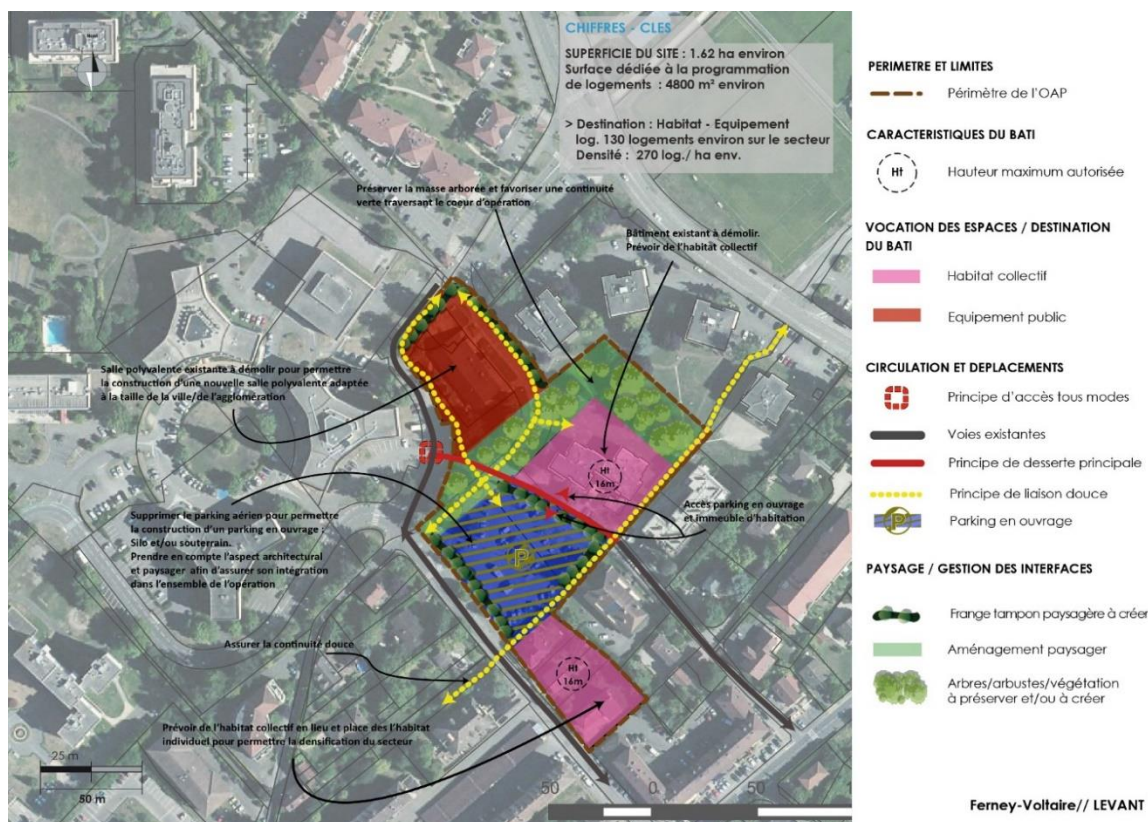
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation aux stricts besoins du projet et privilégier les revêtements perméables dans les espaces collectifs et sur les aires de stationnement ;
- Maintenir et planter des éléments végétaux sur le site permettant de compenser l'imperméabilisation du site et de garantir une biodiversité locale ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques : essences locales, densité végétale, éviter la mono-spécificité... ;
- Aménager une bande tampon végétalisée en bordure de site afin de garantir un environnement de qualité ~~le long de la limite nord-est du périmètre et autour du Parking projeté~~ ;

[...]



SCHEMA DE PRINCIPE – VERSION DU PLUIH EN VIGUEUR



SCHEMA DE PRINCIPE – VERSION MODIFIEE



2) Plan de zonage du PLUiH avant et après modification

PLAN DE ZONAGE – VERSION DU PLUiH EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE – VERSION MODIFIEE



1.2.5. La modification de l'OAP « Centre » à Prévessin-Moëns

a) Contexte et justification

Située au cœur de la commune de Prévessin-Moëns, cette OAP vise à constituer une centralité forte et connectée aux quartiers environnants. Le secteur concerné par cette modification est en zone UCv sur le PLUiH en vigueur.

La présente modification vise à faire évoluer le périmètre ainsi que la programmation urbaine afin de s'inscrire en adéquation avec l'étude de renouvellement urbain réalisée par la commune. Elle vise également à préciser des règles inhérentes à cette OAP. En effet, s'agissant d'une OAP valant règlement, le contrôle de légalité avait indiqué que les renvois au règlement du PLUiH devaient être supprimés et les règles précisées au sein même de l'OAP.



Plan de localisation - OAP Centre

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

La présente modification consiste majoritairement à une reformulation des éléments de l'OAP. Pour apporter une meilleure compréhension du dossier, nous présentons en première partie l'OAP sectorielle en vigueur, puis dans une deuxième partie, sa version modifiée (modifications en jaune).

1) OAP sectorielle en vigueur

CONTEXTE

Centre
16,6 hectares
Habitat/ commerces/
services



OAP concernée ●

Le secteur centre bourg de la commune de Prévessin-Moëns regroupe une partie des équipements majeurs de la commune (mairie, bibliothèque, église) ainsi que des services et des commerces de proximité (boulangerie, boucherie, supérette, pharmacie, bar, banque, poste).

Le centre est également bien desservi par les véhicules légers et deux lignes de transport en commun. Certaines zones bénéficient également de qualités paysagères intéressantes qui méritent d'être préservées car elles participent à l'image « verte » de la commune.

Il dispose ainsi des atouts pour constituer une centralité renforcée bien connectée aux quartiers environnants pour favoriser la ville des courtes distances, praticable en modes doux. Or, ce secteur présente de nombreux fonciers mutables et/ou densifiables.

OBJECTIFS :

- Renforcer l'attractivité de la commune qui ne présente pas aujourd'hui le niveau d'aménités nécessaire à une commune de près de 8500 habitants.
- Améliorer le partage modal de l'espace public en hyper centre, aujourd'hui trop majoritairement dédié à la voiture automobile en réorganisant notamment l'emprise existante composée du chemin de l'Eglise et du parking du Colombier,
- Proposer de nouvelles poches de stationnement mutualisées, équipées pour répondre au besoin de charge des véhicules hybrides et électriques,
- Encourager à se déplacer autrement, favoriser les changements de mode en permettant d'organiser le rabattement vers les transports en commun,
- Connecter les quartiers et atténuer la coupure de la route de Ferney afin de ne plus longer le centre mais passer dans le centre de Prévessin-Moëns,



- Aménager une promenade confortable dédiée aux modes doux qui viendra connecter les commerces existants avec ceux projetés. Cette promenade sera également un support d'animation de la vie du centre bourg (terrasses, espaces de convivialité...),
- Améliorer l'accessibilité pour les véhicules légers indispensable pour la vie commerciale et pour des petits collectifs.
- Préserver les cônes de vue et la qualité paysagère du site, mise mettre en valeur les éléments remarquables, notamment le patrimoine bâti,
- Proposer des orientations de bâti organisées en terrasses face aux vues sur le grand paysage
- Créer un/des espaces communs de type square ouverts au public, multifonctionnels, répondant notamment aux besoins des jeunes,
- Limiter l'imperméabilisation et imposer la végétalisation des espaces non bâtis afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur,
- Proposer une architecture innovante et bioclimatique qui valorise l'utilisation de matériaux nobles et issus du territoire local ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Encadrer la création de 250 logements à terme, à répartir en logement individuel pur, en individuel groupé et en intermédiaire/collectif avec une diminution de la densité en s'éloignant du centre ;
- Cette urbanisation sera encadrée selon 3 zones de développement :
 - la zone 1 (150 logements) : zone d'intensification urbaine renforcée liée au projet cœur de village de la commune articulée sur les espaces publics majeurs (chemin de l'église, route de Ferney/Saint Genis);
 - la zone 2: zone d'intensification urbaine modérée correspondant à une typologie de petits collectifs implantés en retrait par rapport aux voies dans un esprit de parc paysagé.
 - la zone 3 : zone d'intensification urbaine mesurée permettant le renforcement de typologie individuelle et intermédiaire où les implantations se feront en retrait des voies.

La zone 1 sera développée de manière prioritaire afin de répondre aux objectifs de renforcement de la centralité de la commune. Les projets des zones 2 et 3 seront étudiés au cas par cas. Par ailleurs, afin de favoriser des opérations d'ensemble, un seuil minimal de déclenchement d'opération est fixé à 2500 m² de terrain d'assiette.

- Le périmètre de l'OAP du centre de Prévessin-Moëns est soumis à un secteur de mixité sociale (35% minimum de logements locatifs sociaux, cf. Règlement du PLUi-H) ;
- Programmer l'installation de nouveaux commerces et services, en pied de petits collectifs (cf. schéma). Dans la continuité du pôle commercial/service existant chemin de l'Eglise, développer de nouveaux commerces notamment des lieux de restauration en parvis sur l'aménagement de la deuxième phase du projet de requalification de l'espace public du cœur de village. Poursuivre le développement de l'entrée dans le centre par un alignement de façade route de Saint-Genis, et y imposer l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.



INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Aménager une place centrale traversante au niveau de la route de Ferney permettant de relier physiquement les quartiers de part et d'autre de la voie.
- Structurer le cœur du bourg autour d'un espace public requalifié, favorisant les mobilités douces, et l'usage des transports en commun ;
- Favoriser la production d'une offre de logements diversifiée et innovante ;
- Implanter prioritairement l'habitat collectif (R+2 maximum) le long des espaces publics structurants (chemin de l'église, routes de Ferney et de Saint Genis) et du R+ 2+C ponctuel sur la façade nord est de la place.
- Proposer de l'habitat de formes intermédiaires (en R+1+combles ou attique), maisons individuelles ou individuelles groupées sur le reste du secteur (zone 3).
- Adapter l'architecture des bâtiments (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à leur environnement afin de faciliter l'insertion du projet dans le centre bourg de Prévessin-Moëns;
- Privilégier le couronnement sous forme de toitures à pans avec une orientation préférentielle des faitages correspondant à l'orientation majoritaire sur le territoire (nord est /sud ouest) ;
- Valoriser les deux éléments de patrimoine recensés sur le secteur le long de la route de Saint Genis, témoignages de l'histoire de la commune, en préservant notamment une part d'espace non bâti au droit de ces constructions ;
- Le long de la route de Bellevue, préserver au maximum les boisements existants dans l'implantation des nouveaux projets ou en cas d'impossibilité, compenser par des plantations nouvelles afin de préserver l'ambiance paysagère qualitative de cet axe.
- Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques : l'implantation des constructions en premier rideau se fera à l'alignement sur la place et la promenade (rdc commerciaux) ou en retrait maximum de 5m sur les autres secteurs. En cas de recul des constructions celui-ci sera paysagé à l'exception des emprises nécessaires à la gestion des accès tous modes.
- Implantation par rapport aux limites séparatives : en premier rideau, la distance du retrait sera égale à la hauteur de la construction prise à l'égout du toit divisé par 3 avec un retrait minimum de 4m. En second rideau, la distance du retrait sera égale à la hauteur de la construction prise à l'égout du toit divisé par 2 avec un retrait minimum de 4m. L'implantation des piscines respectera une distance minimale de 2 m (extérieur de la margelle) par rapport à la limite séparative.
- Implantation des constructions sur une même unité foncière : les constructions de premier et second rideau ne pourront pas être accolées. Une distance de 8 m minimum entre les constructions de deux bâtiments devra être respectée,
- L'emprise au sol maximale autorisée est inscrite dans le schéma de l'OAP.
- Hauteur : la hauteur à l'égout du toit sera comprise entre 7 et 10 m adaptées au typologie de logements. La hauteur maximale au faitage sera de 13 m. Le nombre de niveaux autorisé est indiqué dans le schéma de l'OAP. A l'échelle d'une opération, les hauteurs des bâtiments seront étudiées pour accompagner la ligne de ciel de l'arrière-plan donnée par le Jura ;
- Les linéaires indiqués sur le schéma de principe pourront recevoir du commerce et du service en Rez de chaussée. La hauteur sous dalle du niveau du Rez de chaussée est de 3,5 m au minimum ;



- Découpage parcellaire (se référer aux règles de la zone UC);
- Adaptation au terrain naturel (se référer aux règles de la zone UC);
- Aspect des constructions (se référer aux règles de la zone UC);
- Clôtures : les clôtures ne sont pas obligatoires. Si une clôture est installée sur voie publique ou privée, celle-ci devra être de qualité et s'accorder avec les clôtures environnantes. Pour les clôtures sur limites séparatives (se référer aux règles de la zone UC).

Une étude paysagère et d'épannelage devra être menée pour affiner les implantations des bâtiments, la préservation du patrimoine arboré existant et la préservation et mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial repérés.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Conforter le réseau de mobilité douce existant sur le secteur afin d'améliorer la connexion du centre avec les quartiers environnants ;
- Repenser l'espace public existant chemin de l'église/parking du colombier au bénéfice des modes doux ;
- Améliorer le maillage viaire du centre et notamment de l'îlot derrière les commerces existants en proposant une nouvelle voie résidentielle et de l'îlot route de Ferney (face à la mairie) ;
- Créer un pôle des mobilités de la commune, en aménageant des voies de mobilités douces partant dans les directions de chaque quartier, afin de favoriser l'accès au Cœur de Village pour l'ensemble des habitants de Prévessin, Moëns, Magny, Vésegnin, et Bretigny.
- Aménager un chapelet de poches de stationnement afin de compenser la réduction du stationnement sur le secteur église/colombier.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- D'une manière générale, limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains ;
- Privilégier le stationnement en souterrain pour les opérations d'immeubles collectifs en hyper centre (exigence de réalisation de 80% des besoins en stationnement en enterré);
- Les aires de stationnement en surface seront conçues afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Elles seront intégrées à la conception de l'espace public d'un point de vu organisationnel et paysager. Il est exigé au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Les revêtements de sol devront intégrer l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.
- 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 ;
- Lorsque les points de collecte des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal à l'instar des boîtes aux lettres,
- Concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords :
 - Coefficient de pleine terre et de biotope (se référer aux règles de la zone UC)
 - Qualité des espaces libres (se référer aux règles de la zone UC)
 - Planter des arbres de haute tige sur les espaces en pleine terre,



- En cas de recul des constructions sur voies publiques ou privées : créer des espaces paysagers
 - Créer des espaces publics paysagers et multifonctionnels intégrant la gestion des circulations véhicules et douces
 - Les logements en Rez de jardin disposant d'un espace privatif en pied de construction, devront laisser une bande destinée à un espace collectif, espace tampon avant le domaine public,
- Éléments de paysage (se référer aux règles de la zone UC) ;
 - Aménager et préserver des espaces verts communs permettant l'infiltration des eaux pluviales et offrant des espaces de rencontre entre les habitants.
 - Étudier notamment la création d'une coulée verte perméable et accessible au public à l'arrière du front bâti derrière les commerces ;
 - Préserver des césures végétalisées entre les constructions valorisant le cas échéant les éléments paysagers existants.
 - Favoriser la création d'initiative citoyenne, notamment en permettant la réalisation de jardins partagés derrière le front de commerces donnant sur le chemin de l'Eglise.
 - Une étude paysagère complémentaire pourra être réalisée afin d'affiner l'implantation des bâtiments, la préservation et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial.

EQUIPEMENTS & RESEAUX

- Se référer aux règles de la zone UC.

REGLES POUR LE STATIONNEMENT

- Se référer aux règles de la zone UC sauf pour le sous-secteur 1 où la règle est de 2 places par logement (tout logement confondu) avec 10% de places supplémentaires pour les visiteurs. .

2) OAP sectorielle version modifiée

En jaune : dispositions ajoutées

CONTEXTE

Centre
16,6 hectares
Habitat/ commerces/
Services



OAP concernée ●

Le secteur centre bourg de la commune de Prévessin-Moëns regroupe une partie des équipements majeurs de la commune (mairie, bibliothèque, église) ainsi que des services et des commerces de proximité (boulangerie, boucherie, supérette, pharmacie, bar, banque, poste).

Le centre est également bien desservi par les véhicules légers et deux lignes de transport en commun. Certaines zones bénéficient également de qualités paysagères intéressantes qui méritent d'être préservées car elles participent à l'image « verte » de la commune.

Il dispose ainsi des atouts pour constituer une centralité renforcée bien connectée aux quartiers environnants pour favoriser la ville des courtes distances, praticable en modes doux. Or, ce secteur présente de nombreux fonciers mutables et/ou densifiables.

OBJECTIFS :

- Renforcer l'attractivité de la commune qui ne présente pas aujourd'hui le niveau d'aménités nécessaire à une commune de près de 8500 habitants.
- Améliorer le partage modal de l'espace public en hyper centre, aujourd'hui trop majoritairement dédié à la voiture automobile en réorganisant notamment l'emprise existante composée du chemin de l'Eglise et du parking du Colombier,
- Proposer de nouvelles poches de stationnement mutualisées, équipées pour répondre au besoin de charge des véhicules hybrides et électriques,
- Encourager à se déplacer autrement, favoriser les changements de mode en permettant d'organiser le rabattement vers les transports en commun,
- Connecter les quartiers et atténuer la coupure de la route de Ferney afin de ne plus longer le centre mais passer dans le centre de Prévessin-Moëns,



- Aménager une promenade confortable dédiée aux modes doux qui viendra connecter les commerces existants avec ceux projetés. Cette promenade sera également un support d'animation de la vie du centre bourg (terrasses, espaces de convivialité...),
- Améliorer l'accessibilité pour les véhicules légers indispensable pour la vie commerciale et pour des petits collectifs.
- Préserver les cônes de vue et la qualité paysagère du site, mettre en valeur les éléments remarquables, notamment le patrimoine bâti,
- Proposer des orientations de bâti organisées en terrasses face aux vues sur le grand paysage,
- Créer un/des espaces communs de type square ouverts au public, multifonctionnels, répondant notamment aux besoins des jeunes,
- Limiter l'imperméabilisation et imposer la végétalisation des espaces non bâtis afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur,
- Proposer une architecture innovante et bioclimatique qui valorise l'utilisation de matériaux nobles et issus du territoire local ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Prévoir la création de 250 logements à terme dont 35% de logements locatifs sociaux, à répartir en logement individuel pur, en individuel groupé et en intermédiaire/collectif avec une diminution de la densité en s'éloignant du centre.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Permettre l'aménagement d'une place centrale traversante reliant physiquement les quartiers de part et d'autre de la voie au niveau de la route de Ferney ;
- Favoriser la production d'une offre de logements diversifiée et innovante ;
- Structurer le cœur du bourg autour d'un espace public requalifié, favorisant les mobilités douces, et l'usage des transports en commun ;
- Valoriser les deux éléments de patrimoine recensés sur le secteur, témoignages de l'histoire de la commune, en préservant notamment une part d'espace non bâti au droit des constructions ;

MOBILITE, DEPLACEMENT & STATIONNEMENT

- Conforter le réseau de mobilité douce existant sur le secteur afin d'améliorer la connexion du centre avec les quartiers environnants ;
- Créer un pôle des mobilités de la commune, en aménagement des voies de mobilités douces partant dans les directions de chaque quartier, afin de favoriser l'accès au cœur de village pour l'ensemble des habitants de Prévessin, Moëns, Magny, Véseigné et Brétigny ;
- Privilégier le stationnement en souterrain pour les opérations d'immeubles collectifs en hyper centre (exigence de réalisation de 80% des besoins en stationnement enterré) ;
- Les besoins en stationnement tous modes doivent être satisfaits dans le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique, l'aménagement des places de stationnement devra se faire dans un rayon de 250 mètres du projet ;



QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation des sols aux stricts besoins du projet. Pour les aires de stationnement et les espaces publics, imposer un revêtement poreux et filtrant pour limiter le ruissellement et les pollutions ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale, éviter la mono-spécificité, multiplicité des strates végétales) ;
- Faire preuve d'exemplarité environnementale. Les projets doivent rechercher les principes architecturaux et urbanistiques du bioclimatisme et de haute qualité environnementale ;
- 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. À cet effet, les logements traversants seront à privilégier ;
- Préserver au maximum les boisements existants dans l'implantation des nouveaux projets ou en cas d'impossibilité, compenser par des plantations nouvelles afin de préserver l'ambiance paysagère qualitative de la route de Bellevue

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

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans le tissu environnant et suivre à l'échelle de l'opération la ligne de ciel de l'arrière-plan données par le Jura.

