

Pays de GEX PLUiH

Modification n°5

Notice de présentation

Vu pour rester annexé à la délibération du 27 mars 2024



PLUiH approuvé le 27 février 2020

Modification n°3 approuvée le 8 juillet 2021

Déclaration de projet n°1 approuvée le 9 septembre 2021

Modification n°1 approuvée le 15 décembre 2021

Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 janvier 2022

Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 avril 2023

Révisions allégées n°2 et 4 approuvées le 12 juillet 2023

Modifications n°4, 6, 7 (en cours)

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

SOMMAIRE

Préambule	4
I. Objet de la modification n°5 du PLUiH du Pays de Gex	4
II. La procédure de modification	5
III. Les pièces composant le dossier de modification n°5 du PLUiH	6
1. Les motifs de la modification n°5 du PLUiH du Pays de Gex sur le règlement graphique	7
1.1. Les emplacements réservés	7
1.2. Les modifications d’inscriptions graphiques	33
1.3. Les changements de zones	46
1.4. La modification du périmètre de l’OAP Patrimoine	51
1.5. La mise à jour du cadastre	52
1.6. La création d’un secteur indicé	52
Liste des Emplacements Réservés	55
2. Les motifs de la modification n°5 du PLUiH du Pays de Gex sur le règlement écrit	64
1. Les définitions et les dispositions générales au règlement	64
2. Modifications de l’article 1 : Destinations et sous-destinations	73
3. Modifications de l’article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	76
4. Modifications de l’article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	79
5. Modifications de l’article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	88
6. Modifications de l’article 7 : Obligations en matière de stationnement	97
7. Modifications de l’article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public	101
8. Modifications de l’article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’électricité, d’assainissement et de télécommunication	102
9- Insertion du règlement du secteur UCsd	104
10- Annexes	112
3. Les motifs de la modification n°5 du PLUiH du Pays de Gex sur les Orientations d’Aménagement et de Programmation sectorielles	113
1. Les modifications de l’OAP « Sergy – cœur de village »	113
Conclusion	116
Un projet n’impactant pas la fonctionnalité des surfaces agricoles, naturelles ou forestières ..	116
Une mise en œuvre des orientations du PADD du PLUiH	120

Préambule

I. Objet de la modification n°5 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, visant à rectifier une erreur matérielle sur la commune de Péron ;
- La modification simplifiée n°2, approuvée le 26 avril 2023, visant à rectifier une erreur matérielle sur la commune de Crozet ;
- La révision allégée n°2, approuvée le 12 juillet 2023, visant à 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.

D'autres procédures sont en cours :

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

La modification n°5, détaillée au sein de cette notice, porte plus précisément sur le règlement écrit, afin de faire évoluer certaines dispositions réglementaires, sur le règlement graphique ainsi que sur une OAP sectorielle.

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 (OAP)**.

Tel est le cas de la présente modification du PLUiH qui portera sur la modification du règlement écrit et du règlement graphique du PLUiH ainsi que sur une OAP sectorielle, notamment sur les points suivants :

- Les emplacements réservés : créations, suppressions et modifications engendrant la mise à jour de la liste des emplacements réservés,
- Les modifications d'inscriptions graphiques,
- Les changements de zonage,
- La modification du périmètre de l'OAP Patrimoine,
- La modification de l'OAP sectorielle « Sergy – Cœur de Village »,
- La mise à jour du cadastre,
- Les définitions et dispositions générales au règlement,
- La modification de l'article 1 : destinations et sous-destinations,
- La modification de l'article 4 : volumétrie et implantation des constructions,
- La modification de l'article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- La modification de l'article 6 : traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
- La modification de l'article 7 : obligations en matière de stationnement,
- La modification de l'article 8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,
- La modification de l'article 9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication,
- Les dispositions relatives aux nouvelles zones UCsda et UCsdb ;
- Les dispositions relatives à la zone UA ;
- Des modifications de forme.

II. La procédure de modification

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

- 1- Lancement de la concertation.
- 2- Élaboration du dossier de modification : notice et modification des pièces du PLUiH.
- 3- Élaboration de l'évaluation environnementale.
- 4- Saisine de la MRAE pour avis sur l'évaluation environnementale (3 mois).
- 5- Notification du projet de modification du PLUiH aux Personnes Publiques Associées, et Consultées le cas échéant.
- 6- Organisation de l'enquête publique pendant une durée d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport.
- 7- Délibération du Conseil Communautaire en vue de l'approbation du dossier de modification du PLUiH.

III. Les pièces composant le dossier de modification n°5 du PLUiH

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

- **La présente notice** exposant et justifiant les modifications retenues. Cette notice constitue une annexe du rapport de présentation du PLUiH ;
- **Le règlement écrit modifié ;**
- **Le règlement graphique modifié ;**
- **La liste des emplacements réservés modifiée ;**
- **Les annexes du PLUiH modifiées (pièce ajoutée) ;**
- **Le livret d'OAP sectorielles modifié.**

1. Les motifs de la modification n°5 du PLUiH du Pays de Gex sur le règlement graphique

1.1. Les emplacements réservés

a) L'exposé des motifs

Les emplacements réservés identifiés au règlement graphique permettent à la collectivité de s'assurer la maîtrise foncière de parcelles pour mener à bien un projet : l'emprise de ce projet est gelée, en vue d'une affectation prédéterminée.

- ⇒ Certains emplacements réservés créés lors de la procédure d'élaboration n'ont aujourd'hui plus lieu d'être, du fait d'une acquisition d'ores et déjà réalisée, d'un projet mené à son terme, ou a contrario abandonné. Ils font de ce fait l'objet d'une demande de suppression au sein de la modification n°5.
- ⇒ A contrario, des emplacements réservés ont été créés pour permettre la mise en œuvre du projet communal : *développement du maillage piétons-cycles, création d'espaces publics...*

En effet, afin de répondre aux besoins, les communes du Pays de Gex ont sollicité la mise en place d'emplacements réservés à destination de liaisons modes doux (piétons, cycles...). La volonté des élus est de favoriser le développement des mobilités douces dans le Pays de Gex, en cohérence avec les enjeux environnementaux, sociaux et de qualité de vie du territoire. De plus, cette initiative répond à l'orientation n°1.3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui consiste notamment à construire un réseau cyclable intercommunal facilitant l'accessibilité aux transports collectifs, ainsi qu'à l'orientation 3.3 du PADD qui consiste, entre autres, à créer des continuités douces et pratiques de grande qualité à l'échelle de chaque commune, de manière à favoriser les modes doux. En conclusion, ces emplacements réservés ont été définis afin de permettre le déploiement et l'optimisation de la mobilité alternative sur le territoire, dans un contexte de transition écologique.

- ⇒ Dans la même logique, certains emplacements réservés voient leur périmètre, libellé ou bénéficiaire modifié, pour s'adapter aux projets envisagés, qui se sont affinés depuis l'approbation du document, ou corriger des erreurs matérielles ayant eu lieu lors de l'élaboration.

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 1.3 Une mobilité et une accessibilité innovantes
- 1.4 Remettre à niveau les équipements du territoire
- 3.1 Mettre en valeur notre cadre de vie remarquable à travers des liens étroits entre ville et nature
- 3.3 Une mosaïque d'espaces publics de qualité qui structure l'espace urbain, les pratiques de vie et invite aux échanges

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

Les suppressions d'Emplacements Réservés

Challex : suppression de l'ER CHA2



Figure 1 - Extrait de zonage Challex - PLUiH en vigueur

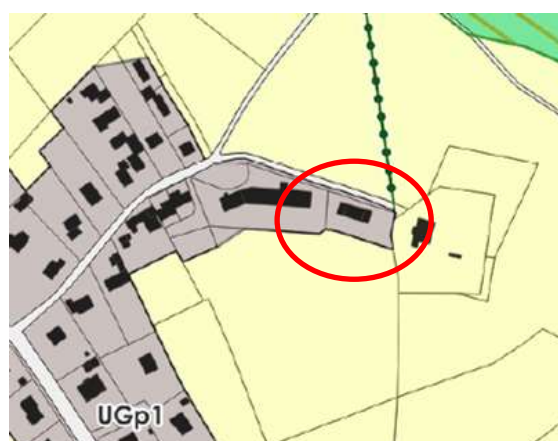


Figure 2 - Extrait de zonage Challex - PLUiH modifié

Farges : suppression des ER FA23 et FA19

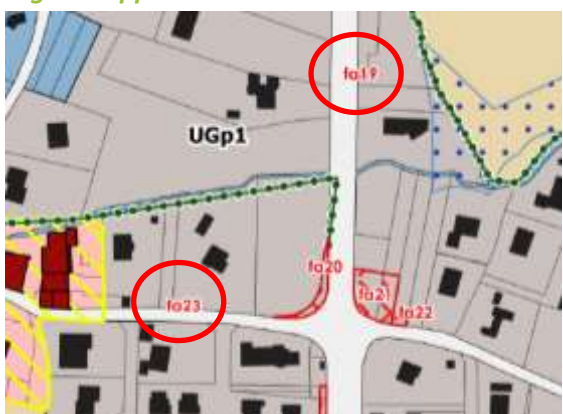


Figure 3 - Extrait de zonage Farges - PLUiH en vigueur

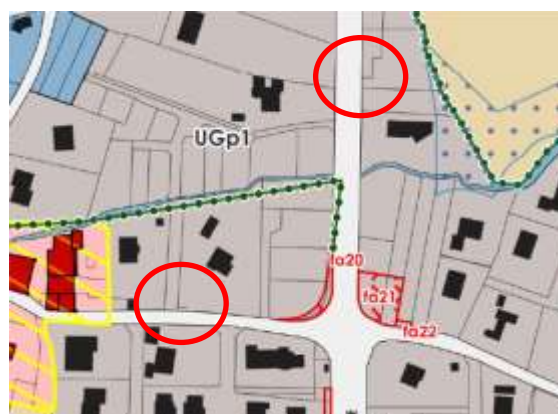


Figure 4 - Extrait de zonage Farges - PLUiH modifié

Prévessin-Moëns : suppression de 7 ER car projets réalisés

ER PR12 et 13

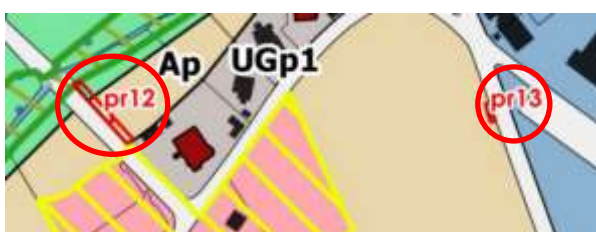


Figure 5 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur



Figure 6 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

L'ER PR86 est traité en page 16 de la présente notice de présentation.