Afin de créer un paysage urbain diversifié, les hauteurs des bâtiments viennent créer un épannelage autour des éléments patrimoniaux recensés sur le secteur et structure le cœur de bourg autour d'un espace public requalifié.

Le sous-secteur 1 consiste en des bâtiments collectifs s'intégrant dans l'actuel centre bourg de la commune. Ainsi, afin de ne pas créer de rupture brutale avec le tissu urbain, les projets seront réalisés sous la forme de constructions limitées au maximum à R+2+c/a avec une hauteur maximale de 11 mètres. Une exception de 1 mètre peut être faite en cas de rez-de-chaussée commerciaux. Les hauteurs sont définies spatialement dans le schéma de l'orientation d'aménagement pour chaque ilot. De plus, la hauteur de toute construction est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère comprenant l'attique ou les combles et/ou les rez-de chaussée commerciaux. Les constructions d'habitat collectif (R+2+c/a) doivent s'implanter le long des espaces publics structurants ; c'est-à-dire le long du chemin de l'Eglise, de la route de Ferney et de la route de Saint-Genis. L'implantation des bâtiments, en premier rideau, le long de l'emprise publique, des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique se fera à l'alignement fixé par la commune. Les autres implantations se feront en fonction du rapport souhaité à la voie, avec un retrait maximum de 5 mètres.

Le sous-secteur 2 consiste en des bâtiments intermédiaires et/ou petit collectif. Ainsi, les projets seront limités à R+2 avec une hauteur maximale de 11 mètres. Il est important de préciser que la hauteur des façades prises à l'égout du toit doit être de 9 mètres maximum. Les implantations en premier rideau



liées aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques seront étudiées par la commune mais ne pourront pas dépasser un retrait de 5 mètres maximum ;

Le sous-secteur 3 consiste en des bâtiments intermédiaires et/ou petit collectif. Ainsi, les projets seront limités à R+1+c/a avec une hauteur de 9 mètres au maximum dans le but de créer une transition entre le centre bourg et le reste des quartiers résidentiels de la commune. Il est important de préciser que la hauteur des façades prises à l'égout du toit devront respecter une hauteur de 7 mètres maximum. Les implantations en premier rideau liées aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques seront étudiées par la commune mais ne pourront pas dépasser un retrait de 5 mètres.

Le sous-secteur 4 consiste en des bâtiments individuels pur ou groupé. Ainsi, les projets seront limités à R+1 avec une hauteur maximale de 9 mètres. Il est important de préciser que la hauteur des façades prises à l'égout du toit devront respecter une hauteur de 7 mètres maximum. Les implantations en premier rideau liées aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques se feront en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Au-delà de ses spécificités par sous-secteurs, les annexes auront une hauteur maximale de 3,5 mètres et les linéaires indiqués sur le schéma de principe pourront recevoir du commerce et du service en rez-de chaussée. La hauteur sous dalle du niveau de rez-de-chaussée est de 3,5 mètres minimum.

Vis-à-vis des limites séparatives, les constructions en premier rideau s'adapteront à la hauteur de la construction prise à l'égout du toit divisée par 3 avec un retrait minimum de 3 mètres. Concernant les constructions du second rideau, la distance du retrait sera égale à la hauteur de la construction prise à l'égout du toit divisée par 2 avec un retrait minimum de 4 mètres. Une exception sera faite pour les piscines avec un recul de 2 mètres (extérieur de la margelle) par rapport à la limite séparative. Les constructions entre elles, sur une même unité foncière, ne pourront pas être accolées. Une distance de 8 mètres minimum devra être respectée. Cette règle n'est pas applicable aux annexes de la construction où l'implantation est laissée libre pouvant aller jusqu'à la limite séparative.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, évitant les remblais et l'émergence des constructions dans le paysage. Les remblais sont interdits à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès. Au-delà, la hauteur des remblais et déblais ne doit pas excéder 1,5 mètre si le terrain naturel a une pente de 15% et moins, 2 mètres si le terrain a une pente naturelle de 15% et plus. Cette règle ne s'applique pas pour les déblais permettant la réalisation de stationnements souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès.

L'aspect des constructions respectera une simplicité de volumes. L'utilisation du pan coupé (sur un ou plusieurs angles) doit répondre uniquement à un parti architectural. En cas de grande longueur de façade (plus de 15 mètres), le bâtiment doit faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif évitant un effet « barre » et assurant un rythme de façades adapté au contexte urbain environnant. Par ailleurs, les façades commerciales seront réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Il est demandé à limiter l'interruption des linéaires commerciaux donnant sur l'espace public (accès hall d'immeuble, locaux communs). De plus, lors de réhabilitations de bâtis patrimoniaux, le rythme de percement des ouvertures doit être préservé. Les matériaux et couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment et en conformité avec le nuancier « terrasses du Rhône » du Pays de Gex. Les éléments brillants et/ou réfléchissant sont interdits. L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit. L'emploi des matériaux brut est autorisé s'il concourt à la qualité du projet



architectural et à l'insertion du projet dans le site. En parallèle, les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser au style du bâtiment et présenter une unité de traitement. Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

Les toitures des constructions principales doivent être à pans. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par le projet architectural ou l'insertion du projet dans le site. Les toitures des volumes secondaires et des annexes peuvent être constituées d'un seul pan. Les toitures terrasses inaccessible au-delà de 25m² seront valorisées par une végétalisation, énergétiquement.

À contrario, les toitures terrasses accessibles seront aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie. Les garde-corps de sécurité doivent être posés en retrait minimal du nu de la façade et à 45 degrés ou dans le prolongement de l'acrotère (hors hauteur réglementaire égout du toit).

Afin de garantir une qualité architecturale et paysagère, tout édicule ou équipement technique (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseurs) doit être peu visible du domaine public et sera positionné de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de façon à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si une clôture est installée sur voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, celle-ci devra respecter une hauteur de 1,8 mètre par rapport au niveau du domaine public ou ouvert à la circulation publique. Concernant, les clôtures sur limites séparatives, elles ne dépasseront pas 1,8 mètre. La qualité doit s'accorder aux clôtures environnantes et/ou au projet architectural. L'application de dispositifs occultants permettant de préserver l'intimité des logements en rez-de-chaussée seront traités en cohérence avec le projet architectural et au maximum installés sur 1/3 du linéaire de clôture sur limite séparative. Les bâches plastiques sont interdites, a contrario, la plantation de haies variées favorable à la biodiversité est encouragée.

Les coffrets des réseaux de télécommunication ainsi que les commandes d'accès doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur l'espace public. Pour tous les nouveaux programmes, les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au projet et accessibles depuis le domaine public.

MIXITE FONCTIONNELLE & SOCIALE

Les nouvelles constructions seront encadrées selon 4 zones de développement permettant de constituer une centralité renforcée bien connectée aux quartiers environnants. L'ensemble des sous-secteurs permet de gérer la mutation des fonciers et la densification de ceux-ci :

- Le sous-secteur 1 (200 logements maximum) : zone d'intensification urbaine renforcée liée au projet cœur de village de la commune articulée sur les espaces publics majeurs (chemin de l'église, route de Ferney/Saint Genis) ;
- Le sous-secteur 2 : zone d'intensification urbaine modérée correspondant à une typologie de petits collectifs implantés en retrait par rapport aux voies dans un esprit de parc paysagé ;
- Le sous-secteur 3 : zone d'intensification urbaine mesurée permettant le renforcement de typologie individuelle et intermédiaire où les implantations se feront en retrait des voies ;
- Le sous-secteur 4 : zone d'intensification urbaine limitée correspondant à une typologie de logements individuel pur ou groupé implantés en retrait par rapport aux voies

Au regard des zones, le sous-secteur 1 sera développé de manière prioritaire afin de répondre aux objectifs de 35% de logements sociaux et de renforcement de la centralité de la commune. Les projets des sous-secteurs 2, 3 & 4 devront être aménagés sous la forme d'une ou plusieurs opérations



d'aménagement d'ensemble avec un seuil minimal de déclenchement d'opération fixé à 2500 m² de terrain d'assiette. Toutefois, au sein des sous-secteurs 2, 3 & 4, les évolutions de constructions existantes sont autorisées, une seule fois, à condition qu'elles créent moins de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol pour les annexes et/ou extensions.

Au sein du sous-secteur 1, la programmation des nouveaux commerces et services permettra la création d'une promenade commerçante le long du chemin de l'Eglise en pied de petits collectifs.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et de ses abords sont réfléchis par sous-secteurs en rapport avec la maîtrise de la densification.

Le coefficient de biotope du sous-secteur 1, correspondant essentiellement à de l'habitat collectif, sera supérieur ou égal à 30% de la surface de l'unité foncière et le coefficient de pleine terre de minimum 15% de la surface de l'unité foncière.

Dans le but d'accentuer la qualité paysagère sur les sous-secteurs 2 & 3, l'orientation d'aménagement et de programmation augmente le coefficient de biotope à 40% minimum de la surface de l'unité foncière et fixe le coefficient de pleine terre à 25% minimum de la surface de l'unité foncière

Les constructions du sous-secteur 4, comprenant essentiellement de l'habitat individuel pur ou groupé, instaure un coefficient de biotope au moins supérieur ou égal à 55% de la surface de l'unité foncière et un coefficient de biotope au moins supérieur ou égal à 45% de la surface de l'unité foncière.

La qualité des espaces libres prône un traitement paysager qualitatif à dominante végétale majoritairement d'un seul tenant et offrira des aménagements favorisant des lieux de rencontre pour les résidents (jardins potagers, espaces de jeux...).

Par ailleurs, les espaces libres de construction seront plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'environ un arbre par 100m² d'espace libre. Ils pourront participer à la gestion des eaux pluviales tout en faisant l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale permettant leur intégration dans l'environnement.

Les aménagements paysagers valorisent les matériaux, les espèces et les essences locales en préservant les césures végétalisées entre les constructions mettant en exergue les éléments paysagers existants. La plantation de haies mono-spécifique est interdite.

La création d'initiative citoyenne, notamment la réalisation de jardins partagés située sur le front de commerces donnant sur le chemin de l'Eglise est la bienvenue.

Lorsque les points de collecte des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions. Ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal à l'instar des boîtes aux lettres. Si l'implantation de ces points de collecte sur la parcelle objet du projet est peu pertinente techniquement. Il pourra être étudié la création d'un point d'apport et de collecte hors de l'opération et situé dans un rayon de 250 mètres environ.

BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement en surface seront conçues afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Elles seront intégrées à la conception de l'espace public d'un point de vue organisationnel et paysager. Il est fortement demandé de planter au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement. Les



plantations seront organisées de façon à respecter une composition paysagère pérenne de qualité. Les revêtements des sols intégreront l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les parkings seront dimensionnés selon les quotas suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement quelle que soit la typologie et 10% du total en visiteurs, non cessibles et accessibles depuis l'espace public ;
- Pour les activités, commerces, services, restauration : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher et en accès libre ;
- Pour les hébergements : les stationnements des véhicules devront répondre aux besoins de l'opération ;

Les aires de manœuvre des aires de stationnement automobile doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres, situées sur le terrain d'assiette du projet. Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. Les obligations en matière de stationnement sont arrondies à l'entier supérieur. Par ailleurs, les rampes d'accès doivent respecter les réglementations en vigueur et être intégrées à la composition architecturale.

Un prorata de 25% des places de stationnement minimum doivent prévoir les installations nécessaires aux véhicules électriques et hybrides rechargeables. Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre pour 4 places pouvant être regroupés en bosquets.

Stationnement des cycles :

Il est imposé la création d'un ou plusieurs locaux couverts et sécurisés pour le stationnement des vélos et poussettes conformément à la réglementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles depuis l'espace public ou ouvert au public ou depuis les points d'entrées aux bâtiments. Les espaces de stationnement vélos doivent être équipés de dispositif permettant de les attacher par le cadre et au moins une roue. Cet espace possède des prises électriques permettant de recharger les vélos à assistance électrique. Concernant, les activités/commerces/services, les places de stationnement seront aménagées sur l'espace public ou ouvert au public.

Pour le logement, les locaux de stationnement des cycles seront dimensionnés en considérant 1,5m² de surface dédiée à ce stationnement cycle par tranche entamée de 50m² de surface plancher d'habitation comprenant une alimentation électrique.

La création de 2 arceaux extérieurs visiteurs seront prévus par tranche de 10 logements entamée. Pour les activités/commerces/services et restauration, le ratio est de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher entamée

DESSERTE VIAIRE, MODES DOUX ET DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Du fait des voies existantes, les routes de Saint-Genis et de Ferney poursuivront le développement de l'entrée de ville par une structuration des façades le long de leurs axes et imposeront l'implantation des commerces en rez-de-chaussée. De plus, la continuité du pôle commercial/serviciel existant chemin de l'Eglise permettra de développer de nouveaux commerces notamment des lieux de restauration donnant sur la promenade mais aussi sur la deuxième phase du projet de requalification de l'espace public du cœur de village.



L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit la réalisation d'un maillage modes doux composé de courées, d'espaces de rencontre entre les habitants et usagers du centre, au cœur du futur quartier.

L'espace public existant chemin de l'Eglise/parking du Colombier devra être repensé au bénéfice des modes doux et des espaces de rencontre. Le maillage viaire du centre et de l'îlot à l'est de la mairie devra être amélioré en proposant une nouvelle voie résidentielle.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales, et présenter un dispositif individuel ou collectif d'évacuation ou de rétention.

Énergies et télécommunications

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion

Tout immeuble ou construction devant disposer de la télédiffusion, doit être relié au réseau câblé, avec un raccordement enterré.

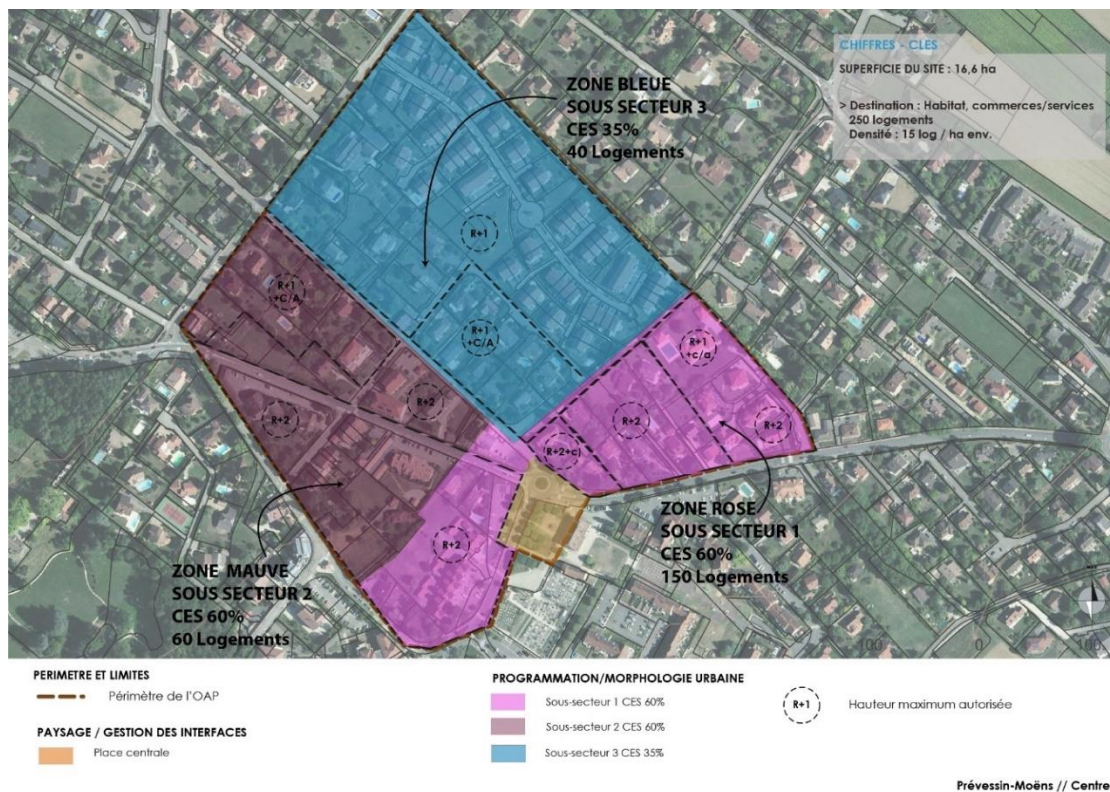
Ordures ménagères

Les projets d'espace adaptés au stockage des ordures ménagères doivent avoir les caractéristiques répondant au règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés du Pays de Gex. Ils seront situés sur le terrain d'assiette en cas de mutualisation possible avec d'autres équipements existants ou projetés.

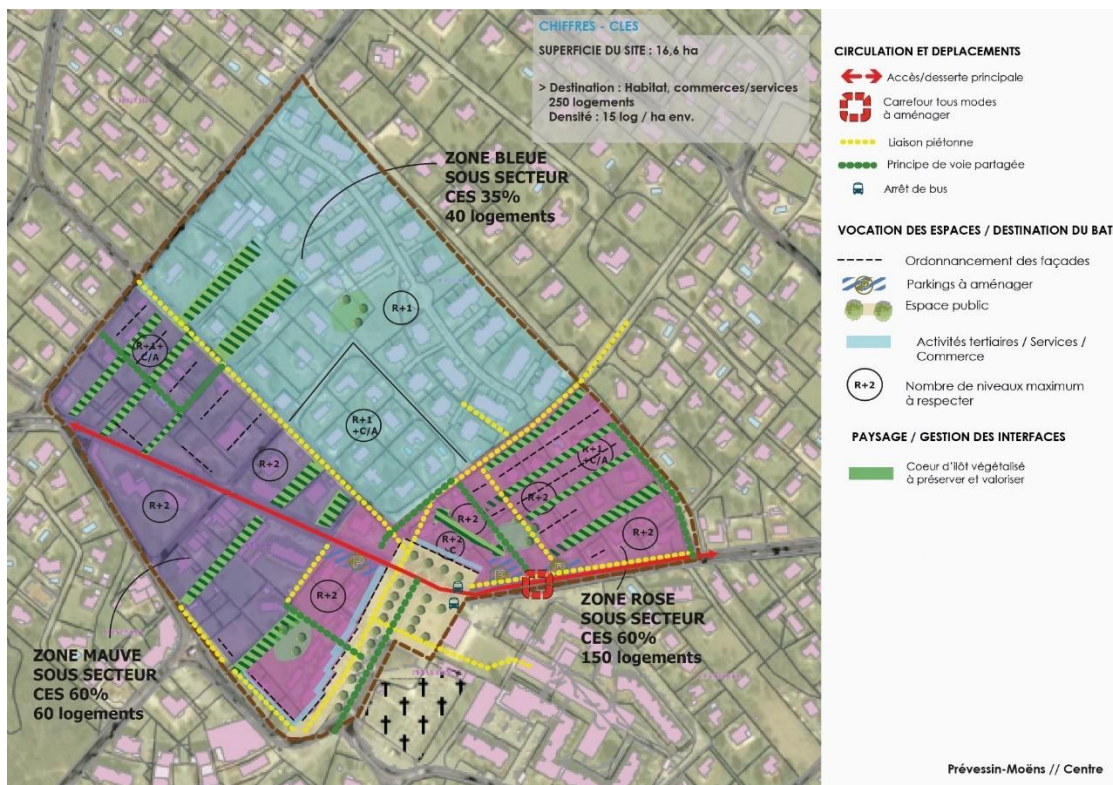


3) Schéma de programmation avant et après modification

SCHEMA DE PROGRAMMATION – VERSION DU PLUIH EN VIGUEUR



SCHEMA DE PRINCIPE – VERSION DU PLUIH EN VIGUEUR

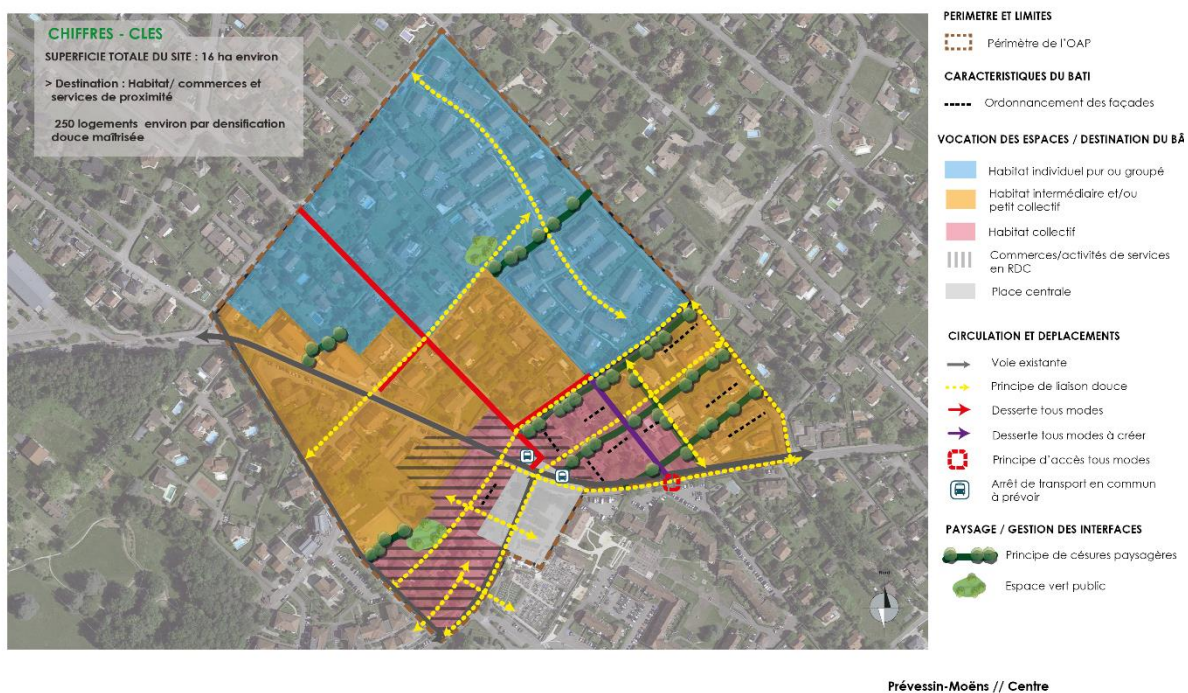




SCHEMA DE PROGRAMMATION – VERSION MODIFIEE



SCHEMA DE PRINCIPE – VERSION MODIFIEE



PLAN DE ZONAGE

Aucune modification du zonage n'a été réalisée.

1.2.6. La modification de l'OAP « Atlas » à Prévessin-Moëns

a) Contexte et justification

L'OAP vient s'inscrire au sein d'un secteur récemment urbanisé se composant à l'est de programme de logements collectifs et à l'ouest d'équipement scolaires majeurs pour la commune. L'OAP est classé en zone 1AUG dans le PLUiH en vigueur.

La présente modification vise à augmenter le périmètre de l'opération mettant en cohérence le zonage entre les équipements scolaires, la future OAP et le tracé de la voirie existante non cadastrée au sud. Elle permet également la réalisation d'une résidence sénior et/ou d'un équipement de type crèche avec une capacité d'accueil supplémentaire et au nord une partie d'habitat collectif. De ce fait, le déclassement d'une partie de la parcelle AX0130, classée en UE (équipements publics ou d'intérêt collectif) dans le PLUiH en vigueur, vise à intégrer la partie inférieure du coude de la route de Saint Genis dans le périmètre le plus vaste des parcelles adjacentes classées en NI (naturelle loisirs) afin de permettre une meilleure cohérence du zonage. De plus, le zonage UGd2 (général dense) de cette même parcelle est légèrement augmenté dans le même but de cohérence.



Plan de localisation - OAP Atlas

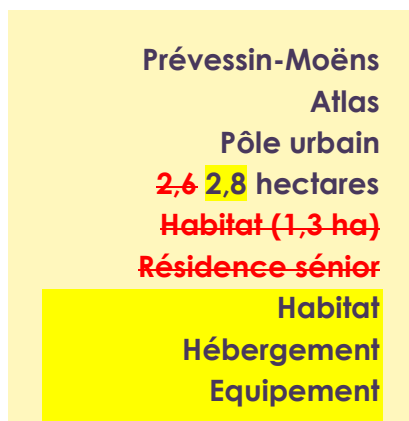
b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

1) OAP sectorielle

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

CONTEXTE



OAP concernée ●

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Prévessin-Moëns se caractérise par une urbanisation étendue résultant du rattachement de Prévessin et de Moëns par le passé. Elle s'est principalement développée grâce à l'arrivée de nouveaux ménages qui souhaitent s'y installer. En conséquence, son caractère résidentiel est très fortement marqué ce qui a limité le développement d'une centralité forte et constituée.

Le secteur d'OAP se situe en entrée **ouest** de la commune. Il vient s'inscrire au sein d'un secteur récemment urbanisé se composant à **l'ouest** de programmes de logements collectifs et à **l'est** d'équipements scolaires majeurs pour la commune (**groupe scolaire** et collège).

OBJECTIFS

Poursuivre la structuration de l'entrée de ville **ouest** de la commune ;

[...]

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE

- Prévoir la création de logements ~~sur la partie nord du site par la réalisation d'environ 180 logements de type collectif~~ sous la forme de logements collectifs (35% de LLS et de 20% de LLI) en privilégiant leur implantation dans le tènement au nord de la voie desservant le groupe scolaire. Environ 180 logements de type collectif seront réalisés, soit une densité maximale de 130 logements par hectare.
- ~~Proposer une zone destinée à une résidence sénior /autonomie de 100 résidents environ au sud du site sur la partie intermédiaire ;~~ Privilégier l'implantation d'un équipement de type



résidence sénior avec services de 120 unités d'hébergement environ, au sud ou au nord de la voie, sur un tènement d'environ 5 000m². Permettre l'implantation d'un petit équipement de type crèche privée dans ce programme.

- ~~Créer un parc paysager « champêtre » sur la partie sud comme espace public central de rencontre et de loisirs entre les logements collectifs à l'ouest et les équipements scolaires à l'est, s'insérant dans la trame verte locale ;~~
- Prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour l'espace dédié à l'habitat et pour celui dédié à la résidence.

INTSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Limiter la hauteur des constructions à du R+2+C/a maximum ~~afin d'assurer une densité dégressive d'ouest en est et d'assurer une transition douce avec les espaces naturels au nord.~~ La hauteur de R+2+C/a sera présente uniquement sur 50% de l'assiette de l'OAP ;
- Accompagner la transition entre les immeubles existants à l'est et le futur projet en imposant une implantation bâtie structurante sur la rue des Acculâts ~~parallèle à la rue des Acculâts afin de structurer la voie ;~~
- Planter le bâti en retrait afin de pouvoir planter un alignement d'arbres le long de la rue des Acculâts dans le prolongement de l'allée cavalière du parc du Château ;
- Prévoir la réalisation d'espaces de respiration sur l'ensemble du site à l'échelle de chaque îlot, ~~servant d'espaces relais au parc champêtre central ;~~
- Poursuivre l'espace vert réalisé dans le projet d'équipement scolaire sur le futur projet afin de créer de la cohérence entre les aménagements ;
- Soigner la transition entre les espaces naturels et le corridor écologique au nord en créant une zone de transition végétalisée et arborée.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Prévoir la création de plusieurs accès depuis la rue des Acculâts ;
- Proposer une desserte interne du site sur le principe de voie partagée entre véhicules motorisés et modes doux ;
- Créer un maillage à destination des modes doux à l'échelle du site connectant les différents cœurs d'îlots entre eux ~~et renvoyant vers le parc central~~ puis à la piste cyclable existante au sud.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Végétaliser largement les clôtures et imposer des clôtures perméables afin de maintenir des habitats favorables à la biodiversité ~~et le passage de la faune~~ et n'obstruant pas l'écoulement des eaux, veiller à ne pas créer d'obstacle au passage de la petite faune ;
- Imposer des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Veiller à la mise en œuvre de plusieurs cœurs d'îlots végétalisés sur l'ensemble de l'opération, reliés entre eux par des espaces de pleine terre et des boisements, afin de maintenir le rôle d'espace relais pour la biodiversité du site ;
- L'imperméabilisation du site sera réduite aux stricts besoins du projet, les espaces collectifs et les aires de stationnement seront traités en revêtement poreux et filtrants afin de limiter le ruissellement et les pollutions (hydrocarbures et matières en suspension) ;



- Préserver des ouvertures sur le grand paysage pour dégager les vues sur le Jura ~~notamment pour la résidence autonomie en déclinant une implantation du bâti en peigne par rapport à la route de Saint Genis;~~
- 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 ;
- Orienter les jardins préférentiellement au sud ou à l'ouest ;
- Limiter l'exposition des usagers et riverains aux nuisances sonores liées au trafic sur la RD35B grâce à la création d'une frange tampon paysagère ;
- Favoriser une implantation des bâtis sensibles en dehors des zones affectées par les nuisances sonores, à défaut, créer une frange arborée pour limiter la sensation de bruit, renforcer l'isolation acoustique des bâtis, ~~apaiser la circulation avec l'aménagement de ralentisseurs etc.~~ ;
- Prendre en compte les prescriptions relatives à la servitude aéronautique de dégagement de l'aéroport de Genève notamment l'interdiction de créer des obstacles au trafic aérien.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour afin de maîtriser le ruissellement pluvial et en privilégiant une valorisation alternative et paysagère des eaux pluviales (noues, espaces de pleine terre...).



SCHEMA DE PRINCIPE – VERSION DU PLUIH EN VIGUEUR



- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre de l'OAP
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- R+1 Hauteur maximum autorisée
 - Ordonnancement des façades
- VOCACTION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Habitat collectif
 - Résidence sénior
 - Stationnement mutualisé (emplacement envisageable)
 - Coeur vert paysager
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Principe d'accès tous modes
 - Voies existantes
 - Principe de voie partagée
 - Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Espace vert Paysager (parc)
 - Frange tampon paysagère à créer

Prévessin-Moëns // Atlas

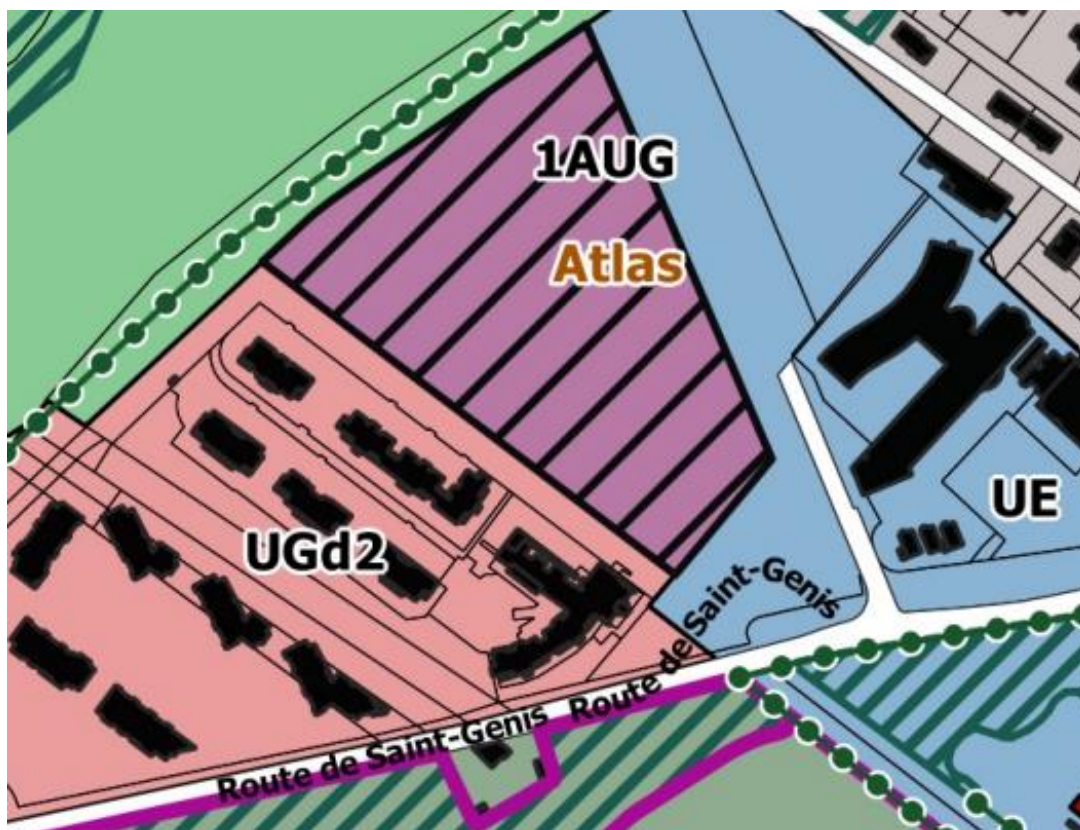
SCHEMA DE PRINCIPE – VERSION MODIFIEE



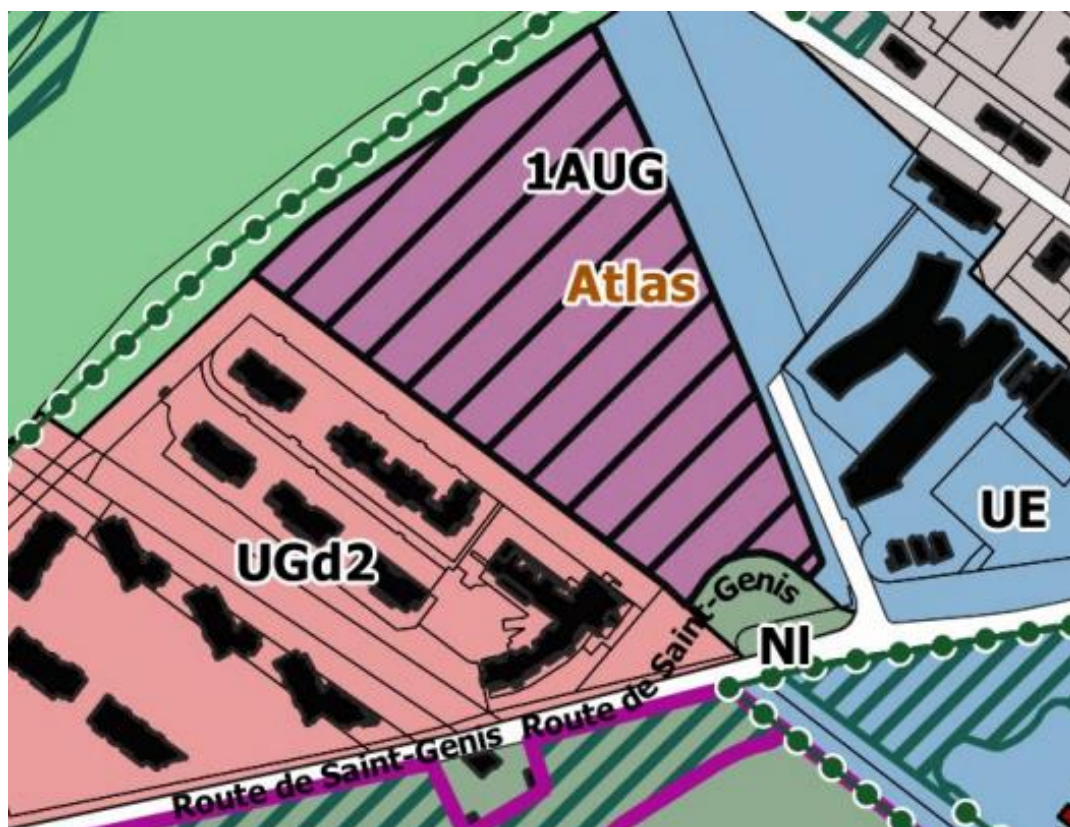
- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre de l'OAP
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- R+1 Hauteur maximum autorisée
 - Ordonnancement des façades
- VOCACTION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Habitat collectif
 - Résidence sénior et/ou équipement de type crèche
 - Principe de coeur vert paysager
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Principe d'accès tous modes
 - Voies existantes
 - Principe de voie partagée
 - Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Espace vert paysager
 - Frange tampon paysagère à créer
 - Principe de végétalisation des voies et liaisons

Prévessin-Moëns // Atlas

2) Plan de zonage PLUiH avant et après modification
PLAN DE ZONAGE – VERSION DU PLUiH EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE – VERSION MODIFIEE



1.2.7. La modification de l'OAP « Centre de secours de l'Est gessien » à Prévessin-Moëns

a) Contexte et justification

Cette OAP a vocation à accueillir un nouveau centre de secours, localisé à l'écart des polarités de manière à éviter les conflits d'usages. Le secteur concerné par la modification est en zone 1AUE et UE dans le PLUiH en vigueur.

La présence modification vise à :

- Diminuer le périmètre de l'OAP afin d'en exclure les lignes à haute tension en lien avec l'inconstructibilité de cette zone. De ce fait, le déclassement de la parcelle AY0009 et une partie de la parcelle AY0010 se voit classées en zone A (agricole) ;
- Limiter les prescriptions relatives aux futures constructions afin de ne pas contraindre le projet.



Plan de localisation - OAP Centre de secours de l'Est gessien

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

1) OAP sectorielle

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

CONTEXTE

Centre de secours de
l'est gessien
2,72 hectares environ
Equipement



OAP concernée ●

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

[...]