ER PR14

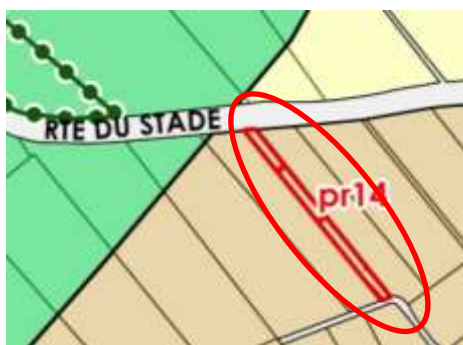


Figure 7 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur

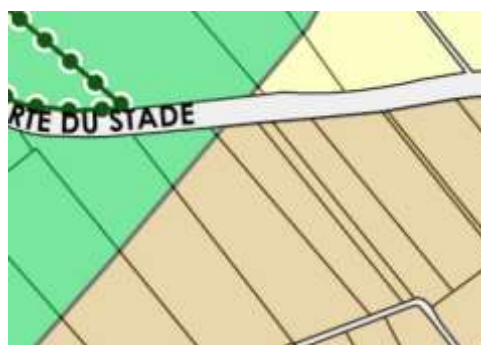


Figure 8 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

ER PR28 et 29

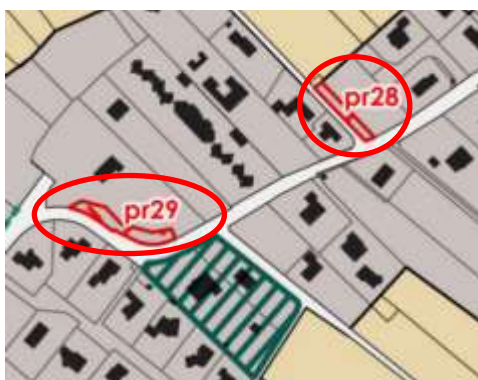


Figure 9 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur

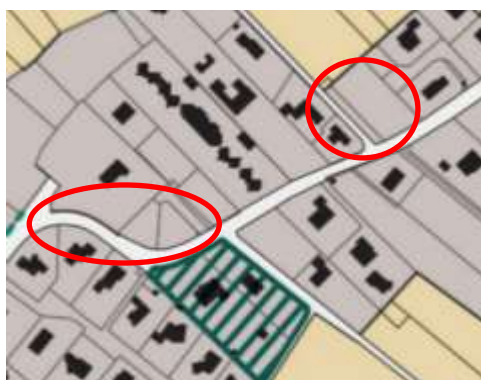


Figure 10 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

ER PR41

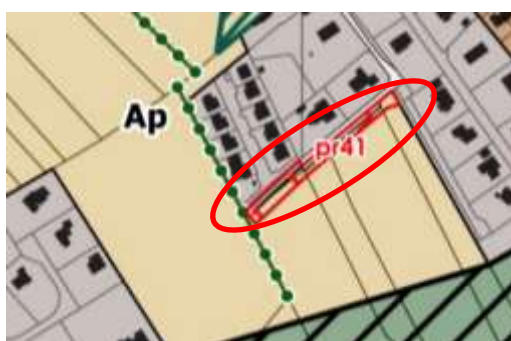


Figure 11 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur



Figure 12 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié



Figure 13 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur



Figure 14 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

L'ER mob5 est traité en page 23 de la présente notice de présentation.

Divonne-les-Bains : suppression des ER apparaissant sous les périmètres d'attente de projet, dus à une erreur d'affichage

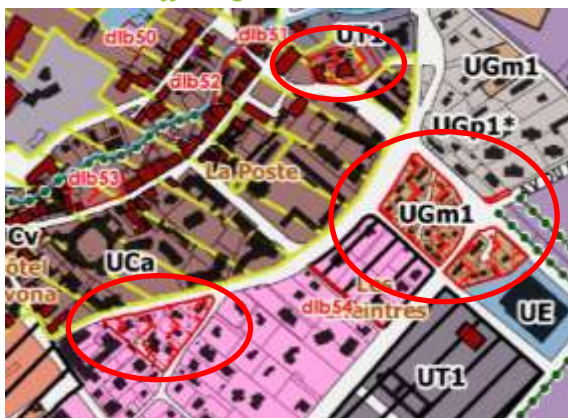


Figure 15 - Extrait de zonage Divonne-les-Bains - PLUiH en vigueur



Figure 16 - Extrait de zonage Divonne-les-Bains - PLUiH modifié

La création du linéaire commercial est traitée en page 43 de la présente notice de présentation.

Ferney-Voltaire : suppression des ER 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 32 à 39, 54 et 64

FV54 et FV64



FV20, FV21, FV22, FV23 et FV24



FV15, FV18 et FV19



Figure 17 - Extrait de zonage Ferney-Voltaire - PLUiH en vigueur

Figure 18 - Extrait de zonage Ferney-Voltaire - PLUiH modifié

FV32 à 39



Figure 19 - Extrait de zonage Ferney-Voltaire - PLUiH en vigueur

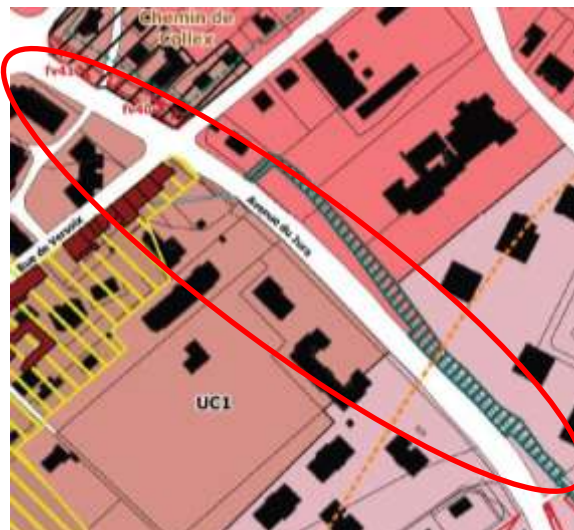


Figure 20 - Extrait de zonage Ferney-Voltaire - PLUiH modifié

Saint-Genis-Pouilly : suppression de l'ER SGP83, en doublon avec le MOB 8

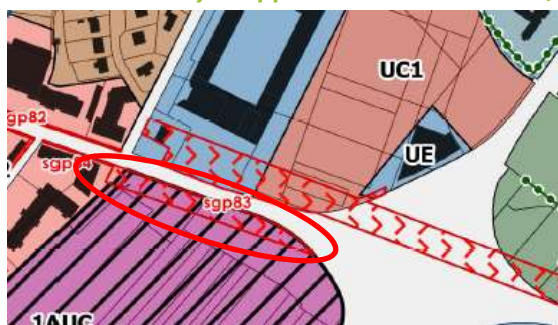


Figure 21 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH en vigueur

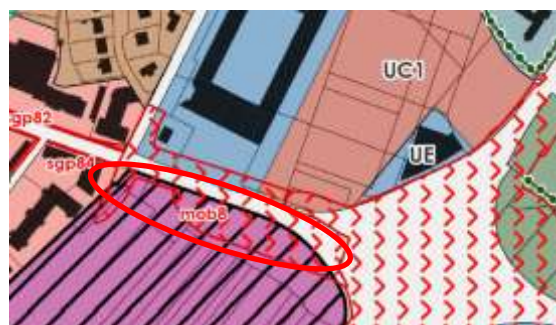


Figure 22 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH modifié

L'ER mob8 est traité en page 23 de la présente notice de présentation.

Les créations d'Emplacements Réservés

Ferney-Voltaire : création de l'ER FV95 pour aménager une bande piétons-cycles

L'objectif est de créer des connexions piétons-cycles entre les différents espaces urbanisés de la commune.

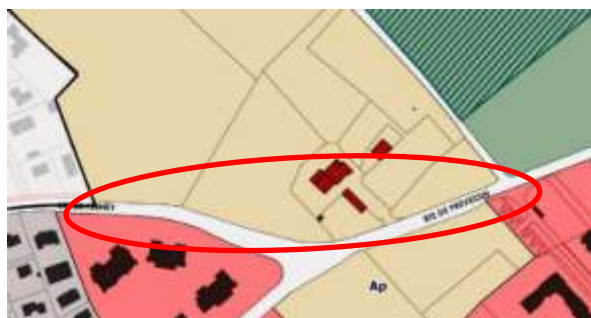


Figure 23 - Extrait de zonage Ferney-Voltaire - PLUiH en vigueur



Figure 24 - Extrait de zonage Ferney-Voltaire - PLUiH modifié

Ferney-Voltaire : création de l'ER FV94 pour aménager un espace vert public

La création de cet emplacement réservé intervient dans le cadre de l'OAP Levant, qui « prévoit un espace public partagé en cœur d'opération en conservant et/ou complétant le tissu végétal. » L'objectif est de préserver les espaces verts en cœur de ville. De plus, il participe à l'orientation n°3 – objectif n°1 du PADD « mettre en valeur notre cadre de vie remarquable à travers des liens étroits entre ville et nature ».

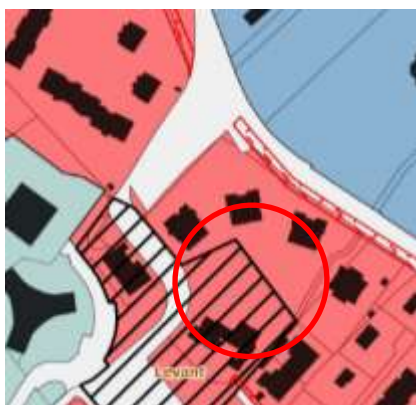


Figure 25 - Extrait de zonage Ferney-Voltaire - PLUiH en vigueur



Figure 26 - Extrait de zonage Ferney-Voltaire - PLUiH modifié

Péron : création de l'ER PE38 pour le passage de la voirie

La route existante est aujourd'hui décalée vis-à-vis du cadastre et se retrouve aujourd'hui sur des parcelles privées ; c'est pour cette raison que cet emplacement réservé a été créé. L'objectif est de sécuriser et de calibrer les voies routières.