- ~~Implanter les~~ Privilégier une implantation des équipements de plein air, non bâtis, à ~~l'ouest~~ **l'est** du site en proximité de la zone agricole.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Prévoir ~~deux~~ **des** poches de stationnement d'une capacité adaptée aux besoins de l'ensemble du site (centre de secours et CTM) pouvant être mutualisées pour les deux équipements ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- ~~La partie ouest du site, sous la ligne Haute tension, ne sera pas aménagée.~~



SCHEMA DE PRINCIPE – VERSION DU PLUIH EN VIGUEUR

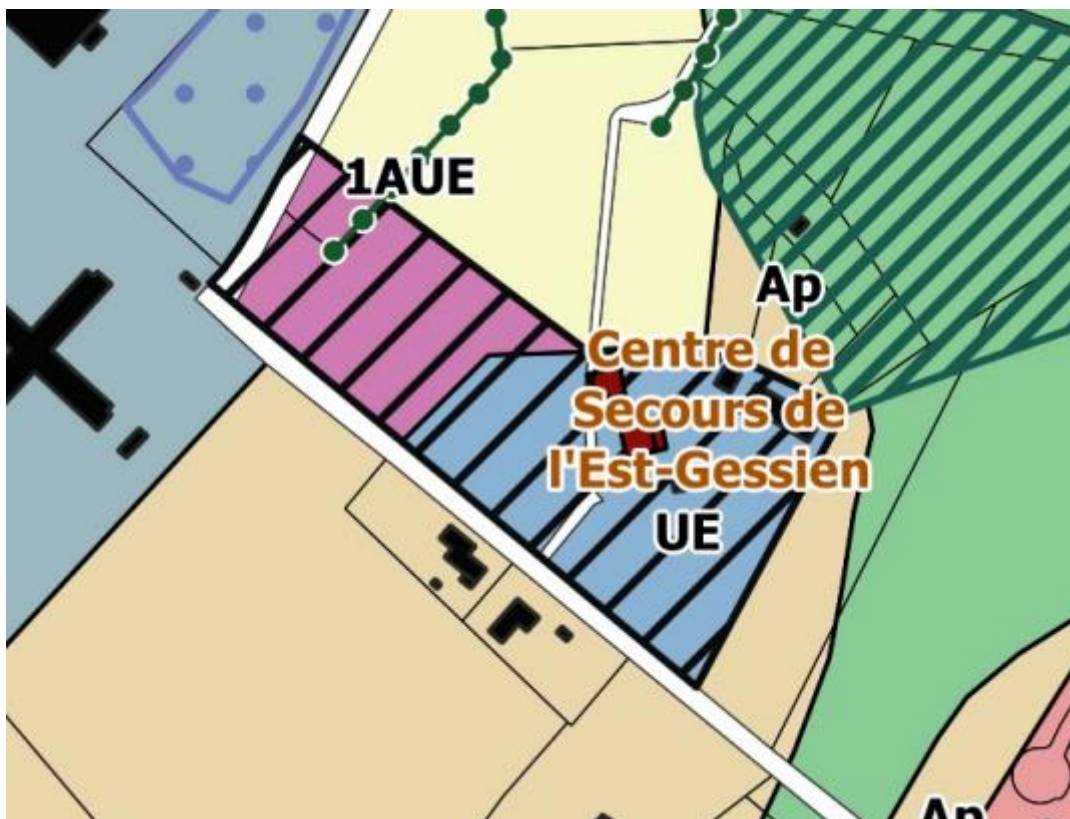


SCHEMA DE PRINCIPE – VERSION MODIFIEE

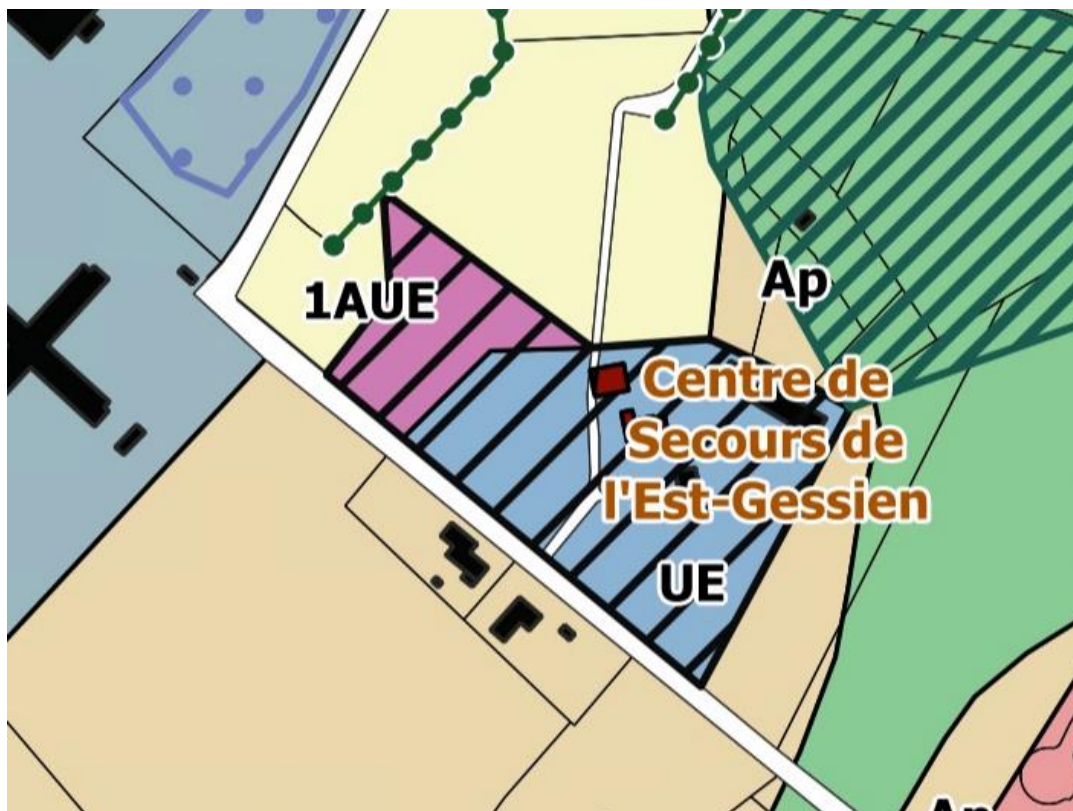


2) Plan de zonage du PLUiH avant et après modification

PLAN DE ZONAGE – VERSION DU PLUiH EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE – VERSION MODIFIEE



1.2.8. La modification de l'OAP « Pouilly » à Saint-Genis-Pouilly

a) Contexte et justification

Située dans une dent creuse délimitée par la zone de l'Allondon, la ZAC des Hauts de Pouilly et le tissu pavillonnaire à l'est, l'OAP a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de cette zone afin de répondre aux besoins exprimés en logements tout en maîtrisant l'urbanisation. Le secteur concerné est en zone 1 AUG sur la majorité du tènement et une minorité en zone Np (naturel protégé) au nord de l'OAP.

La présente modification vise à modifier le périmètre de l'OAP afin de :

- Permettre la construction d'un équipement public. La commune a récemment acquis le tènement du futur équipement public, et il convient d'intégrer la totalité de cette parcelle dans le périmètre de l'OAP. De ce fait, le zonage de la parcelle AP 0041 se voit classée en zone UE amenant un nouvel accès à l'OAP ;
- Retirer de l'opération des parcelles déjà construites intégrant celles-ci dans le zonage environnant (UGm1).

En outre, la modification vient repréciser le phasage de l'opération en veillant à respecter les objectifs de production de logement fixés par l'OAP Habitat. Par ailleurs, la modification permet également de préciser des éléments d'insertion paysagère et architecturale.



Plan de localisation - OAP Pouilly

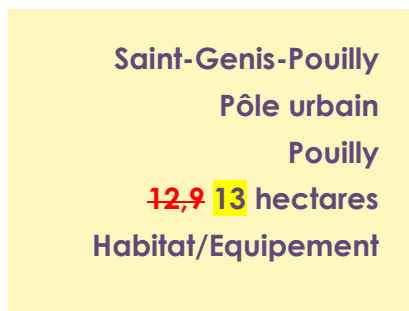
b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

1) OAP sectorielle

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

CONTEXTE



OAP concernée ●

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

[...]

Afin d’asseoir son statut de pôle urbain et répondre aux orientations définies dans le cadre du PADD du PLUiH, l’**OAP Pouilly** a pour objet d’ouvrir à l’urbanisation une zone de ~~12,9~~ 13 ha afin répondre aux besoins exprimés en logements tout en maîtrisant l’urbanisation.

PRINCIPES D’AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE ET MIXITE FONCTIONNELLE

L’opération vise à combler une « dent creuse » afin de permettre la réalisation d’un projet cohérent intégrant différentes formes urbaines :

- Prévoir la réalisation de 600 logements environ sur deux phases en respectant les échéances suivantes :
 - Phase 1 dont la réalisation des travaux est à prévoir avant 2030 : voirie structurante, logements et équipement public.
 - Phase 2 dont la réalisation des travaux est à prévoir à partir de 2030 : logements et espaces verts ;
- Prévoir la réalisation de 25% de logements locatifs sociaux, 10% de logements locatifs intermédiaires et 10% de logements en accession à prix maîtrisé ;
- Les deux phases permettront chacune la réalisation d’environ 300 logements pour une densité moyenne globale de 60 logements par hectare. Ces constructions ~~à usage d’habitation~~ seront



denses sur les parties nord et ouest (habitat collectif) et moins denses sur les parties sud et est (habitat individuel/individuel groupé **et habitat intermédiaire**) ;

- **Permettre la réalisation d'équipements publics ;**
- Permettre la réalisation d'un parc public pour l'ensemble du programme.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

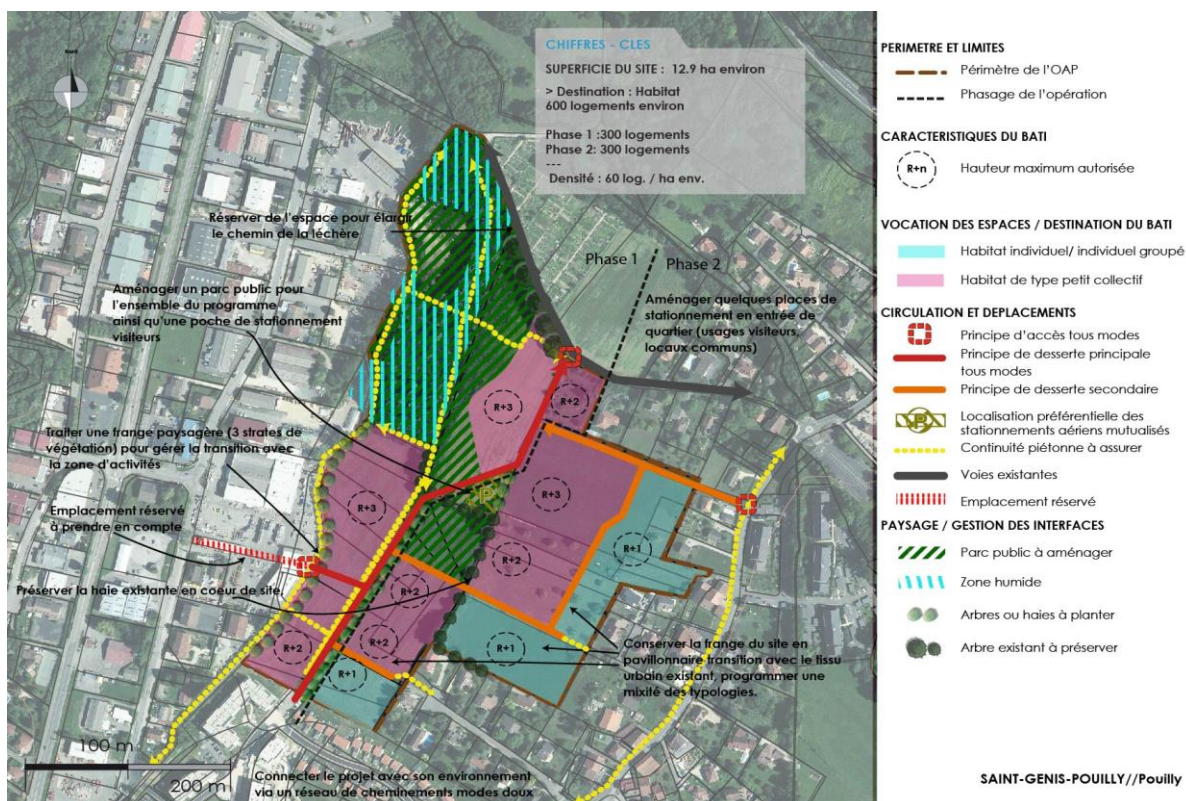
- Le gabarit des futures constructions s'adaptera avec celui des constructions existantes en respectant des hauteurs allant de R+3+**c/a** sur les parties nord et ouest à R+1 sur les parties sud et est. Le respect de ces hauteurs devra permettre une transition progressive en tenant compte des différentes constructions existantes : habitat pavillonnaire, collectif et zone d'activité de l'Allondon qui fait également l'objet d'un renouvellement urbain lui permettant d'intégrer la fonction habitat.
- Proposer un projet innovant en matière de formes urbaines et d'usages en menant une réflexion sur les formes d'habiter afin de créer un cadre de vie de qualité par un travail sur l'implantation, les gabarits, la volumétrie ou encore sur les matériaux des futures constructions ;
- Préserver les arbres existants le long du chemin de la Léchère et traiter les franges urbaines par des éléments arborés (végétaux) afin de créer des transitions paysagères de qualité ;
- Préserver la haie existante en cœur du site
- Aménager un espace public de type « parc public » pour l'ensemble de l'opération. Ce parc pourra éventuellement constituer une polarité d'agglomération en intégrant la zone humide. ~~Les aménagements se limiteront par ailleurs à la mise en place de cheminements doux afin de préserver la zone humide au nord.~~ **Afin de préserver la zone humide, les aménagements se limiteront à la mise en place de cheminements doux et d'aménagements paysagers spécifiquement liés à la restauration de la zone humide.**
- En cœur d'opération, le projet pourra éventuellement accueillir une aire de jeux et quelques « aménagements légers ». Cet espace public bénéficiera également ~~d'un parking mutualisé~~ **d'aires de stationnements mutualisées** à la fois pour les visiteurs et les usagers du parc.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

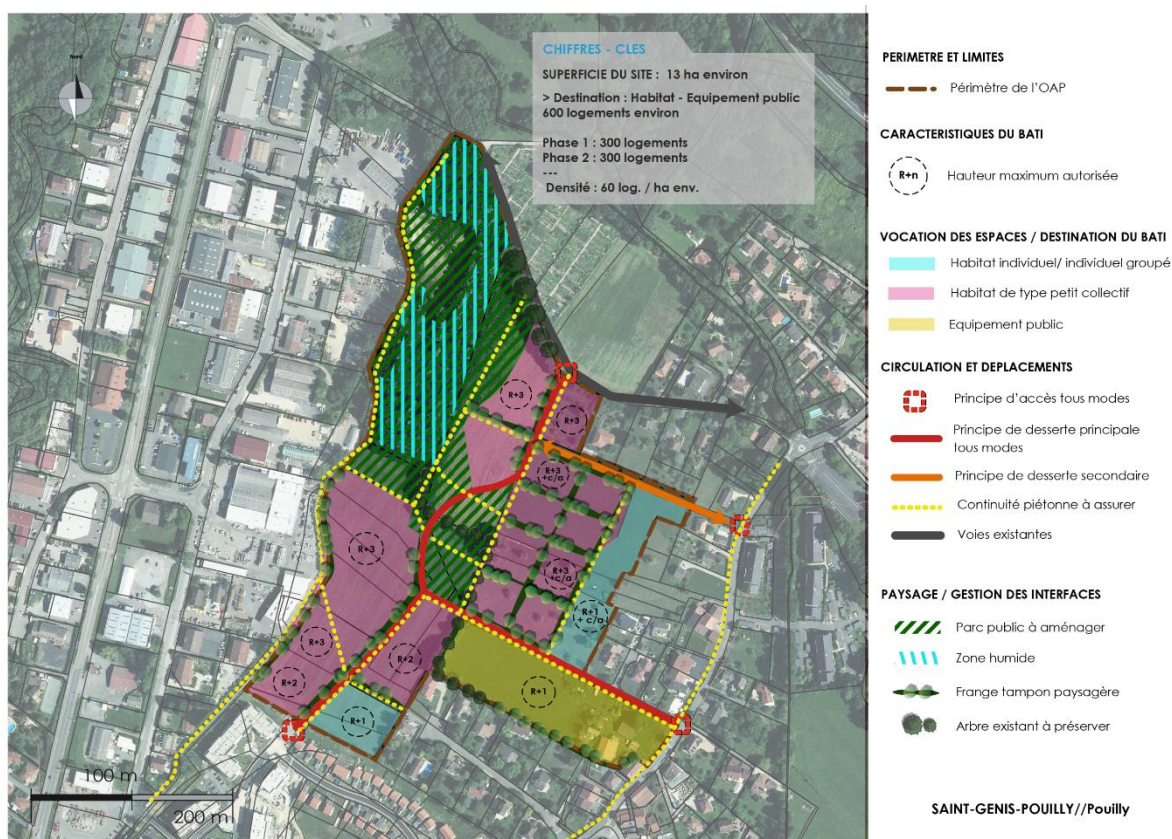
- **Le lancement des travaux pourra être soumis à étude préalable agricole au titre de l'article L.112-1-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime et en application du décret n°016-1190 du 31 août 2016.**