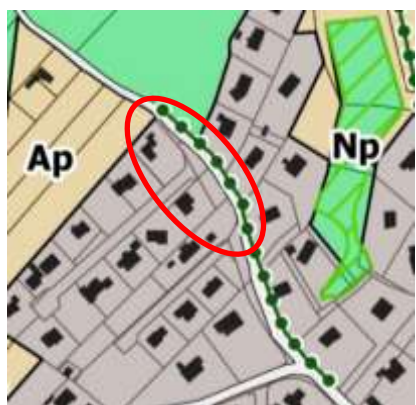


Figure 27 - Extrait de zonage Péron - PLUiH en vigueur

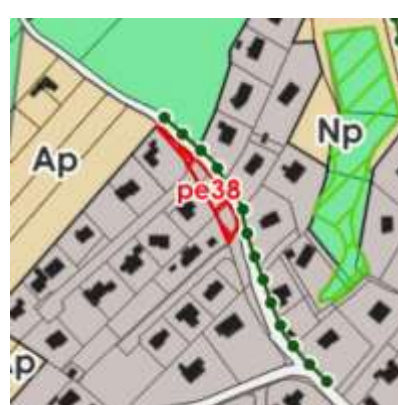


Figure 28 - Extrait de zonage Péron - PLUiH modifié

Prévessin-Moëns : création de l'ER PR93 pour créer un arrêt de transport en commun

L'objectif est d'articuler transport et urbanisme, via la création d'un arrêt de transport en commun afin d'améliorer la desserte du territoire.



Figure 29 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur

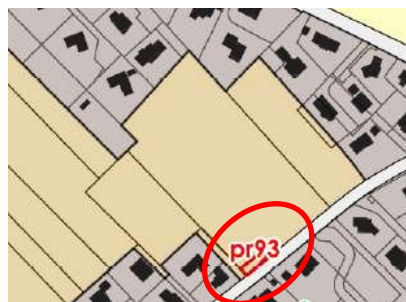


Figure 30 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

Prévessin-Moëns : création de l'ER PR91 pour l'élargissement de la voirie

Cet emplacement réservé a été mis en place afin de permettre un projet de création de places de stationnement.

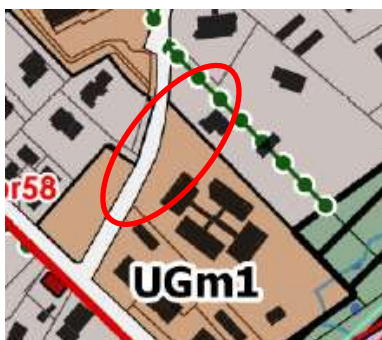


Figure 31 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur



Figure 32 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

Prévessin-Moëns : création de l'ER PR94 pour la création d'un point d'apport volontaire

Ce point d'apport volontaire était prévu sur un autre tènement, où un emplacement réservé (pr22) existait. Cet emplacement réservé est supprimé dans la modification n°4 du PLUiH en raison de contraintes d'accès à l'espace et le projet de point d'apport volontaire est déplacé sur ce nouveau tènement, concerné par ce nouvel emplacement réservé pr94.



Figure 33 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur



Figure 34 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

Prévessin-Moëns : création de plusieurs ER pour le développement des modes doux

ER PR89



Figure 35 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur



Figure 36 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

ER PR87 et PR95



Figure 37 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur



Figure 38 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

ER 88 et 90

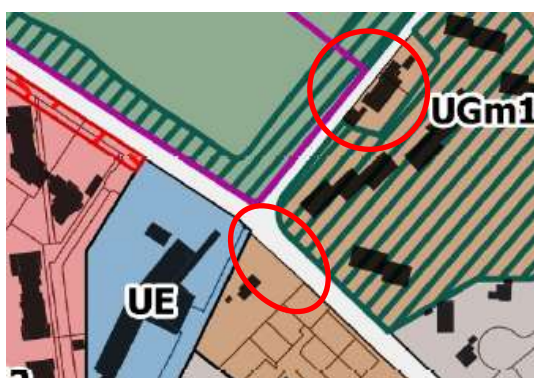


Figure 39 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur

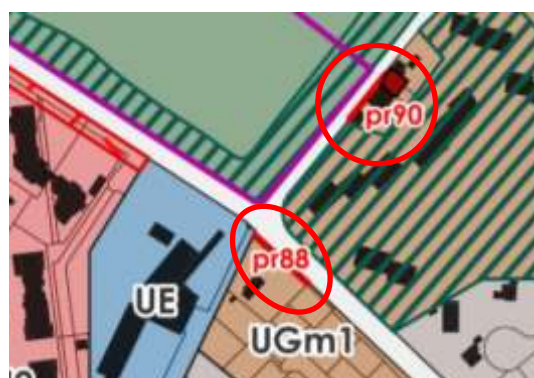


Figure 40 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

ER PR86 et 92

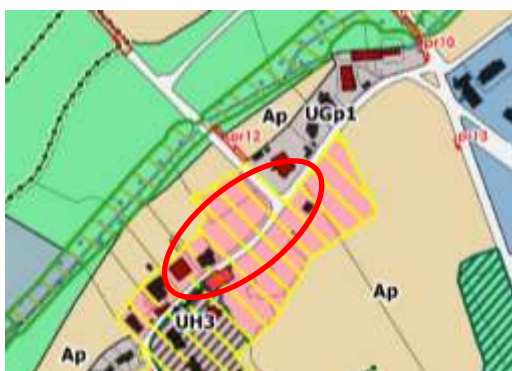


Figure 41 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur



Figure 42 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

Saint-Genis-Pouilly : création d'ER

ER SGP112, 113,
114, 115, 116 :
Aménagement
de liaison
modes doux

ER SGP118 :
Aménagements
itinéraires de
promenade du
cours d'eau
l'Allondon

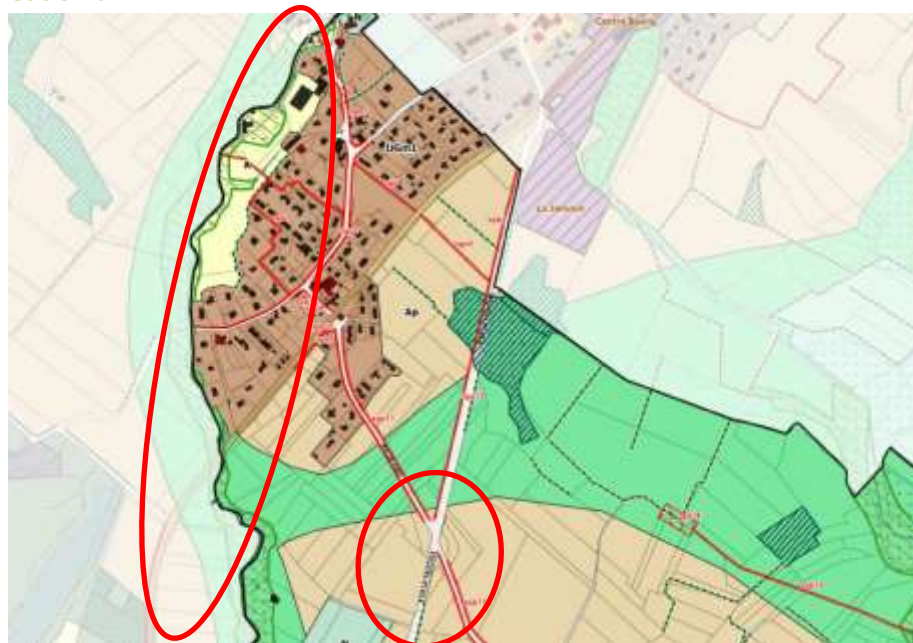


Figure 43 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH en vigueur

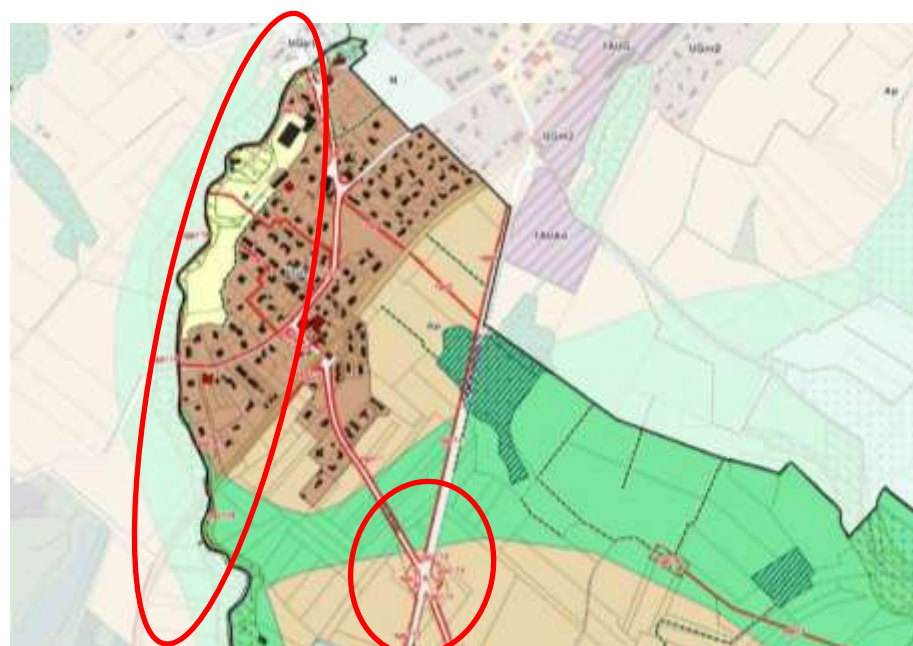


Figure 44 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH modifié

ER SGP117, 132,
133, 134, 135,
136, 137, 138,
140, 145 :
Aménagement
de liaison
modes doux



Figure 45 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH en vigueur



Figure 46 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH modifié

ER SGP119 :
Aménagements
itinéraires de
promenade du
cours d'eau
l'Allondon

ER SGP139 :
Aménagement
de liaison
modes doux

ER SGP144 :
Aménagement
mobilité douce
– piétons et
cycles

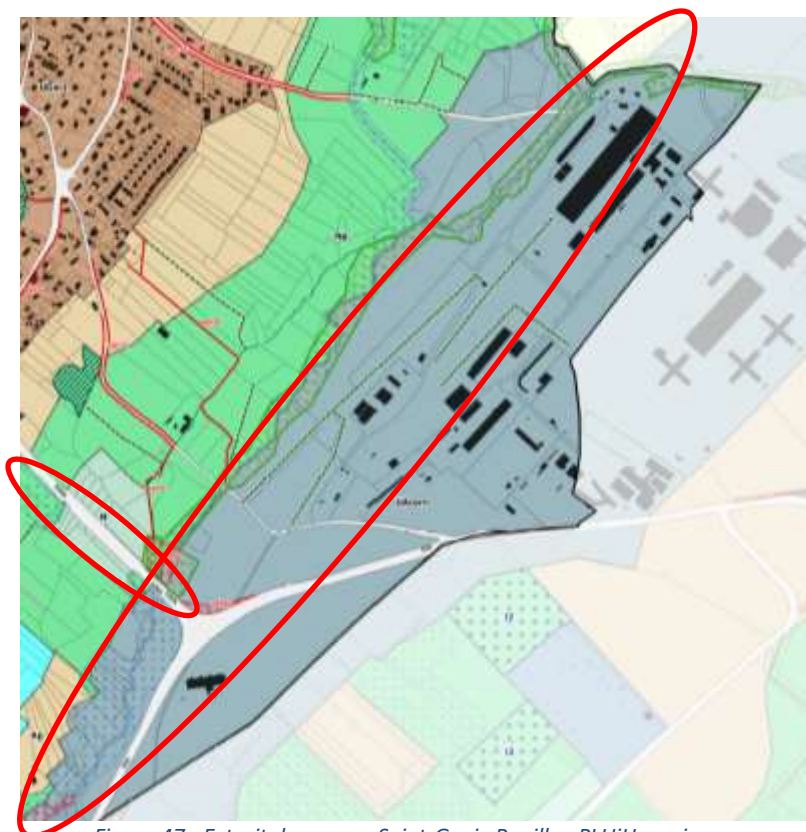


Figure 47 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH en vigueur

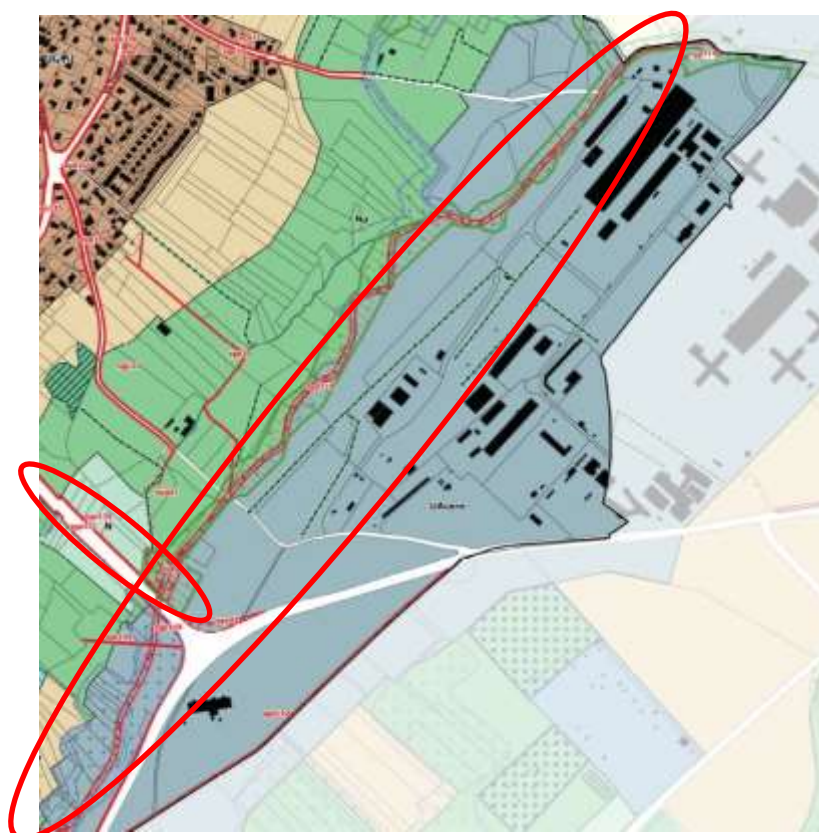


Figure 48 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH modifié

ER SGP108, 109,
110, 111, 130,
131, 132, 142,
143 :

Aménagement
de liaison
modes doux

ER SGP 119 :
Aménagements
itinéraires de
promenade du
cours d'eau
l'Allondon

ER SGP141, :
Liaison tout
mode vers l'OAP



Figure 49 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH en vigueur

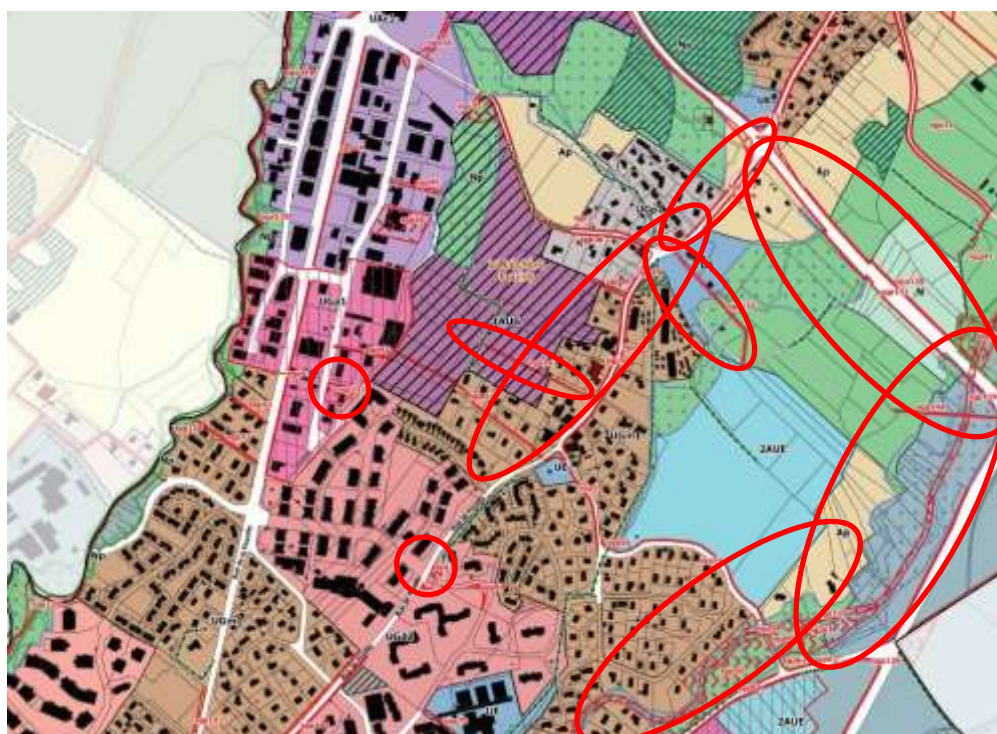


Figure 50 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH modifié

ER SGP107, 129 :
Aménagement de
liaison modes
doux
ER SGP120, 121 :
Aménagement
modes doux sur la
route de Lyon
ER SGP122, 123,
124 :
Aménagement
modes doux sur la
rue du Bordeaux
ER SGP125, 126 :
Aménagement
modes doux sur le
chemin du
Manegly
ER SGP127, 128 :
Aménagement
modes doux sur la
rue de Pouilly
ER mob7 :
Aménagement de
voirie tous modes
ER mob 8 :
Aménagement
d'un pôle
d'échanges
multimodal



Figure 51 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH en vigueur

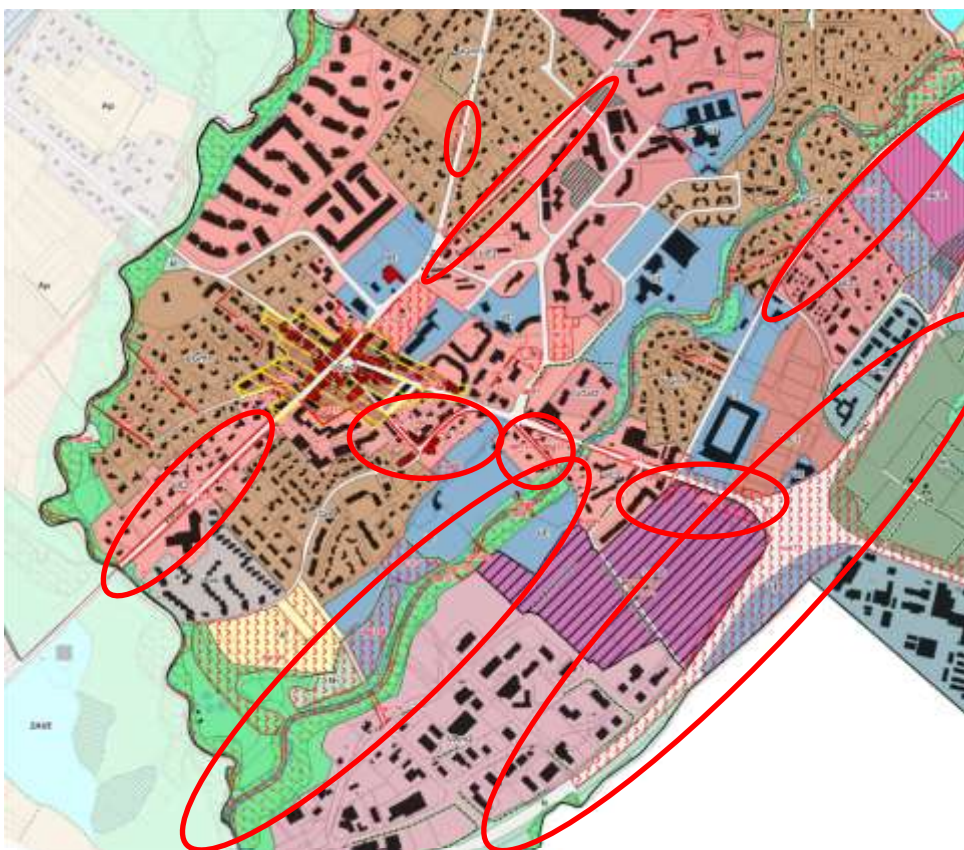
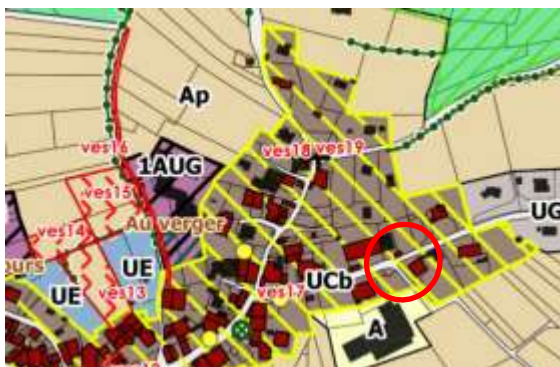