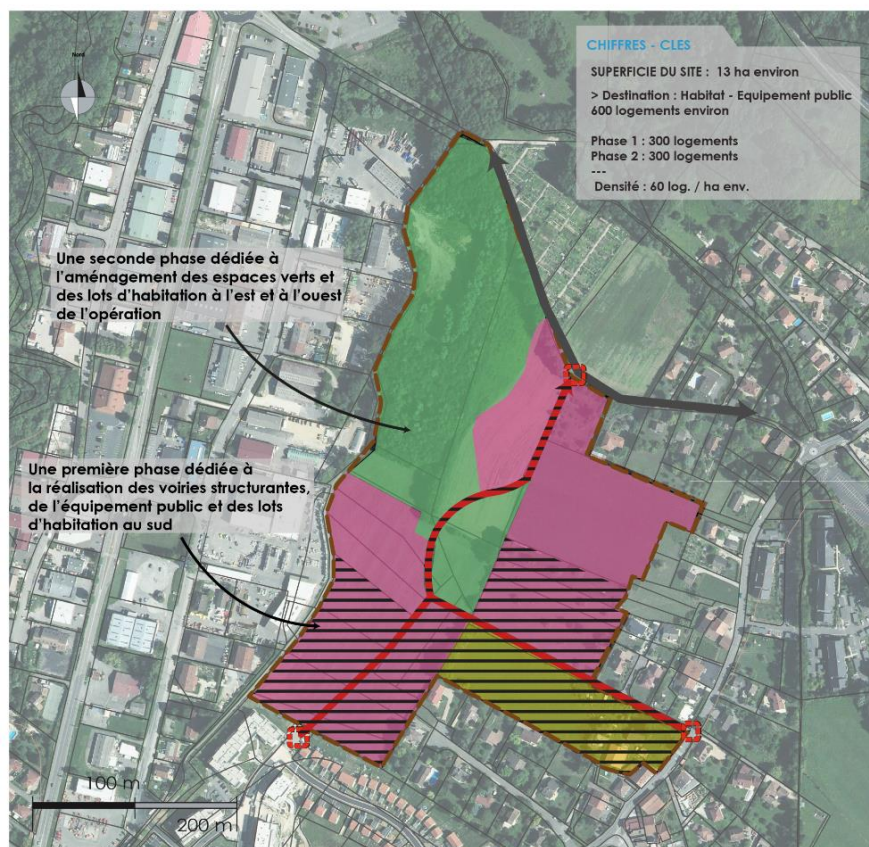


SCHEMA DE PRINCIPE– VERSION DU PLUIH EN VIGUEUR



SCHEMAS DE PRINCIPE – VERSION MODIFIEE





PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre de la phase 1

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat
- Equipement public

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

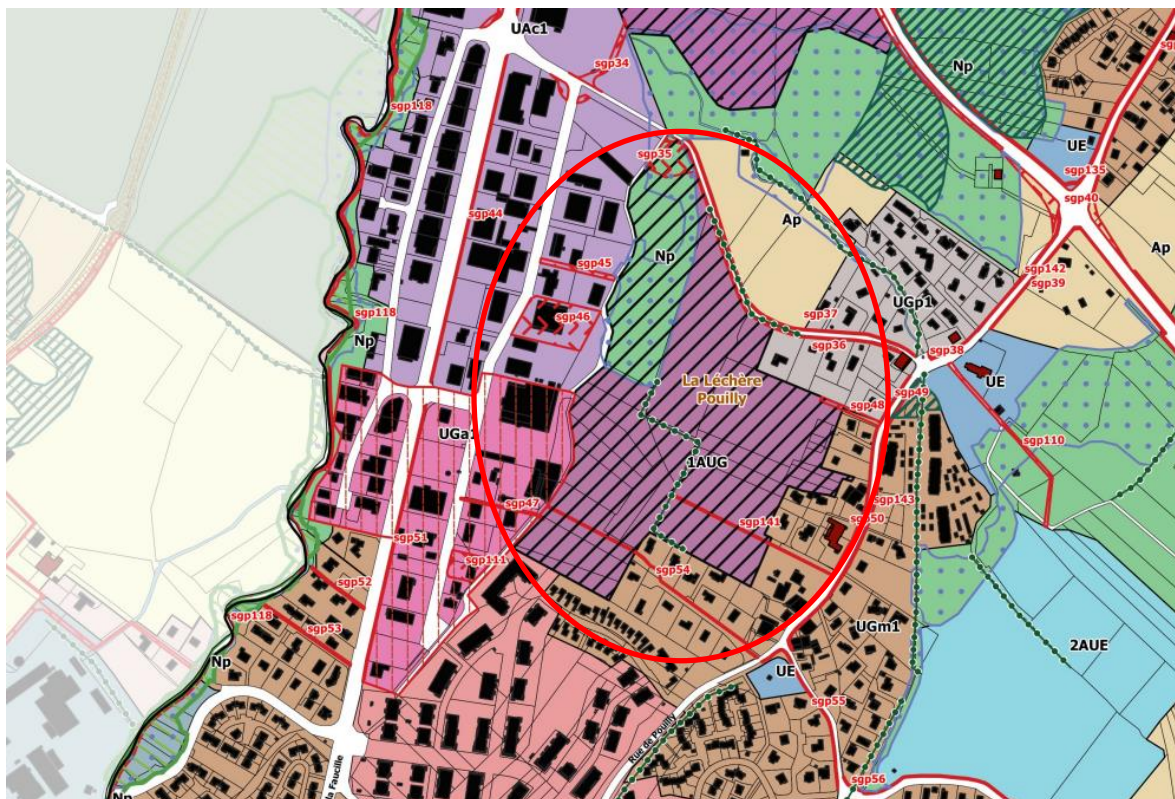
- Espace végétalisé

SAINT-GENIS-POUILLY//Pouilly

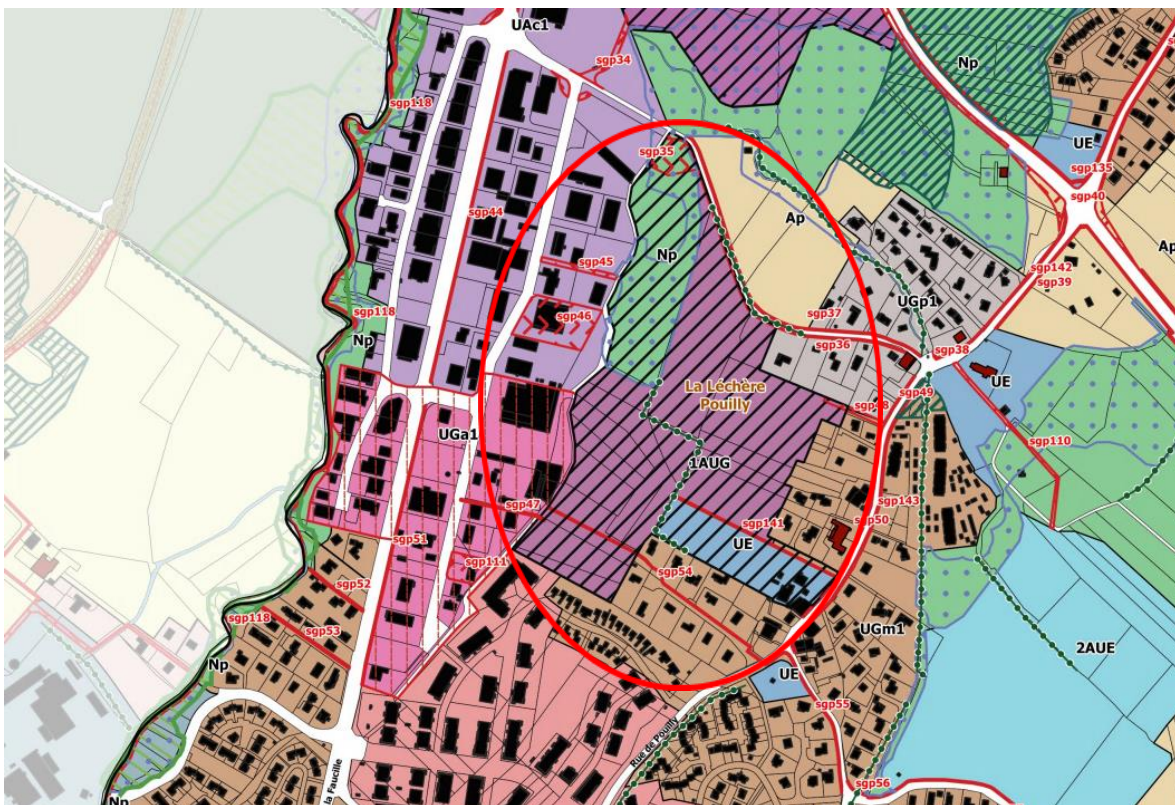


2) Plan de zonage du PLUiH avant et après modification

PLAN DE ZONAGE – VERSION DU PLUiH EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE – VERSION MODIFIEE



1.2.9. La modification de l'OAP « Résidence autonomie/zone d'activités » à Séigny

a) Contexte et justification

La présente modification vise à modifier le zonage, de 1AUE (futurs équipements) à un zonage 1AUG permettant l'accueil d'une résidence sénior (logements) à la place de la résidence autonomie (hébergement) initialement prévue. Cette modification s'inscrit dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUiH qui met en exergue le manque d'équipement à destination des personnes âgées dans le Pays de Gex. Ce besoin a été ensuite appuyé par une demande écrite de la commune. De plus, l'accès à la résidence sénior est légèrement revu permettant de se relier à la voirie existante de façon sécurisée. En parallèle, l'ajout d'une mention concernant une conduite de gaz est ajoutée.



Plan de localisation - OAP résidence autonomie / zone d'activités

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

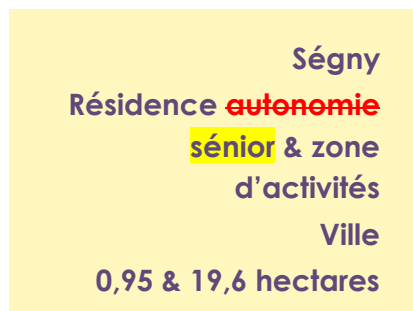
1) OAP sectorielle

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Ségny – Résidence ~~autonomie~~ **sénior** / zone d'activités

CONTEXTE



OAP concernée ●

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

OBJECTIFS

- Proposer un projet mixte permettant d'accueillir une résidence ~~autonomie~~ **sénior** au sud et des activités commerciales au nord tout en respectant le fonctionnement de ces deux espaces et en leur garantissant une installation pérenne.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Servitudes d'utilité publiques

- Une conduite de gaz est présente à environ 250m du site. GRT Gaz devra être consulté dès la conception du projet

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITE FONCTIONNELLE

- Permettre la réalisation d'une zone d'activités économiques sur la partie au nord de la RD1005 et implanter, en partie ouest, un équipement permettant d'accueillir un projet de résidence ~~pour personnes âgées autonomes~~ **sénior** ;
- Prévoir la réalisation de 25% de logements locatifs sociaux, 25% de logements locatifs intermédiaires ;
- Prévoir une part minimale de 40% de logements de type T1/T2 et de 20% de logements de type T4/T5 ;



- Permettre la réalisation de 10% maximum de PLS et 30% minimum de PLAI ;
- Prévoir la réalisation d'un P+R en partie ouest du site d'environ 30 places ;
- L'ouverture à l'urbanisation du secteur de projet à vocation économique est soumise à opération d'aménagement d'ensemble ;
- ~~Encadrer l'ouverture à l'urbanisation du secteur nord par une opération d'aménagement d'ensemble.~~ Le secteur à vocation d'équipement peut se faire de manière indépendante de l'autre secteur.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Sur la partie au sud de la RD, prévoir une ou des construction(s) en ~~R+1~~ R+2 maximum et favoriser une implantation la plus au nord du tènement possible tout en respectant un recul paysager par rapport à l'axe de la voie ;

[...]

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENTS

- Créer un accès mutualisé aux deux secteurs, ~~situé soit sur la rue du Fontaillon, soit sur la RD1005,~~ de manière à limiter les points d'entrée / sortie et de sécuriser au mieux le futur carrefour ; [...]
- Le lancement des travaux de la zone d'activités pourra être soumis à étude préalable agricole au titre de l'article L.112-1-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime et en application du décret n°016-1190 du 31 août 2016.
-

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Privilégier les plantations d'essences adaptées au sol peu profond et à la pente ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVITUDES

- ~~L'OAP se situe sur une Servitude d'Utilité Publique de GRT Gaz (présence d'une conduite de gaz souterraine sur le site).~~ Une canalisation de gaz est présente à environ 250m du projet, GRT Gaz devra être consulté dès la conception du projet.



SCHEMA DE PRINCIPE – VERSION DU PLUIH EN VIGUEUR



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP
- Limite communale

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 +C Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Zone d'équipements
- Activité économique
- Parking Relais (P+R)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

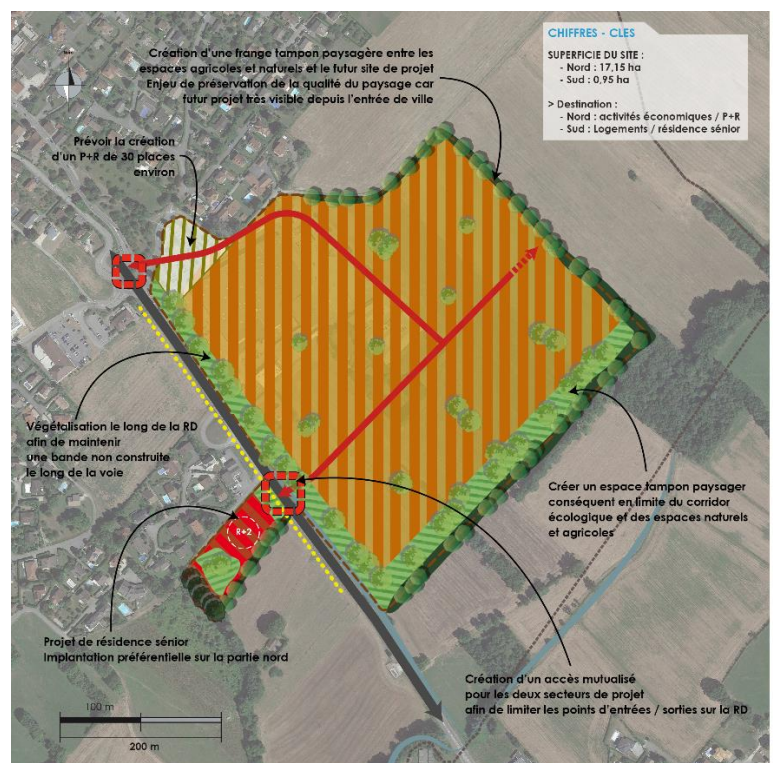
- Principe d'accès tous modes
- Principe de desserte
- Voies existantes à préserver
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Frange tampon paysagère à créer
- Arbres existants à préserver
- Espace vert Paysager

Ségny //
Résidence autonome et Zone d'activités

SCHEMA DE PRINCIPE – VERSION MODIFEE



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP
- Limite communale
- Secteur de projet à vocation économique
- Secteur de projet à vocation de résidence sénior

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 +C Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Activité économique
- Résidence sénior
- Parking Relais (P+R)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Principe de desserte
- Voies existantes à préserver
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

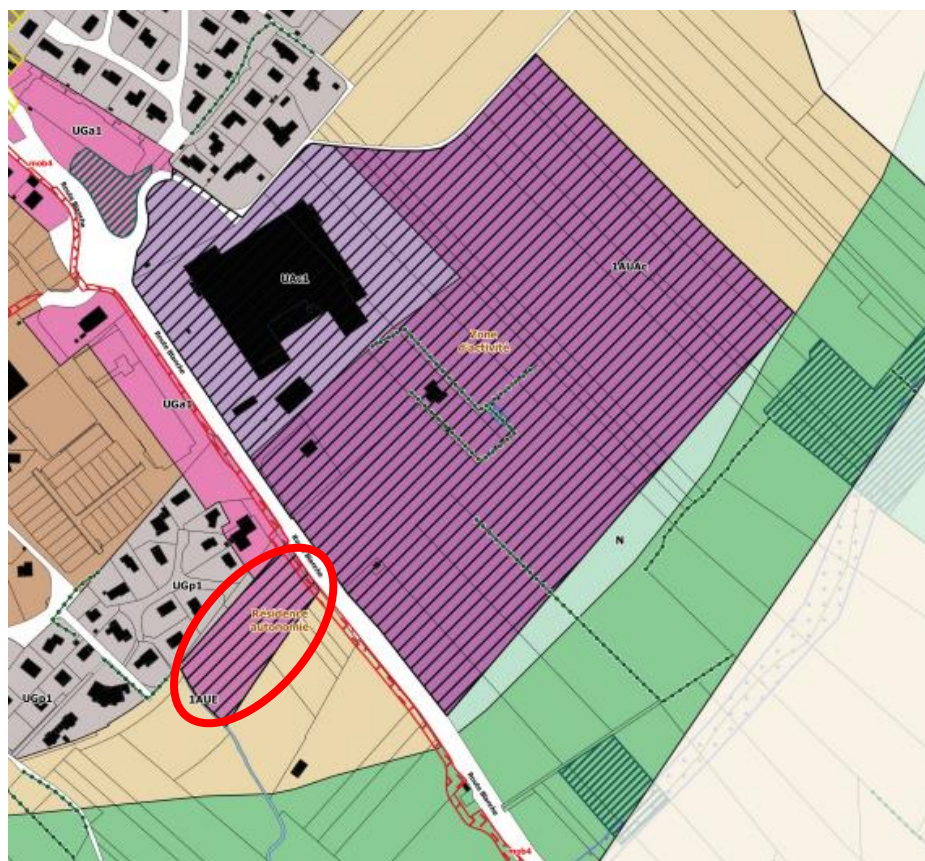
- Frange tampon paysagère à créer
- Arbres existants à préserver
- Espace vert Paysager

Ségny //
Résidence sénior et Zone d'activités

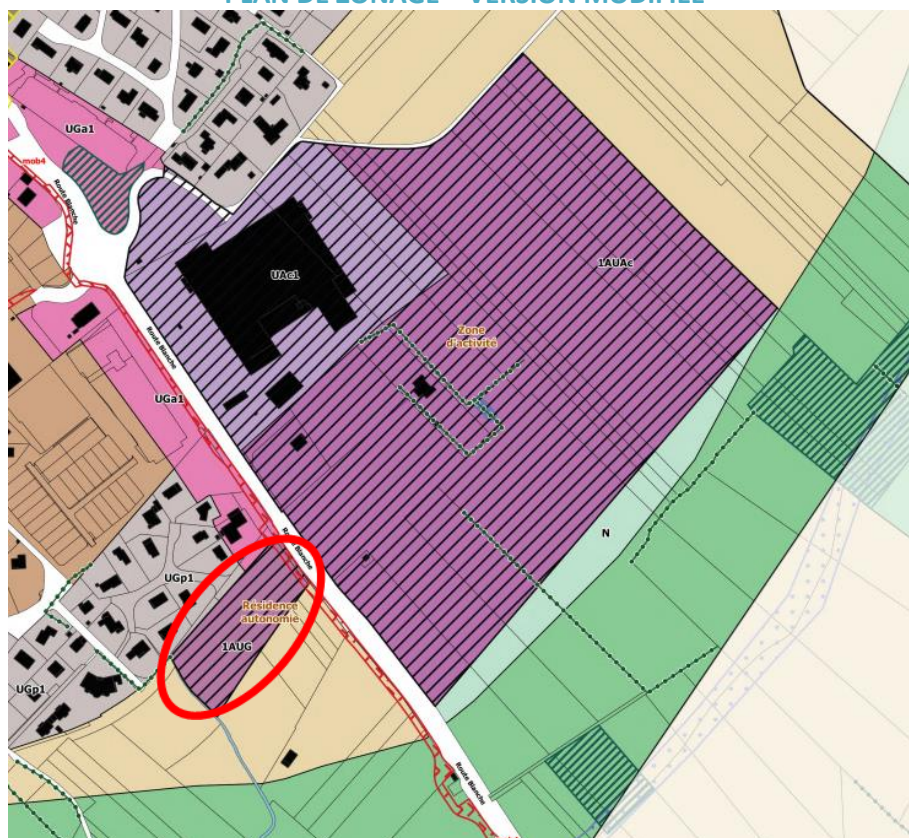


2) Plan de zonage du PLUiH avant et après modification

PLAN DE ZONAGE – VERSION DU PLUiH EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE – VERSION MODIFIEE



1.2.10. La modification de l'OAP « Les Coudrys » à Versonnex

a) Contexte et justification

Située dans une dent creuse proche du cœur de village de Versonnex, l'OAP doit permettre le développement urbain de ce secteur en maîtrisant son urbanisation.

Cette OAP a fait l'objet de modifications dans la procédure de modification n°3 du PLUiH, mais des erreurs dans le calcul des surfaces des secteurs ont été relevées sans modification de la surface totale du périmètre de l'OAP.

Surface des secteurs de l'OAP initiale :

- a) Secteur 1 : 0.48 ha environ ;
- b) Secteur 2 : 0.42 ha environ.

Surface des secteurs de l'OAP modifiée :

- a) Secteur 1 : 0.45 ha environ ;
- b) Secteur 2 : 0.52 ha environ.



Plan de localisation - OAP Les Coudrys

SCHEMA DE PRINCIPE – VERSION MODIFIEE



PLAN DE ZONAGE

Aucune modification du plan de zonage n'a été réalisée.

1.2.11. La modification de l'OAP « Pré de Cours » à Vesancy

a) Contexte et justification

Située à proximité immédiate du centre-bourg, l'OAP a pour objet de prévoir le développement des logements en continuité de l'urbanisation. La présente modification vise à supprimer la mention selon laquelle la réalisation de l'OAP est conditionnée à l'acquisition de la zone UE par la commune et l'ajout d'un aléa dans le chapitre « localisation et enjeux ».

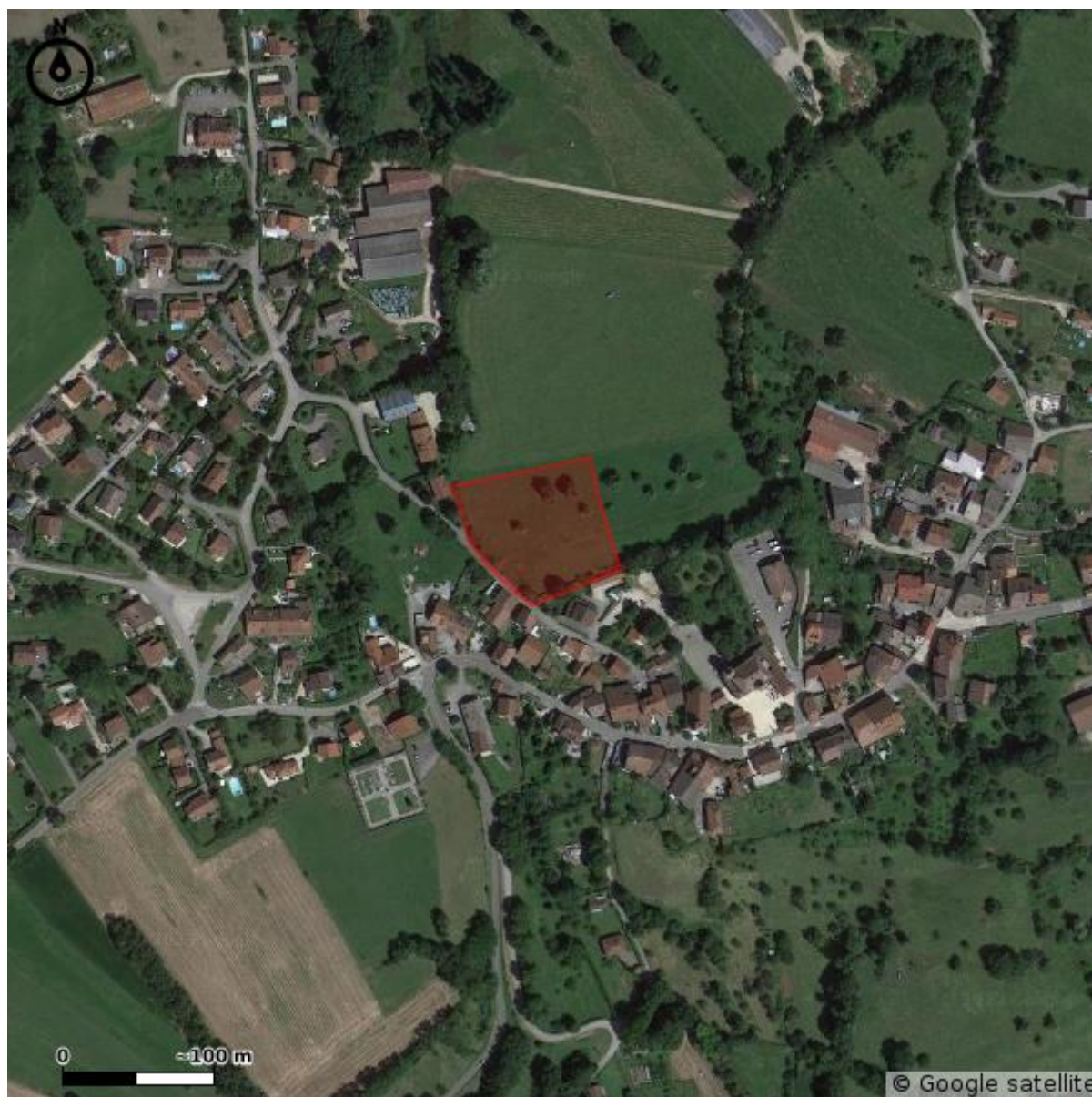


Figure 1 Plan de localisation - OAP Pré de Cours

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

1) OAP sectorielle

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

CONTEXTE

Vesancy
Commune rurale
OAP Prés de Cours
0,68 ha
Habitat



OAP concernée ●

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Vesancy est située au nord du Pays de Gex, sur les piémonts du Jura. Elle est identifiée comme une commune rurale par le PADD, l'urbanisation doit donc être maîtrisée pour conserver son aspect de village.

L'OAP Prés de Cours se situe à proximité immédiate du centre-bourg, à l'amont du Château. Le site est accessible depuis la rue de la Fruitière.

La partie ouest du site est concernée par un aléa inondation moyen à fort selon la cartographie des zones inondables issues du porté à connaissance de l'état en date du 7 octobre 2021.

L'OAP a pour objet de prévoir le développement des logements dans un secteur en continuité de l'urbanisation avec le centre-bourg.

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble ~~et à l'acquisition de la zone UE par la commune.~~

SCHEMA DE PRINCIPE ET PLAN DE ZONAGE

Le schéma de principe et le zonage n'ont pas été modifiés.

1.3 La suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Bottenay" à Vesancy

a) Contexte et justification

Située dans un secteur pavillonnaire en bordure de zone Agricole, l'OAP Bottenay a pour vocation de permettre la réalisation d'un ensemble de logements dédiés à l'habitat individuel.

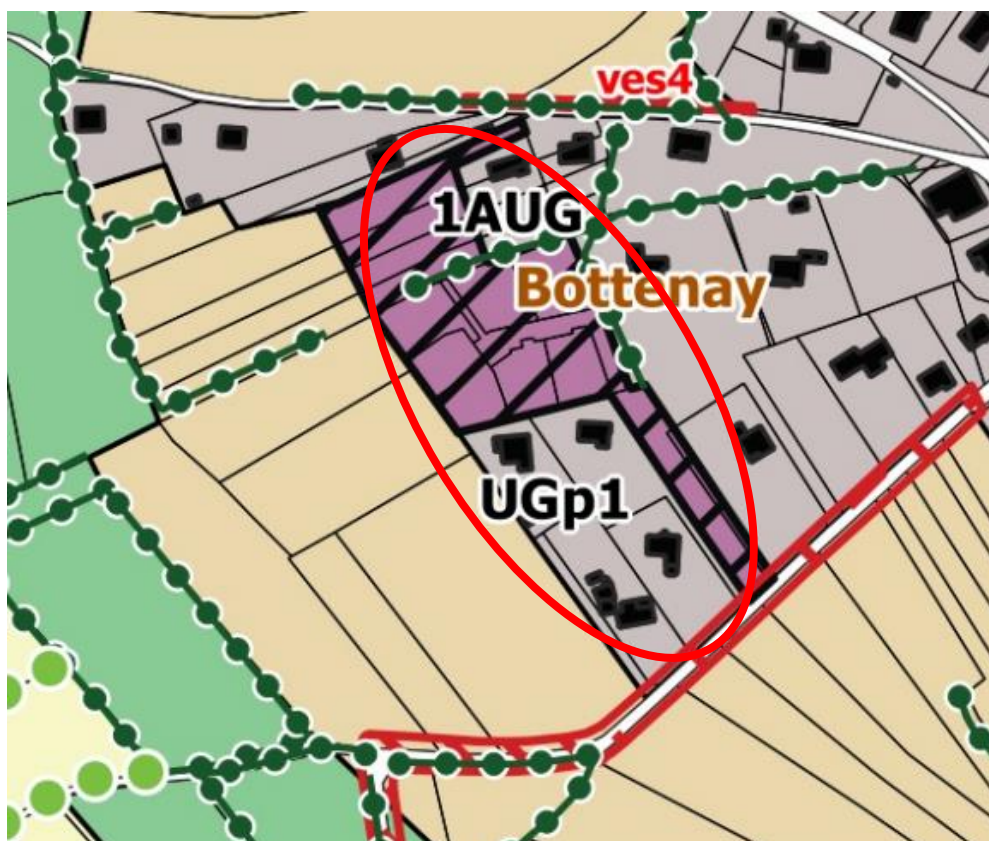
La présente modification vise à supprimer l'OAP. En effet, un permis de construire a été délivré sur une partie de l'OAP avant approbation du PLUiH empêchant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme sur le solde du terrain compatible avec l'OAP en vigueur. De ce fait, les parcelles actuellement classées en 1AUG passent en zone UGp1 en cohérence avec le zonage environnant.



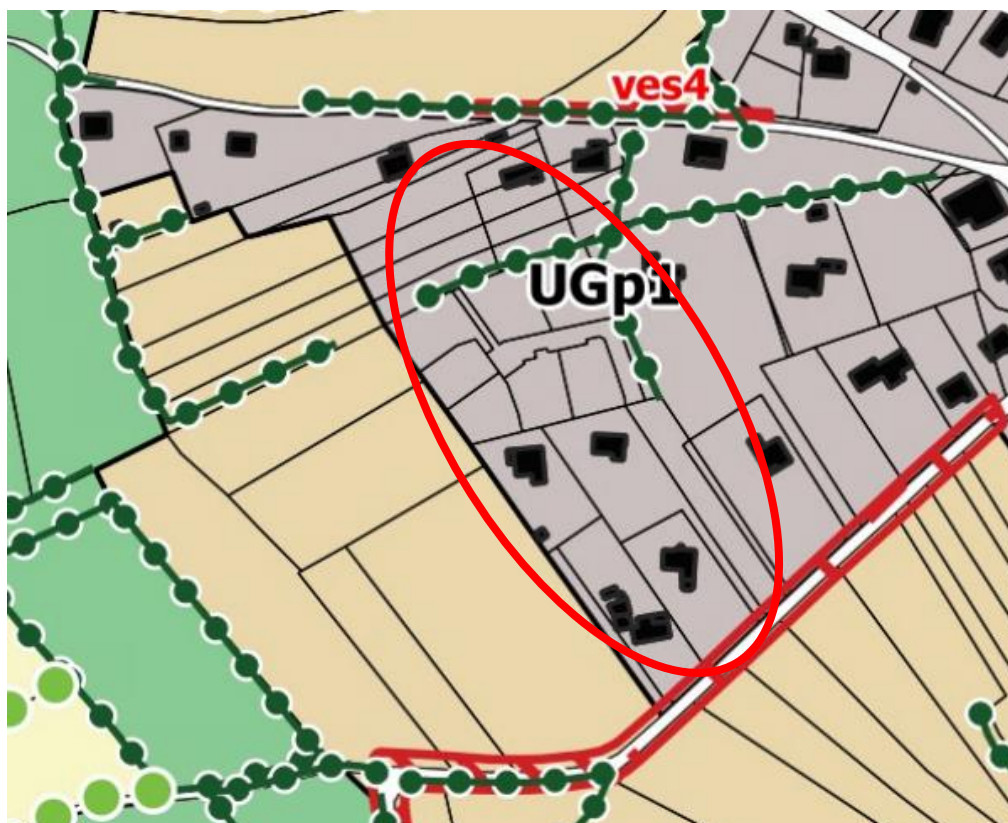
Plan de localisation - OAP Bottenay

b) Plan de zonage du PLUiH avant et après modification

PLAN DE ZONAGE – VERSION DU PLUiH EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE – VERSION MODIFIEE



1.4 Les modifications apportées au règlement graphique

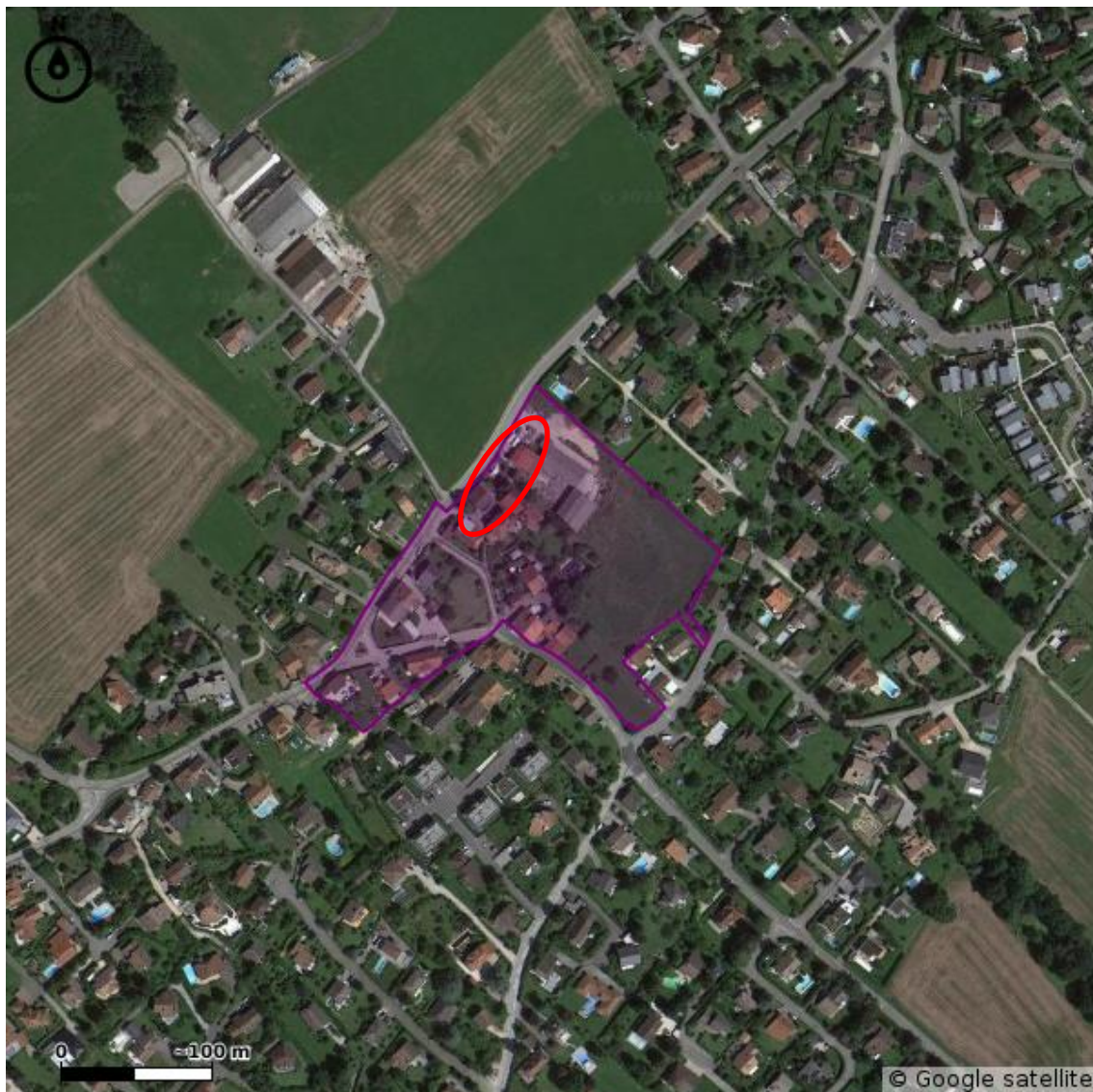
La modification n°4 a pour objet de créer et supprimer plusieurs emplacements réservés afin de permettre la réalisation des principes d'aménagement inscrits dans les OAP que cette même modification vient créer ou modifier.

Les emplacements réservés créés par la modification n°4 sont au nombre de 2 et les suppressions concernent 2 emplacements réservés.

1.4.1. La suppression de l'emplacement réservé pr19 à Prévessin-Moëns

a) Contexte et justification

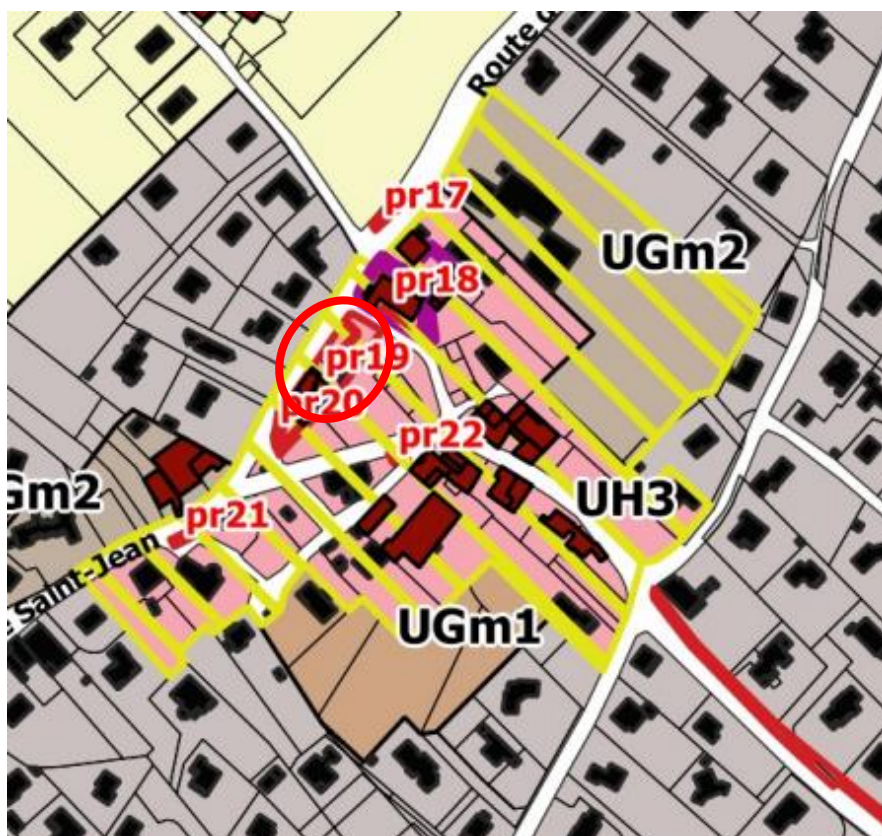
La suppression de cet emplacement réservé pr19 destiné à l'aménagement d'un espace public est causé par la programmation de la rénovation de l'église de Moëns. Ce projet prévoit la création d'un espace convivial et culturel prévu initialement sur l'emplacement réservé pr19.



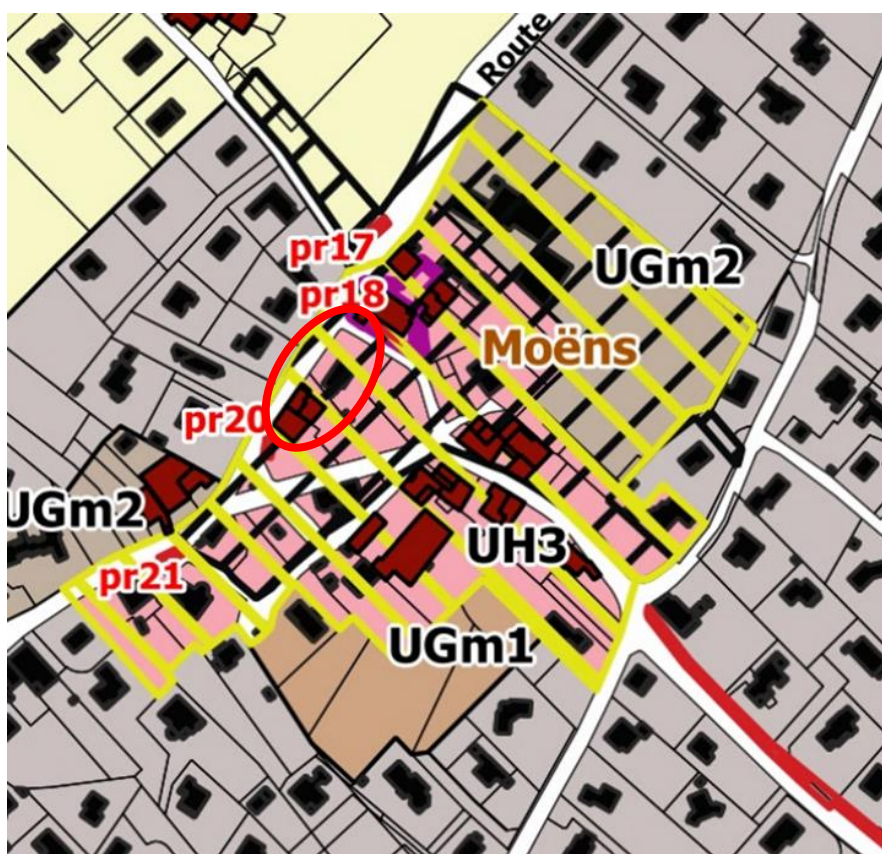
Plan de localisation - OAP Moëns & emplacement réservé "pr19"

b) Plan de zonage du PLUiH avant et après modification

PLAN DE ZONAGE VERSION DU PLUiH EN VIGUEUR



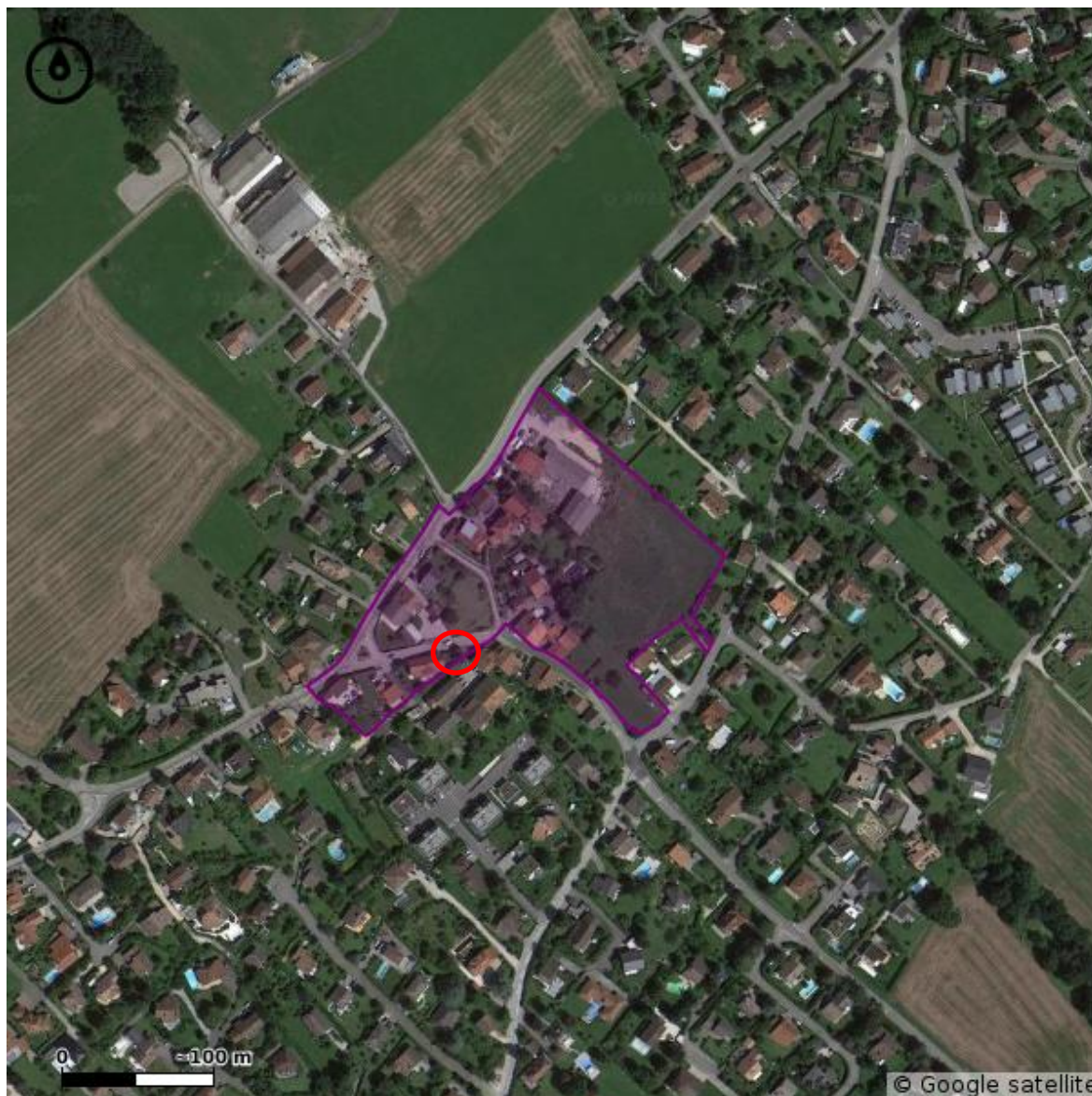
PLAN DE ZONAGE VERSION DU PLUiH EN VIGUEUR