Figure 52 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH modifié

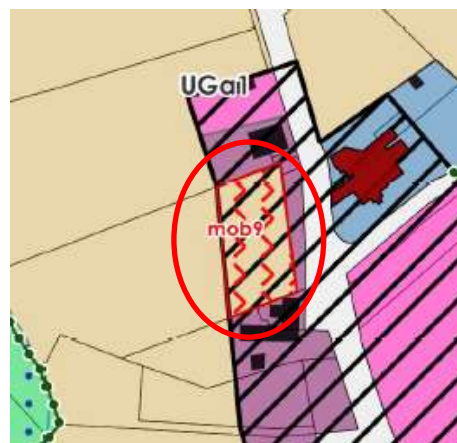
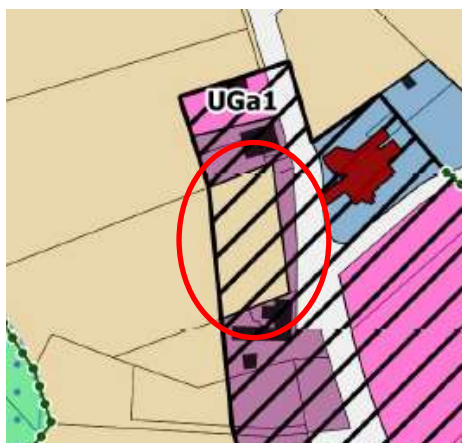
Vesancy : création de l'ER VES20 pour la création d'un point d'apport volontaire

La création de cet emplacement réservé intervient suite à la sollicitation de la commune par le service Gestion et Valorisation des Déchets de la CAPG, qui mentionnait une obligation d'installer des containers semi-enterrés et par conséquent de trouver des emplacements adéquats à ce projet. De plus, il participe à l'orientation n°1 – objectif n°4 du PADD « remettre à niveau les équipements du territoire ». L'objectif est d'améliorer la gestion des déchets, en développant les points d'apport volontaires.



Ornex : création de l'ER MOB9 pour un P+R

Cet emplacement réservé est inscrit dans le cadre du projet P+R d'Ornex qui fait partie intégrante du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) Gex-Ferney-Cornavin. Celui-ci permettra de capter les usagers les plus éloignés des arrêts du BHNS, en amont de la commune de Ferney-Voltaire, dont la circulation automobile est saturée en heures de pointe. Le futur arrêt de bus créé desservira également la nouvelle gendarmerie et le nouveau collège d'Ornex.



Saint-Genis-Pouilly : création des ER MOB7 et 8 pour un aménagement de voirie et un pôle d'échanges multimodal

La création de l'emplacement réservé mob7 intervient dans le cadre du projet d'aménagement du carrefour Porte de France par le département. La création de l'emplacement réservé mob8 est inscrit dans le cadre du projet d'aménagement d'une ligne de BHNS reliant les communes de Saint-Genis-Pouilly et de Meyrin. La déclaration d'utilité publique (DUP) est en cours et suite à l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable le 9 novembre 2023.



Figure 57 - Extrait de zonage Saint Genis Pouilly - PLUiH en vigueur



Figure 58 - Extrait de zonage Saint Genis Pouilly - PLUiH modifié

L'évolution du zonage de UGd2 à UGm1 est traitée en page 49 de la présente notice de présentation.

Prévessin-Moëns et Saint Genis Pouilly : création de l'ER MOB5 pour l'aménagement d'une voie tous modes

La création de l'emplacement réservé mob8 est inscrit dans le cadre du projet d'aménagement d'une ligne de BHNS reliant les communes de Saint-Genis-Pouilly et de Meyrin. La déclaration d'utilité publique (DUP) est en cours et suite à l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable le 9 novembre 2023.



Figure 59 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur

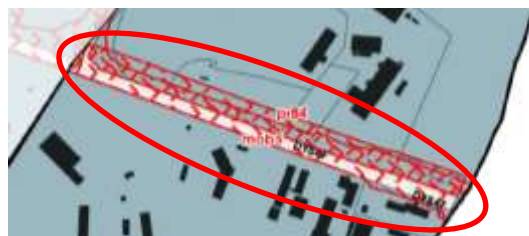


Figure 60 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

L'ER PR83 est traité en page 10 de la présente notice de présentation.



Figure 61 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH en vigueur

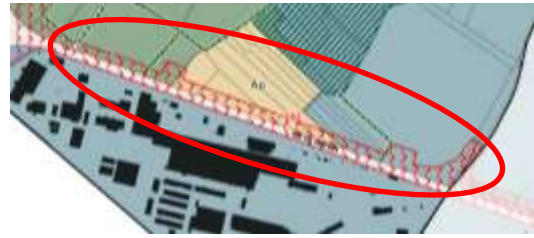


Figure 62 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH modifié

Les modifications d'Emplacements Réservés

Ferney-Voltaire : modification du périmètre de l'ER FV59 pour l'élargir (création de la maison du souvenir)

Cet emplacement réservé aurait dû inclure, dès l'élaboration du PLUiH, la parcelle AE235. La modification de l'emplacement réservé vient donc corriger cette erreur.



Figure 63 - Extrait de zonage Ferney-Voltaire - PLUiH en vigueur



Figure 64 - Extrait de zonage Ferney-Voltaire - PLUiH modifié

La création de la servitude de recul est traitée en page 37 de la présente notice de présentation.

Ferney-Voltaire : modification de l'ER FV16 à vocation de régularisation de la voirie

Cet emplacement réservé est en contradiction avec le projet à développer.

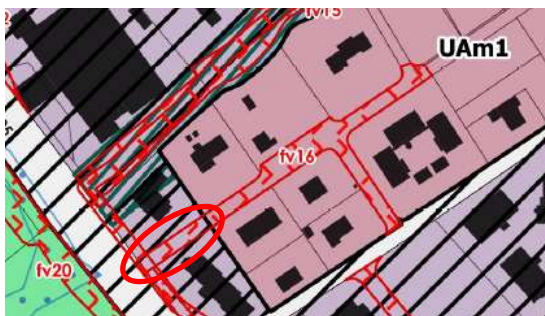


Figure 65 - Extrait de zonage Ferney-Voltaire - PLUiH en vigueur



Figure 66 - Extrait de zonage Ferney-Voltaire - PLUiH modifié

La suppression des ER FV15 et FV20 est traitée en page 11 de la présente notice de présentation.

Péron : modification du périmètre de l'ER PE4 destiné à la mise en place de conteneurs d'ordures ménagères pour une adaptation à la destination de la parcelle

Cet emplacement réservé a été modifié car sa dimension et son orientation ne sont pas compatibles avec sa destination.



Figure 67 - Extrait de zonage Péron - PLUiH en vigueur



Figure 68 - Extrait de zonage Péron - PLUiH modifié

Prévessin-Moëns : modification du périmètre de l'ER PR68 pour créer une voirie tous modes

L'objectif de cette modification est d'élargir l'emplacement réservé afin de permettre la réalisation de la voirie tous modes, comme prévu initialement.

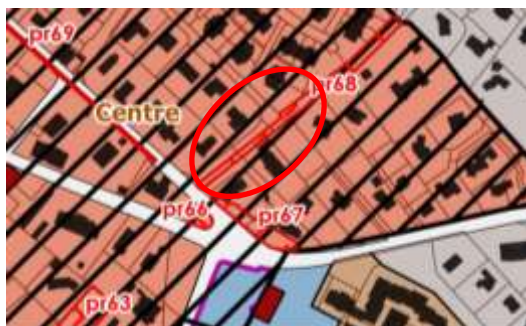


Figure 69 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur



Figure 70 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

Saint-Genis-Pouilly : modification du périmètre de l'ER SGP47 à vocation d'une création de voie



Figure 71 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH en vigueur



Figure 72 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH modifié

Thoiry : réduction du périmètre de l'ER TH45 destiné à l'extension de la mairie suite à une modification du projet

Cet emplacement réservé avait vocation à permettre l'extension de la mairie sur son côté nord. Cette extension n'aura pas lieu et donc cette partie de l'emplacement réservé n'a plus d'utilité.



Figure 73 - Extrait de zonage Thoiry - PLUiH en vigueur



Figure 74 - Extrait de zonage Thoiry - PLUiH modifié

Thoiry : modification du périmètre de l'ER TH11 destiné à l'aménagement d'une liaison modes doux car la véloroute ne sera développée que sur un côté de la route

Cet emplacement réservé avait vocation à accueillir une véloroute de part et d'autre de la voirie, or différentes contraintes techniques et foncières ont conduit à ne prévoir le projet que sur un des deux côtés de la route.



Figure 75 - Extrait de zonage Thoiry - PLUiH en vigueur



Figure 76 - Extrait de zonage Thoiry - PLUiH modifié

Divonne-les-Bains : modification de l'emprise de l'ER MOB2 pour aménagement d'une voie de bus

Le projet d'emplacement initial a changé pour ne pas impacter le fonctionnement de la piste cyclable, préférant un tracé le long de la route départementale RD15.

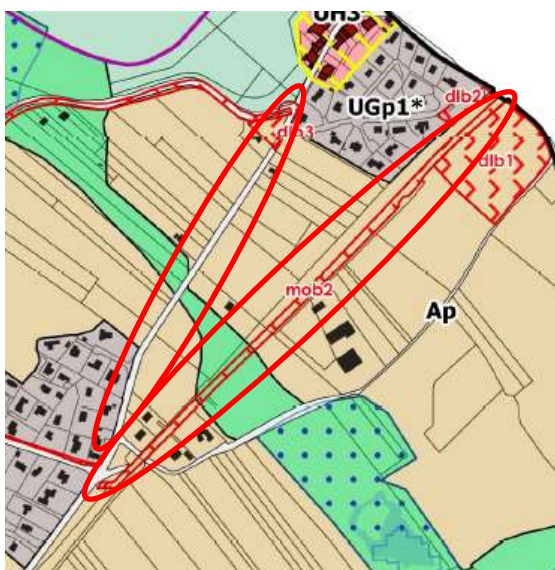


Figure 77 - Extrait de zonage Divonne-les-Bains - PLUiH en vigueur



Figure 78 - Extrait de zonage Divonne-les-Bains - PLUiH modifié

Ornex, Versonnex, Sauverny, Grilly : modification de l'ER MOB3 pour la création d'une liaison piétons-cycles Maconnex-Divonne

Suite à la concertation des propriétaires fonciers, des habitants et des futurs utilisateurs, le tracé a été modifié afin de tenir compte d'un maximum d'avis.



Figure 79 - Extrait de zonage Ornex - PLUiH en vigueur



Figure 80 - Extrait de zonage Ornex - PLUiH modifié

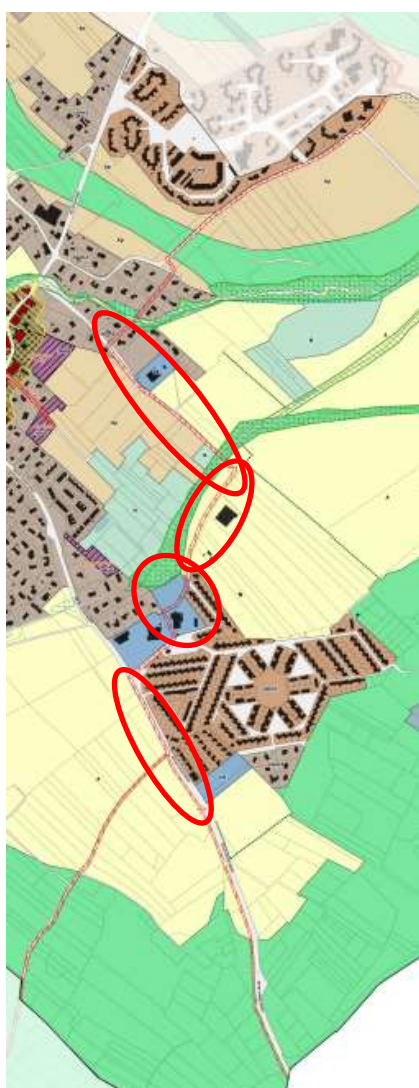


Figure 81 - Extrait de zonage Versonnex - PLUiH en vigueur



Figure 82 - Extrait de zonage Versonnex - PLUiH modifié



Figure 83 - Extrait de zonage Sauvigny - PLUiH en vigueur



Figure 84 - Extrait de zonage Sauvigny - PLUiH modifié



Figure 85 - Extrait de zonage Grilly - PLUiH en vigueur



Figure 86 - Extrait de zonage Grilly - PLUiH modifié

Ferney-Voltaire, Ornex, Segny, Cessy, Gex : modification du périmètre de l'ER MOB4 pour la création d'une liaison piétons-cycles Gex-Ferney

Il s'agit d'une mise à jour de l'avancement du projet ; les secteurs dont les travaux ont été réalisés ont été supprimés.

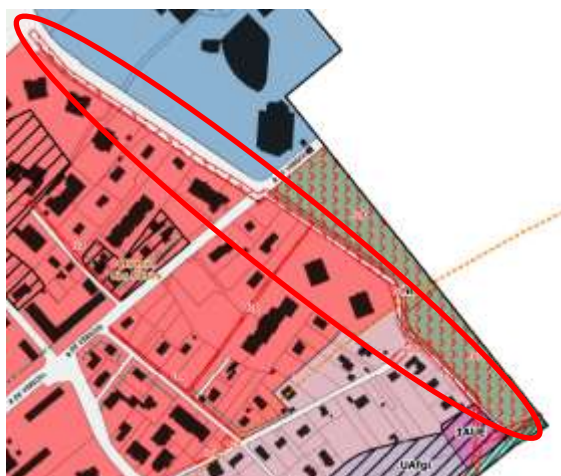


Figure 87 - Extrait de zonage Ferney-Voltaire - PLUiH en vigueur



Figure 88 - Extrait de zonage Ferney-Voltaire - PLUiH modifié

La création de l'ER FV94 est traitée en page 13 de la présente notice de présentation.



Figure 89 - Extrait de zonage Ornex - PLUiH en vigueur

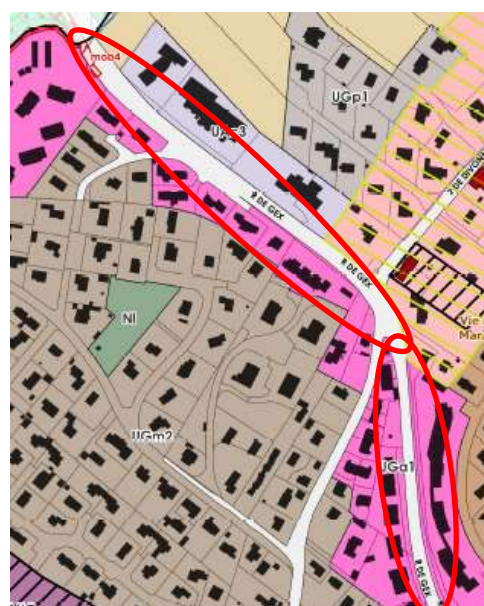


Figure 90 - Extrait de zonage Ornex - PLUiH modifié

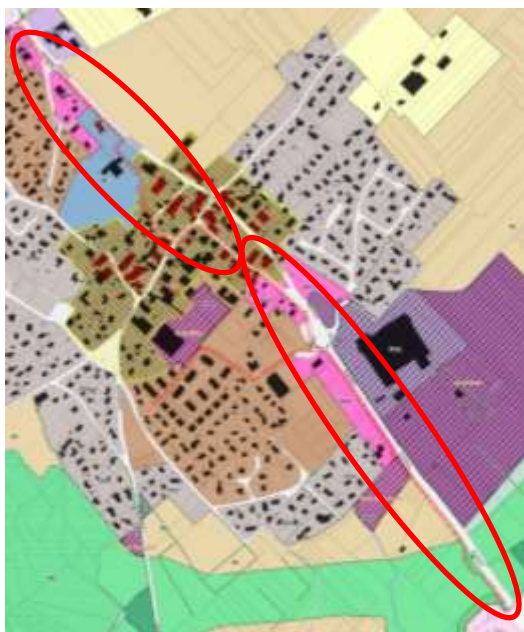


Figure 91 - Extrait de zonage Segny - PLUiH en vigueur

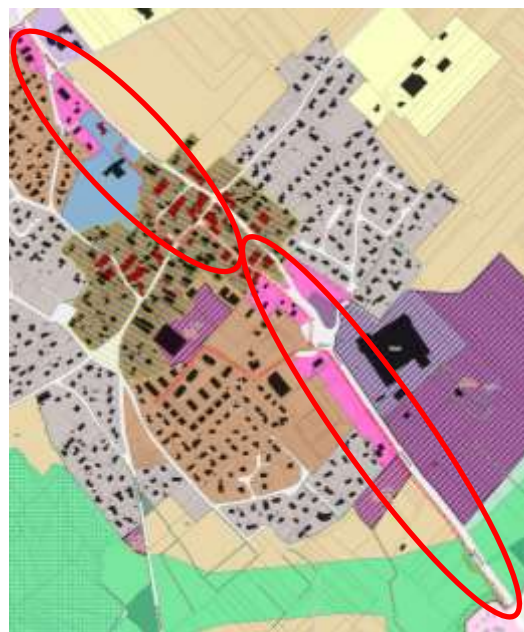


Figure 92 - Extrait de zonage Segny - PLUiH modifié



Figure 93 - Extrait de zonage Cessy - PLUiH en vigueur



Figure 94 - Extrait de zonage Cessy - PLUiH modifié



Figure 95 - Extrait de zonage Gex - PLUiH en vigueur

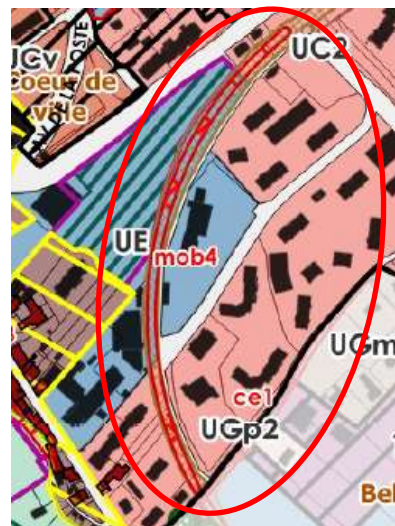


Figure 96 - Extrait de zonage Gex - PLUiH modifié

Ornex : changement du bénéficiaire de l'ER OR12 dans la liste des ER

Ce changement de bénéficiaire est dû à une erreur à l'élaboration du PLUiH.

Emplacement réservé	Bénéficiaire initial	Nouveau bénéficiaire
or12	Commune d'Ornex	Pays de Gex Agglo

Ferney-Voltaire : changements de bénéficiaire pour plusieurs ER (fv32 à 41, fv82) dans la liste des ER

Ces changements de bénéficiaire sont dus à une erreur à l'élaboration du PLUiH.