1.4.2. La suppression de l'emplacement réservé pr22 à Prévessin-Moëns

a) Contexte et justification

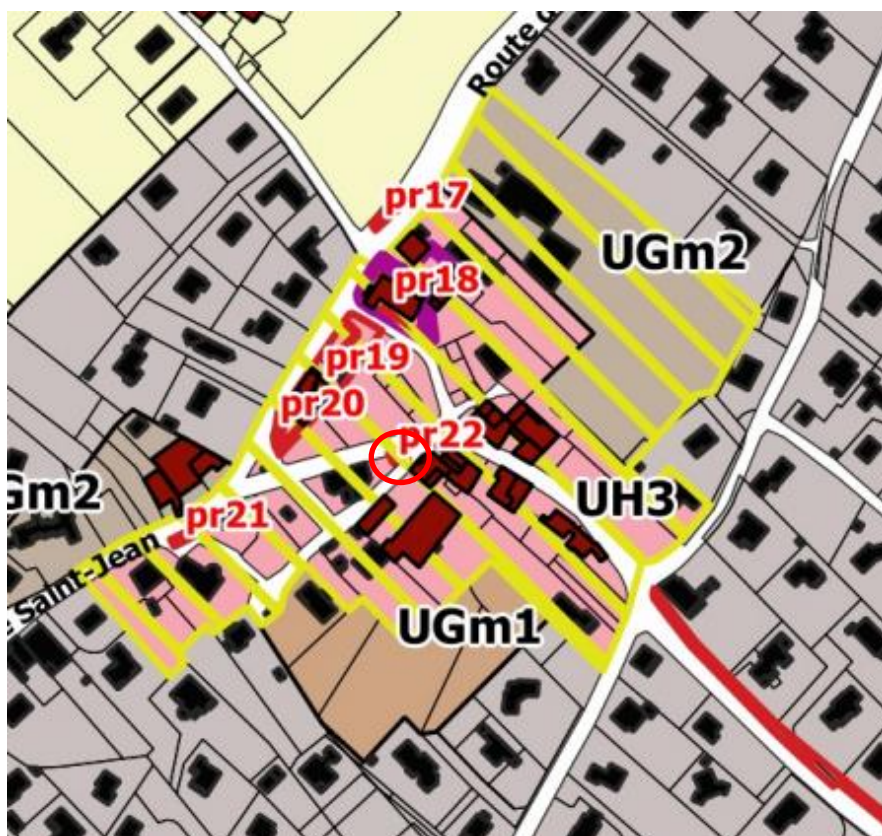
La suppression de cet emplacement réservé pr22 destiné à l'aménagement d'un point d'apport volontaire résulte de contraintes d'accès à cet espace, ne permettant pas l'accueil d'un point d'apport volontaire.



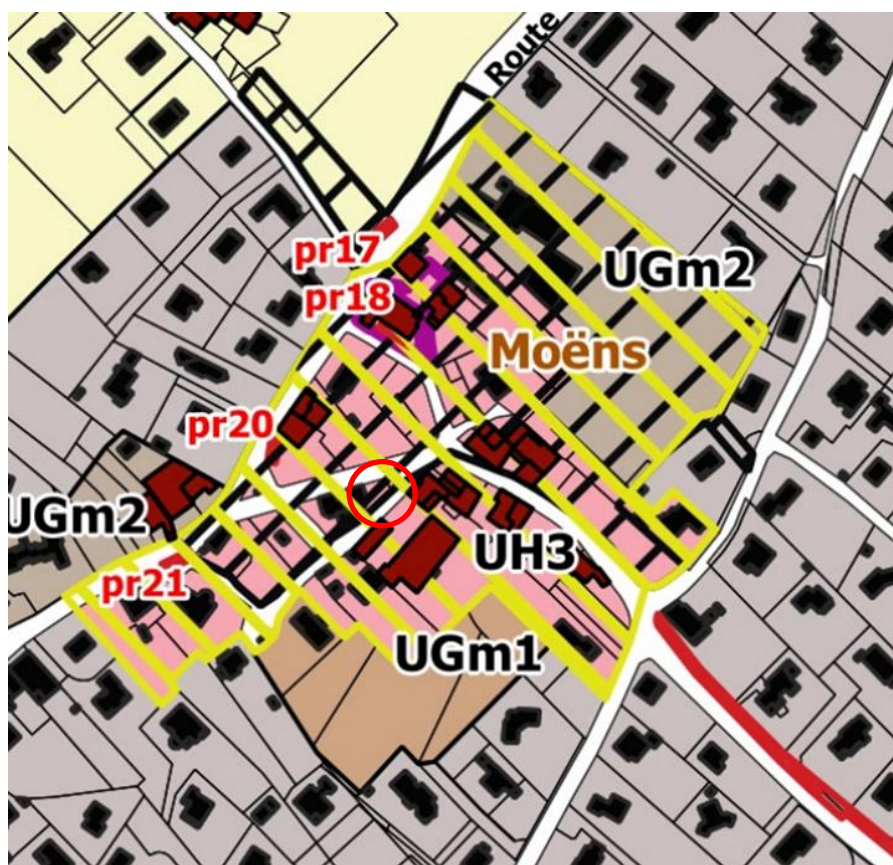
Plan de localisation – OAP Moëns & emplacement réservé « pr22 »

b) Plan de zonage du PLUiH avant et après modification

PLAN DE ZONAGE VERSION DU PLUiH EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE - VERSION MODIFIEE



1.4.3. La création d'un nouvel emplacement réservé à Échenevex

a) Contexte et justification

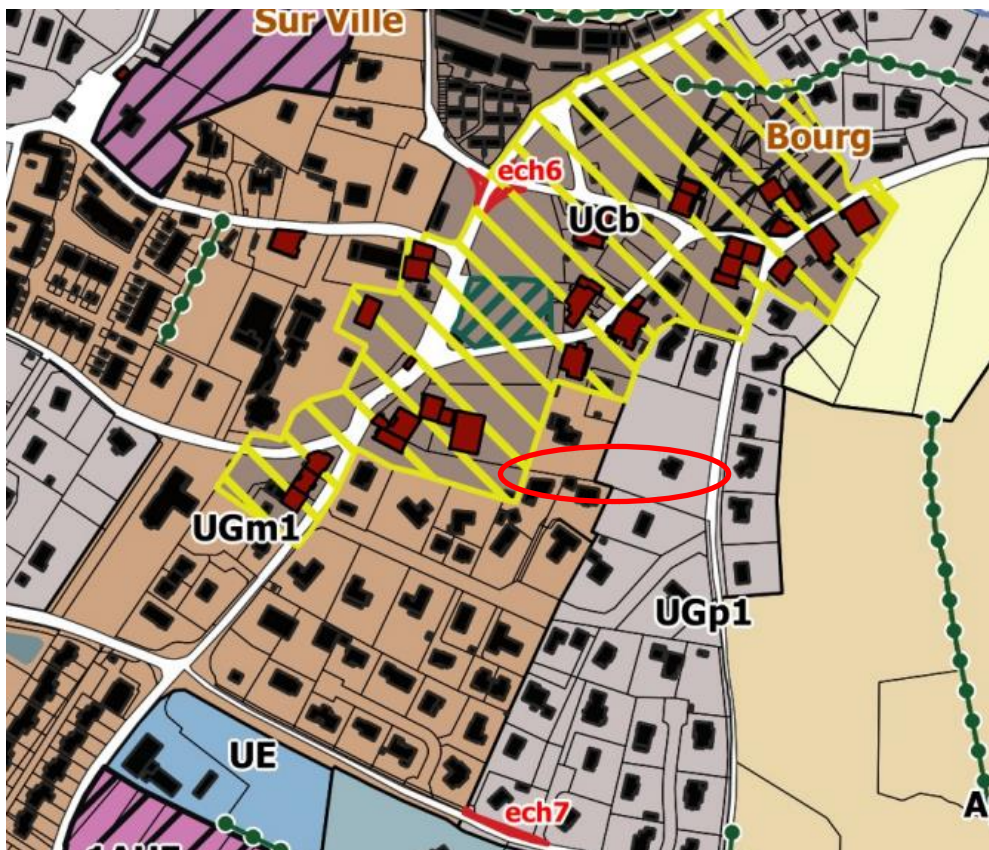
L'inscription de cet emplacement réservé (ech10) sur les parcelles AO 91 et AO 219 permet la réalisation d'un cheminement piéton répondant au principe d'aménagement mentionné dans l'OAP « Pré Vert » : « Inscrire un principe de cheminement piéton reliant le centre de l'OAP et le chemin de la Vie Margoy à l'est ».



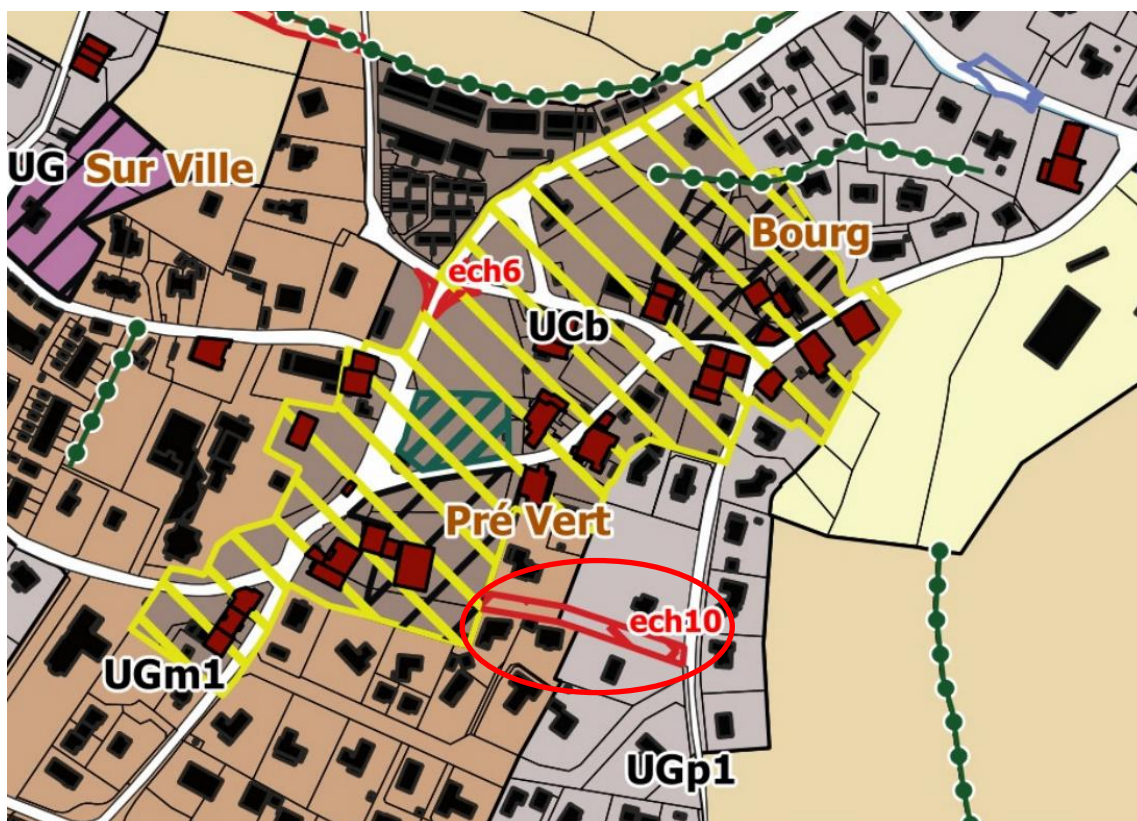
Plan de localisation - OAP Pré Vert & emplacement réservé « ech10 »

b) Plan de zonage du PLUiH avant et après modification

PLAN DE ZONAGE VERSION DU PLUiH EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE VERSION MODIFIEE



1.4.4. La création d'un nouvel emplacement réservé à Ferney-Voltaire

a) Contexte et justification

L'inscription d'un nouvel ER (fv93) sur les parcelles AK 226-227-36-32-31 et 197 vise à permettre le réaménagement du chemin du Levant tel qu'il est mentionné par les principes d'aménagement de l'OAP Levant : « Repenser les mobilités le long du chemin du Levant afin de permettre un partage de la voie plus sécurisé par la création d'un cheminement piéton séparé de la voie par une bande végétale plantée d'une arborisation structurante ».

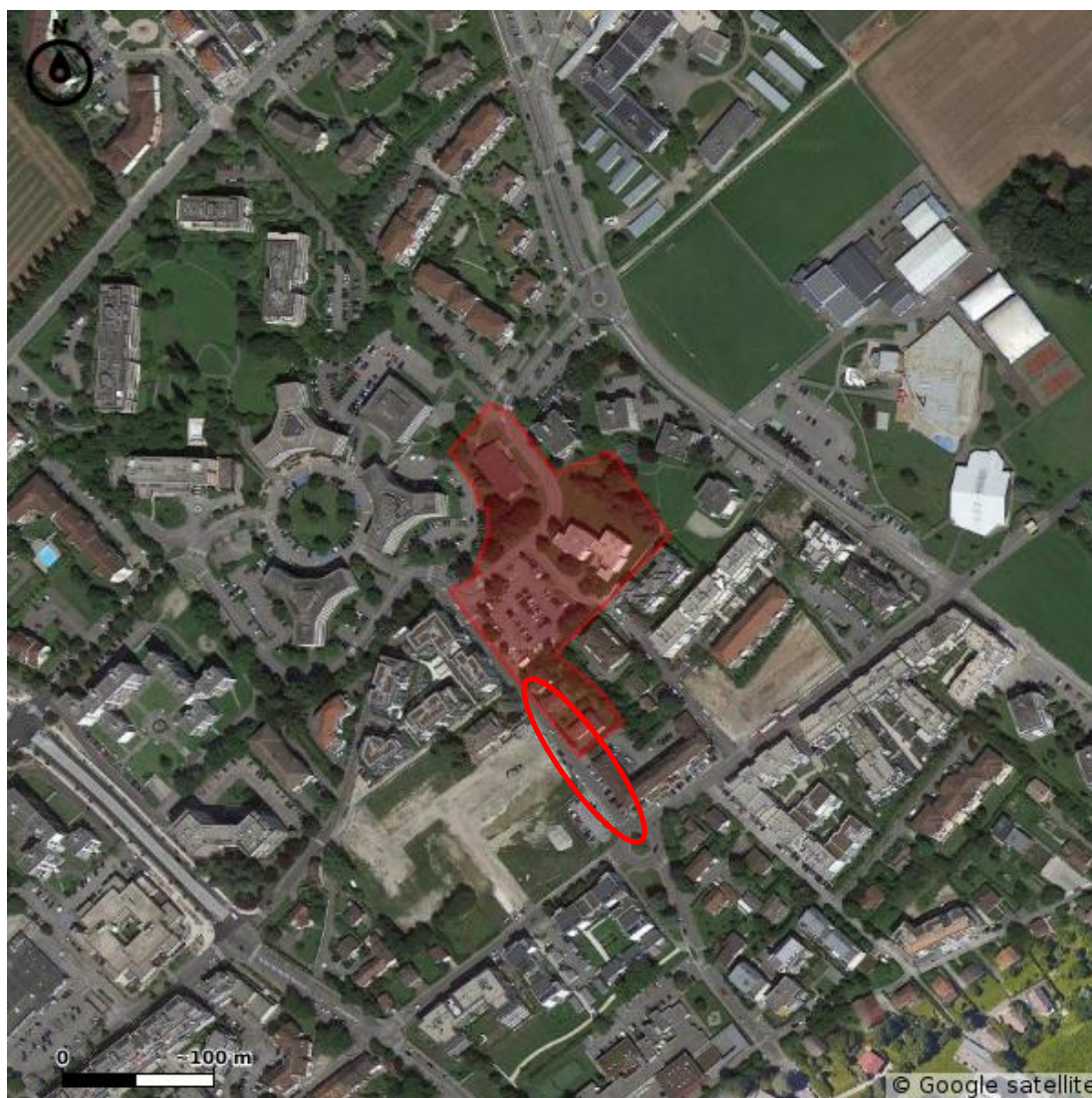


Figure 2 Plan de localisation - OAP Levant & emplacement réservé "fv93"

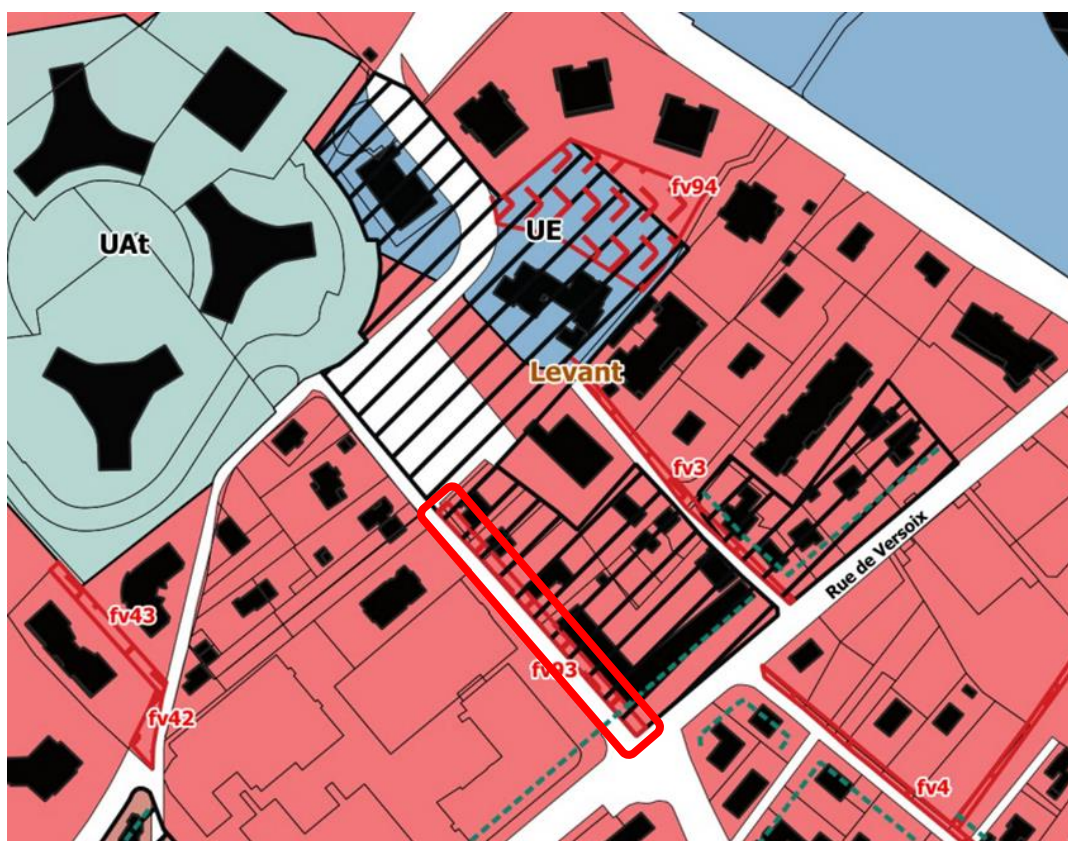


b) Plan de zonage du PLUiH avant et après modification

PLAN DE ZONAGE VERSION DU PLUiH EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE - VERSION MODIFIEE





1.5 La modification de l'OAP Habitat

1.5.1. L'OAP Habitat

a) L'exposé des motifs

La présente modification n°4 du PLUiH, ayant pour objet la création et la modification d'OAP sectorielles, elle entraîne une évolution du nombre de logements programmé jusqu'en 2030.