Emplacement réservé	Bénéficiaire initial	Nouveau bénéficiaire
fv32	Commune de Ferney-Voltaire	Département
fv33	Commune de Ferney-Voltaire	Département
fv34	Commune de Ferney-Voltaire	Département
fv35	Commune de Ferney-Voltaire	Département
fv36	Commune de Ferney-Voltaire	Département
fv37	Commune de Ferney-Voltaire	Département
fv38	Commune de Ferney-Voltaire	Département
fv39	Commune de Ferney-Voltaire	Département
fv40	Commune de Ferney-Voltaire	Département
fv41	Commune de Ferney-Voltaire	Département
fv82	SPL Terrinov	Commune de Ferney-Voltaire

Ferney-Voltaire : changement de libellé pour l'ER FV37 dans la liste des ER

Ces changements de libellés sont dus à une erreur à l'élaboration du PLUiH.

Emplacement réservé	Libellé initial	Nouveau libellé
fv37	Aménagement de carrefour	Élargissement de voirie pour BHNS
fv9	Création de la véloroute	Élargissement de voirie

Prévessin-Moëns : correction de la liste des parcelles concernées par l'ER PR2 dans la liste des ER

Cet emplacement réservé a toujours concerné les parcelles AC4, 5, 6, 7, BC74, 76, 127, 130, 172, 173. Les parcelles AC7 et BC130 ne figuraient pas dans la liste des ER, elles ont donc été rajoutées afin de corriger cet oubli.

La liste des ER se trouve en fin de partie sur les modifications apportées au règlement graphique. Sont surlignées en jaune les modifications apportées au document.

1.2. Les modifications d'inscriptions graphiques

Les servitudes de recul

a) L'exposé des motifs

Certaines communes ont inscrit sur leur règlement graphique des servitudes de recul obligatoires par rapports aux voies et emprises publiques, venant compléter le règlement écrit quant à l'implantation des constructions par rapport aux voies.

- ⇒ Afin de compléter l'information, la commune de Prévessin-Moëns a souhaité préciser sur le règlement graphique la distance de 8 mètres. En effet, cette servitude de recul existe déjà au règlement graphique en vigueur sans indication de la largeur de recul. Le recul de 8m permet notamment de limiter la constructibilité des grandes parcelles situées sur cette rue. Il permet également l'implantation des portails en retrait ainsi que la réalisation de stationnements.
- ⇒ A Thoiry, les servitudes de recul obligatoires en zones UGd, UGm et 1AUG reprenaient les dispositions du règlement et ont donc été supprimées. En zone UH1, la prescription a été modifiée en précisant la largeur de recul de « servitude de recul obligatoire » à « recul de 3 mètres minimum », la commune ne désirant pas implanter ses constructions en deçà de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- ⇒ La commune de Ferney-Voltaire a souhaité créer une servitude de recul de 5 mètres en zone UC1, où les constructions doivent être implantées sur le recul indiqué au règlement graphique, ou à défaut à la limite de l'emprise et/ou de la voie publique. Cette servitude permettrait alors de s'aligner avec la construction avoisinante (Villa Emilia), elle-même en recul de l'emprise publique.

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

Prévessin-Moëns : précision de la largeur de la servitude de recul

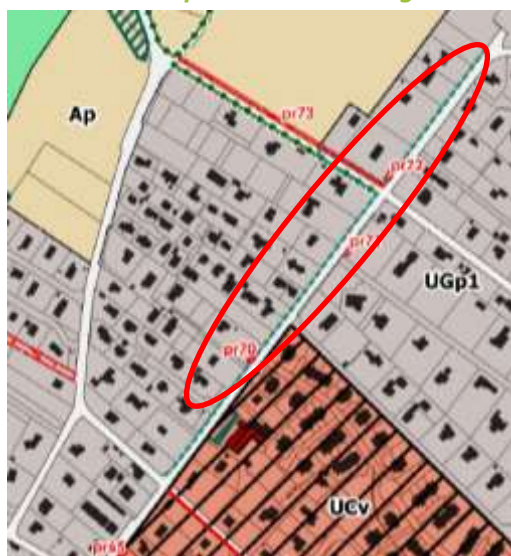


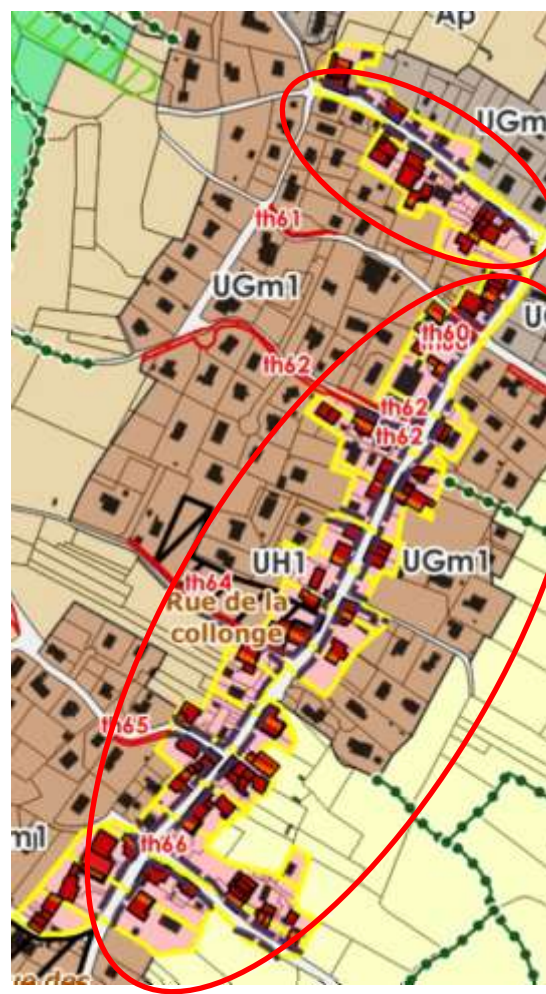
Figure 97 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur

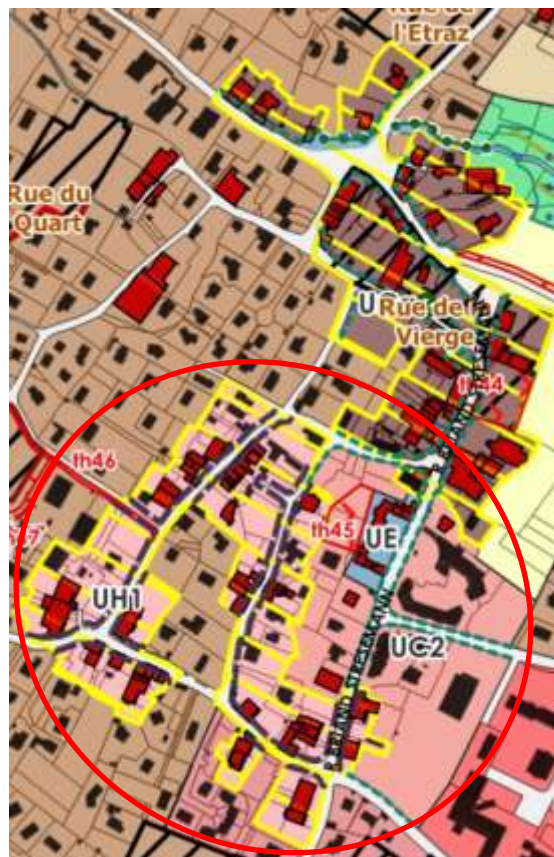
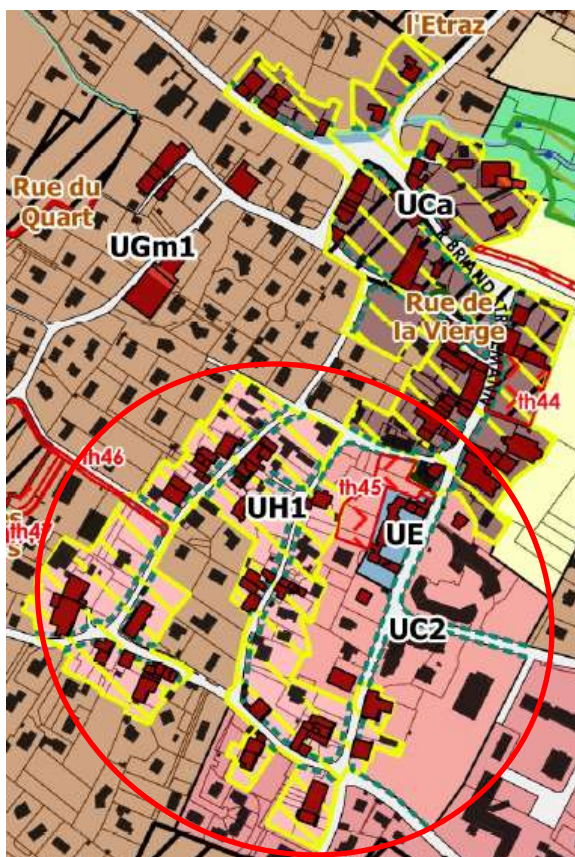
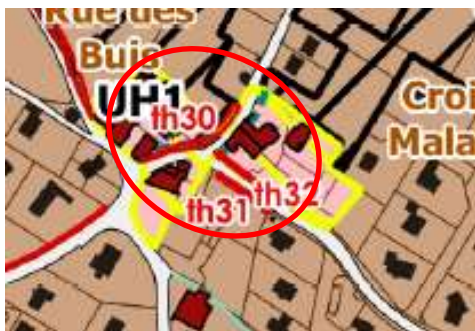


Figure 98 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

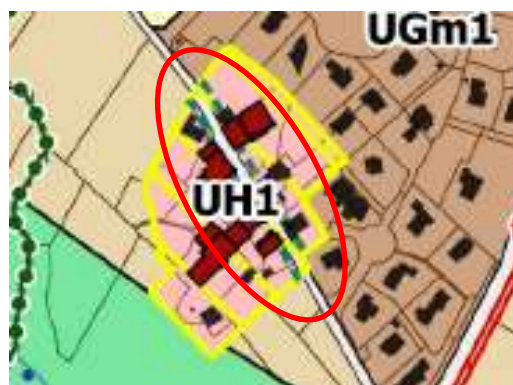
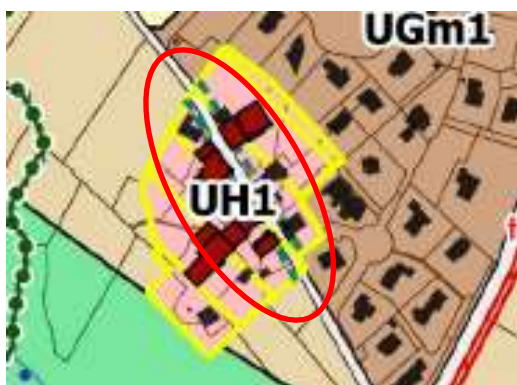
La création des ER PR87 et PR95 est traitée en page 16 de la présente notice de présentation.