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

Programmation territoriale et répartition selon la capacité foncière dans l'enveloppe et dans les OAP sectorielles (p.5)

Typologie communale	Nombre de logements programmés jusqu'en 2030	Dont Renouvellement urbain et optimisation foncière	Dont Extension urbaine
Pôle urbain Ferney-Voltaire, Ornex, Prévessin-Moëns	4 235	41 %	59 %
Pôle urbain Saint-Genis-Pouilly, Thoiry, Sergy	2 678	50 %	50 %
Pôle urbain Gex Cessy	2 189	78 %	22 %
Pôle urbain Divonne-les-bains	798	38 %	62 %
Ville à accès BHNS (Segny)	210 280	38% 29%	62% 71%
Pôles relais (Collonges et Peron)	442	43 %	57 %
Villes à préserver (Crozet / Chevry, Echenevex, Saint-Jean-de-Gonville, Versonnex)	727 706	38% 45%	62% 61%
Communes rurales du sud	233	25 %	75 %
Communes rurales du nord	151 144	40% 49%	60% 65%
Communes rurales de la Valserine	94	18%	82%
total	11 757 11 799	50 %	50 %



Synthèse des objectifs de production (p.32)

		Objectifs de production		Logement locatif social	Logement locatif intermédiaire	Accession abordable	logement privé
Pôles urbains	Prévessin-Moëns	4 235	630	221	56	20	333
	Ornex		925	247	73	78	527
	Ferney		2 680	679 672	180	180	1641 1 648
	Thoiry	2 678	748	308			440
	Sergy		230	60		21	149
	Saint - Genis-Pouilly		1 700	460	140	140	960
	Gex	2 189	1 562	469	122	124	847
	Cessy		627	201	25	25	376
	Divonne		798	338		27	433
Pôles relais	Peron	442	240	68	30	23	119
	Collonges		202	51	24	14	113
Ville à accès BHNS	Segny	210 280	210 280	59 77	33 50	20 30	98 124
Villes à préserver	Chevry	727 706	222	55			167
	Crozet		148 159	42 86	14 7	12 11	80 55
	Versonnex		94	32			62
	Saint-Jean-de-Gonville		123	31	11	10	71
	Echenevex		140 108	39 30	10 6	6	85 66
Communes rurales	Mijoux	94	27	5			22
	Lelex		21	5			16
	Chezery-Forens		46	11			35
	Challex	233	46	12			34
	Léaz		51	10			41
	Farges		53	12			41
	Pougny		83	24			59
	Grilly	151 144	49	13			36
	Sauverny		74	22			52
	Vesancy		28 21	6 3			22 18
total			11 757 11 799	3 480 3 524	718 724	700 709	6 859 6 846



1.5.2. Les fiches communales de l'OAP Habitat

a) L'exposé des motifs

La présente modification n°4 du PLUiH, ayant pour objet la création et la modification d'OAP sectorielles, elle entraîne une évolution des fiches communales de l'OAP Habitat, afin de mettre en cohérence cette dernière avec les nombres de logements spécifiés dans chaque OAP sectorielle. Les fiches communales ayant fait l'objet d'une modification sont les suivantes :

- Crozet
- Echenevex
- Ferney-Voltaire
- Prévessin-Moëns
- Ségny
- Vesancy



2. Evolution des surfaces

La modification n°4 engendre une réduction de la surface des zones 1AU à hauteur de 3.18 hectares. Cette réduction se traduit par une augmentation de la surface des zones U à hauteur de 1.73 hectares, des zones A à hauteur de 1.24 hectares et des zones N à hauteur de 0.21 hectares.

ZONES U

L'évolution des zones UG découle de la modification des OAP suivantes :

- Bourg à Crozet : classement de la parcelle C 1715 (UE) en UGm2 afin de correspondre à la modification du périmètre de l'OAP ;
- Sur Ville à Echenevex : classement de la parcelle AO 13 (1AUG) en UGm1 afin de correspondre à la modification du périmètre de l'OAP ;
- Atlas à Prévessin-Moëns : classement d'une partie de la parcelle AX 130 (UE) en UGd2 afin de correspondre à la modification du périmètre de l'OAP ;
- Pouilly à Saint-Genis-Pouilly : classement des parcelles AP 34, 35, 110, 200, 201, 202, 203, 204, 205(1AUG) en UGm1 afin de correspondre à la modification du périmètre de l'OAP ;
- Bottenay à Vesancy : la suppression de l'OAP entraîne le classement des parcelles B 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996 et d'une partie des parcelles B 694, B 695, B 696 et B 687 (1AUG) en UGp1.
- Levant à Ferney-Voltaire : classement des parcelles AK 147, 148, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 265, 266, 267, 268, 269 & 270 (UGd1) en UE afin de correspondre aux équipements publics du PLUiH.

L'évolution des zones UE découle de la modification des OAP suivantes :

- Bourg à Crozet : Classement de la parcelle C 1715 (UE) en UGm2 afin de correspondre à la modification du périmètre de l'OAP ;
- Atlas à Prévessin-Moëns : classement d'une partie des parcelles AX 73 et AX 130 (UE) en NI et d'une partie de la parcelle AX 130 (UE) en UGd2 afin de correspondre à la modification du périmètre de l'OAP ;
- Pouilly à Saint-Genis-Pouilly : classement de la partie sud de la parcelle AP0041 (UGm1) en UE afin de permettre la réalisation de l'équipement scolaire prévu dans l'OAP.
- Levant à Ferney-Voltaire : classement des parcelles AK 147, 148, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 265, 266, 267, 268, 269 & 270 (UGd1) en UE afin de correspondre aux équipements publics du PLUiH.



Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Avant modification n°4 (ha)	M4 (ha)	Différence
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	113,71	0,00
	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	77,03	76,09	-0,94
		UGd 2	85,23	85,30	0,07
	UGm	UGm 1	637,77	637,73	-0,04
		UGm 2	355,39	355,63	0,24
	UGp	UGp 1 & UGp 1*	1170,04	1170,95	0,91
		UGp 2 & UGp 2*	99,01	99,01	0,00
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			3000,55	3000,79	0,24
UA	UAa		40,33	40,33	0,00
	UAc	UAc1	76,07	76,07	0,00
		UAc2	49,65	49,65	0,00
		UAc3	5,80	5,80	0,00
	UAm	UAm1	10,16	10,16	0,00
		UAm2	62,20	62,20	0,00
		UAm3 & UAm3 *	28,84	28,84	0,00
	UAt		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			271,34	272,83	1,49
Total des zones U équipements et activités			962,78	964,27	1,49
Total des zones urbaines			3963,33	3965,06	1,73



ZONES AU

L'évolution des zones AU découle de la modification des OAP suivantes :

- Centre de secours à Prévessin-Moëns : classement d'une partie des parcelles AY 0009 et AY 0010 (1AUE), située sous les lignes à haute tension, en A, afin de correspondre au périmètre modifié de l'OAP ;
- Sur Ville à Echenevex : Classement de la parcelle AO 13 (1AUG) en UGm1, d'une partie de la parcelle AO 11 (1AUG) et de la totalité de la parcelle AO 12 (1AUG) en AP ;
- Résidence senior/zone d'activités à Ségny : classement de la parcelle AH 219 & 218 (1AUE) en 1AUG pour permettre la construction de logements ;
- Bottenay à Vesancy : la suppression de l'OAP entraîne le classement des parcelles B 988,989,990,991,992,993,994,995,996 et d'une partie des parcelles B 694, B 695, B 696 et B 687 (1AUG) en UGp1.

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Avant modification n°4 (ha)	M4 (ha)	Différence
1AUC			21,26	21,26	0,00
1AUFGI			38,40	38,40	0,00
1AUG			76,56	74,74	-1,82
1AUE			46,09	44,74	-1,35
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			255,67	252,49	-3,18
2AUE			48,43	48,43	0,00
Total des zones 2AU			48,43	48,43	
Total des zones à urbaniser			304,10	300,92	-3,18



ZONES A ET N

L'évolution des zones A découle de la modification des OAP suivantes :

- Centre de secours à Prévessin-Moëns : classement d'une partie des parcelles AY 0009 et AY 0010 (1AUE), située sous les lignes à haute tension, en A, afin de correspondre au périmètre modifié de l'OAP ;
- Sur Ville à Echenevex : classement d'une partie de la parcelle AO0011 et de la totalité de la parcelle AO0012 (1AUG) en Ap.

L'évolution des zones N découle de la modification de l'OAP suivante :

- Atlas à Prévessin-Moëns : classement d'une partie des parcelles AX 0073 et AX 0130 (UE) en NI.

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Avant modification n°4 (ha)	M4 (ha)	Différence
A			2627,68	2628,18	0,50
	Ap		6556,67	6557,41	0,74
Total des zones A			9184,35	9185,59	1,24
N			1805,57	1805,57	0,00
	Nc		82,46	82,46	0,00
	NI		741,07	741,28	0,21
	Np		15497,43	15497,43	0,00
	Np*		8808,59	8808,59	0,00
Total des zones N			26935,12	26935,33	0,21
Total des zones agricoles et naturelles			36119,47	36130,92	1,45



3. Évolution du nombre de logements

À l'échelle de l'Agglomération du Pays de Gex, la modification n°4 engendre une légère augmentation du nombre de logements, à hauteur de 42 logements. Cette évolution du nombre de logement demeure relativement faible, eu égard au nombre de communes concernées par la procédure de modification n°4. En effet, les nouveaux logements induits par les quatre créations d'OAP ne viennent pas ajouter des possibilités de construction aux communes mais sont déduits des logements prévus en urbanisme spontané.

Par ailleurs, cette augmentation du nombre de logements ne concerne pas toutes les typologies de communes. Les communes rurales du nord sont concernées par une réduction du nombre de logements, à hauteur respectivement de 7 logements, en raison de la suppression de l'OAP Bottenay à Vesancy. Les villes à préserver (Crozet et Echenevex) voient également leur nombre de logements diminuer, à hauteur de 21 logements, en raison de la modification de l'OAP Sur Ville à Echenevex. Seule la ville à accès BHNS (Ségny) voit son nombre de logements augmenter (+70), dû à la transformation des unités d'hébergement de la résidence autonomie en logements.

Typologie communale	Nombre de logements programmés jusqu'en 2030		Dont renouvellement urbain et optimisation foncière		Dont extension urbaine	
	PLUiH en vigueur	Modification n°4	PLUiH en vigueur	Modification n°4	PLUiH en vigueur	Modification n°4
Pôle urbain Ferney-Voltaire, Ornex, Prevessin-Moëns	4235	4235	41%	41%	59%	59%
Pôle urbain Saint-Genis-Pouilly, Thoiry, Sergy	2678	2678	50%	50%	50%	50%
Pôle urbain Gex-Cessy	2189	2189	78%	78%	22%	22%
Pôle urbain Divonne-les-Bains	798	798	38%	38%	62%	62%
Ville à accès BHNS (Ségny)	210	280	38%	29%	62%	71%
Pôle relais (Collonges et Péron)	442	442	43%	43%	57%	57%
Villes à préserver (Crozet, Chevry, Échenevex, Saint-Jean-de-Gonville, Versonnex)	727	706	38%	45%	62%	61%



Communes rurales du sud (Léaz, Pougny, Farges, Challex)	233	233	25%	25%	75%	75%
Communes rurales du nord (Vesancy, Grilly, Sauvergnny)	151	144	40%	34%	60%	45%
Communes rurales de la Valserine (Chezery-Forens, Lélex, Mijoux)	94	94	18%	18%	82%	82%
TOTAL	11 757	11 799				

Cette évolution ne modifie pas l'équilibre global de la production de logements répartie en fonction de l'armature territoire inscrite au PADD. Le tableau ci-dessous illustre la part de chaque armature territoriale dans le développement résidentiel de l'Agglomération du Pays de Gex.

	Part fixée par le PADD	Part selon le PLUiH en vigueur	Part selon la modification n°4
Pôles urbains	Entre 80 et 85%	84.97%	84.01%
Villes à préserver et villes à accès BHNS	Entre 7.5 et 8.5%	7.97%	8.37%
Pôles relais	Environ 3%	3.76%	3.75%
Communes rurales	Entre 2.5 et 3%	3.27%	3.20%
Communes de la Valserine	Entre 1 et 1.5%	0.80%	0.80%

Le tableau ci-dessous détaille l'évolution du nombre de logement et de la part de logements locatifs sociaux (LLS) par commune. La modification n°4 permet d'augmenter la production de LLS à hauteur de 40 logements à l'échelle du Pays de Gex. Les communes d'Echenevex, Ferney-Voltaire et Vesancy voient leur nombre de logements locatifs sociaux diminuer (-19), dû à la réduction de leur nombre de logements global. Au contraire, les communes de Crozet et Ségnny, dont le nombre total de logements augmente avec la modification n°4, voient leur nombre de LLS augmenter (+62).



Commune	PLUiH en vigueur			Modification n°4			Différence	
	Nombre de logements	Nombre de logements locatifs sociaux	Part de LLS dans la production de logements	Nombre de logements	Nombre de logements locatifs sociaux	Part de LLS dans la production de logements	Nombre de logements	Nombre de logements locatifs sociaux
Cessy	627	201	39%	627	201	39%	0	0
Challex	46	11	23%	46	11	23%	0	0
Chevry	222	56	25%	222	56	25%	0	0
Chezery	46	11	24%	46	11	24%	0	0
Collonges	202	51	25%	202	51	25%	0	0
Crozet	148	42	25%	159	86	54%	11	44
Divonne-les-Bains	798	338	42%	798	338	42%	0	0
Echenevex	140	39	28%	108	30	28%	-32	-9
Farges	53	12	22%	53	12	22%	0	0
Ferney-Voltaire	2680	679	25%	2680	672	25%	0	-7
Gex	1562	469	30%	1562	469	30%	0	0
Grilly	49	13	26%	49	13	26%	0	0
Léaz	51	10	20%	51	10	20%	0	0
Lélex	21	5	20%	21	5	20%	0	0
Mijoux	27	5	19%	27	5	19%	0	0
Ornex	925	247	27%	925	247	27%	0	0
Péron	240	68	28%	240	68	28%	0	0
Pougny	83	24	29%	83	24	29%	0	0
Prévessin-Moëns	630	221	30%	630	221	35%	0	0
Saint-Genis-Pouilly	1700	460	27%	1700	460	27%	0	0
Saint-Jean-de-Gonville	123	31	25%	123	31	25%	0	0
Sauvergnay	74	22	30%	74	22	30%	0	0



Ségny	210	59	28%	280	77	27%	70	18
Sergy	230	60	26%	230	60	26%	0	0
Thoiry	748	308	41%	748	308	41%	0	0
Versonnex	94	32	27%	94	32	27%	0	0
Vesancy	28	6	21%	21	3	14%	-7	-3
TOTAL	11757	3480		11799	3524		42	44



4. *Compatibilité avec le SCoT du Pays de Gex*

Conformément aux articles L.131-4, L.131-5, L.131-6, L.131-8, L.138-9 et L.131-10 du Code de l'urbanisme, le PLUiH doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la CAPG, approuvé lors du conseil communautaire du 19 décembre 2019 et devenu exécutoire le 24 février 2020.

Pièce opposable du SCoT, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) s'attache à décliner de façon précise les actions à mettre en œuvre pour permettre la concrétisation des 3 orientations du PADD du Pays de Gex :

- Aménager des espaces de vie accessibles à tous, équipés et connectés ;
- Promouvoir le Pays de Gex au sein de la métropole genevoise ;
- Retrouver l'authenticité de l'identité gessienne.

La présente modification est compatible avec les prescriptions fixées par le DOO.

- Le nombre de logements projetés dans les OAP créées et modifiées s'inscrit en cohérence avec les objectifs de constructions portés dans le cadre de l'armature urbaine. En outre, les OAP créées prescrivent la bonne insertion des futures constructions dans leur environnement, ainsi que des formes urbaines de qualité et favorisent la diversification des formes urbaines. Les modifications d'OAP ne portent pas atteinte à leur bonne insertion dans l'environnement, voire concourent à renforcer cette insertion paysagère et architecturale. Par ailleurs, la densité de logements par hectare prescrite dans chaque OAP n'est pas modifiée de manière significative par la modification n°4. La densité de logements par hectare prescrite dans les 4 OAP créées s'inscrit en cohérence avec le niveau de polarité dans lequel le projet doit s'inscrire.
- En matière de mobilité, la présente modification concourt à renforcer le maillage modes doux sur le territoire.
- En matière de gestion des ressources naturelles et des risques et nuisances, la présente modification ne porte pas atteinte à l'intégration des critères écologiques dans les aménagements, tels qu'elle a été inscrite dans le PLUiH en vigueur, voire renforce cette intégration. Par ailleurs, elle concourt à une gestion à la parcelle des eaux pluviales conformément aux prescriptions du SCoT.
- En matière énergétique et climatique, les modifications apportées aux OAP ne portent pas sur la consommation énergétique des bâtiments. Les OAP créées intègrent des principes d'aménagement visant une faible consommation d'énergie des bâtiments.
- En matière touristique, la présente modification répond aux prescriptions du DOO visant le développement touristique et la valorisation de l'environnement paysager dans lequel s'inscrit le projet.

Pays
de GEX **PLUiH**