Thoiry : suppression et modification des servitudes de recul





La modification de l'ER TH45 est traitée en page 26 de la présente notice de présentation.



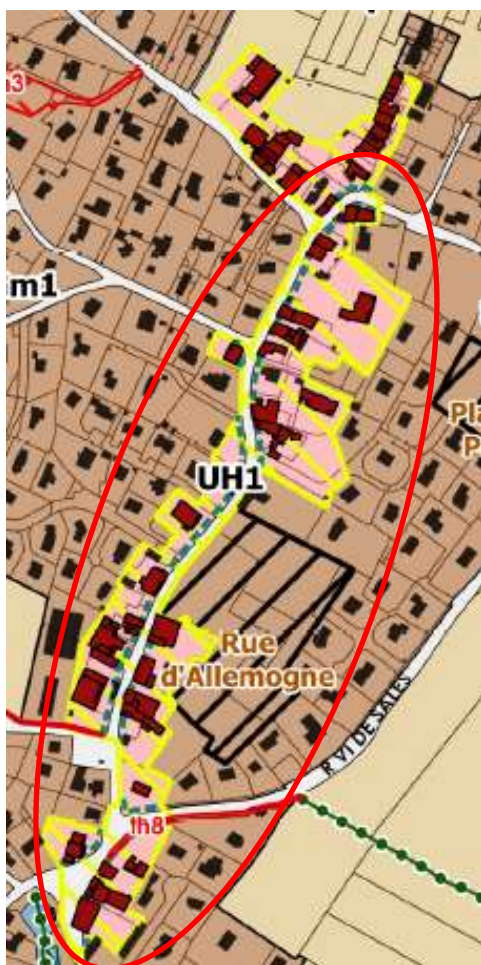


Figure 99 - Extrait de zonage Thoiry - PLUiH en vigueur

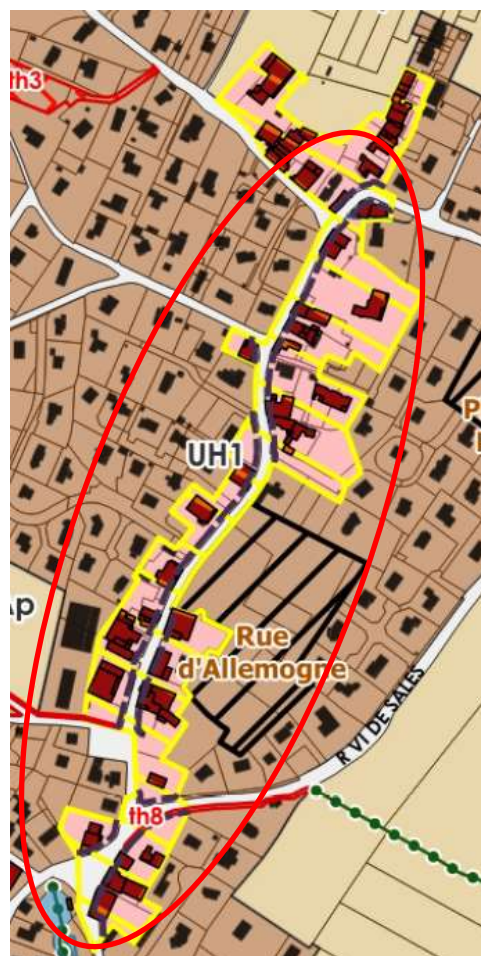
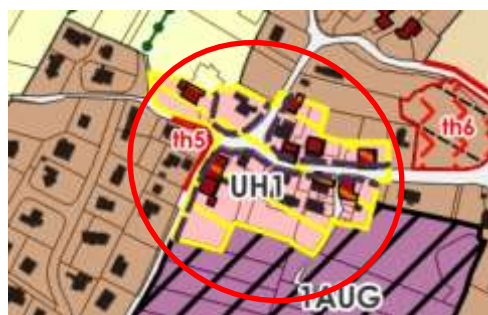
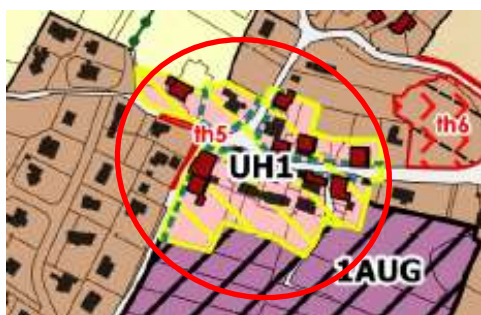


Figure 100 - Extrait de zonage Thoiry - PLUiH modifié



Ferney-Voltaire : création d'une servitude de recul de 5 mètres



Figure 101 - Extrait de zonage Ferney-Voltaire - PLUiH en vigueur



Figure 102 - Extrait de zonage Ferney-Voltaire - PLUiH modifié

La modification de l'ER FV59 est traitée en page 24 de la présente notice de présentation.

Les bâtiments remarquables

c) L'exposé des motifs

Des bâtiments remarquables sont identifiés au règlement graphique du PLUiH. En s'appuyant sur l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ces éléments sont soumis à permis de démolir, et les modifications des éléments patrimoniaux sont soumises à autorisation d'urbanisme.

Les suppressions ainsi que les ajouts d'inscriptions graphiques « bâtiment remarquable » ont été soumis à l'avis du Conseil d'Architecte, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE), collectivité qui a travaillé sur la liste des bâtiments remarquables lors de l'élaboration du PLUiH.

- ⇒ A Divonne-les-Bains, le bâtiment identifié n'est pas celui que la commune souhaitait protéger, mais celui situé sur la parcelle voisine. La modification n°5 vient donc corriger cette erreur matérielle.
- ⇒ La commune d'Echenevex a souhaité supprimer 3 inscriptions graphiques « bâtiments remarquables » situés sur des bâtiments qu'elle ne souhaite pas nécessairement protéger et sans intérêt patrimonial : un hangar artisanal, une étable à façade ouverte, et un immeuble neuf sans intérêt patrimonial.
- ⇒ A contrario, les communes de Prévessin-Moëns et de Péron ont identifié des bâtiments remarquables supplémentaires, initialement non repérés, afin de préserver son patrimoine.

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 3.2 Une ville intense, cohérente et innovante mettant en valeur le patrimoine local

d) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

Divonne-les-Bains : changement d'inscription graphique de bâtiments remarquables

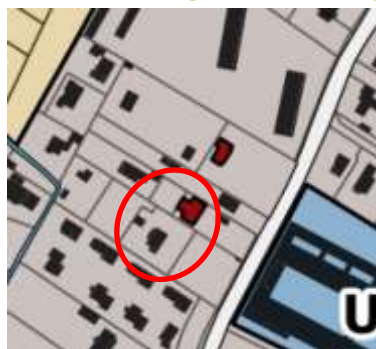


Figure 103 - Extrait de zonage Divonne-les-Bains - PLUiH en vigueur

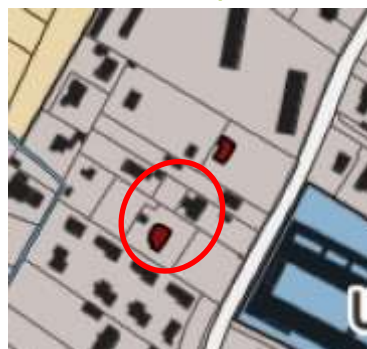


Figure 104 - Extrait de zonage Divonne-les-Bains - PLUiH modifié

Echenevex : suppression de 3 inscriptions graphiques de bâtiments remarquables

Parcelle AO177

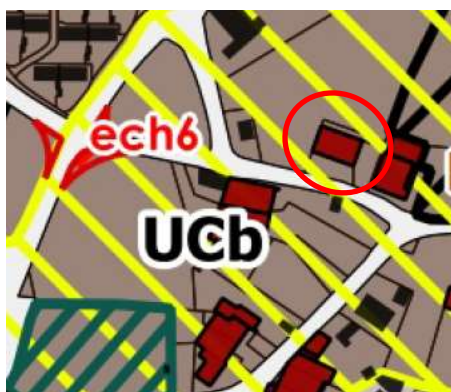


Figure 105 - Extrait de zonage Echenevex - PLUiH en vigueur

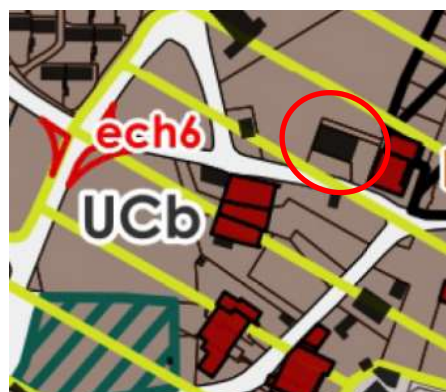


Figure 106 - Extrait de zonage Echenevex - PLUiH modifié

Parcelle AS305 et 105

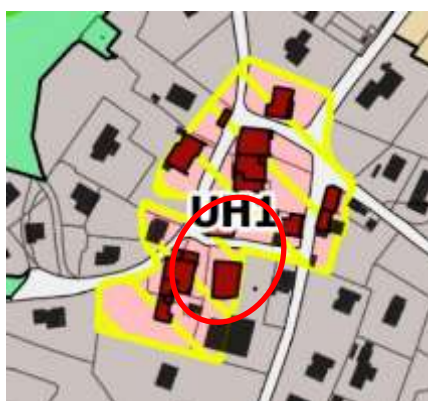


Figure 107 - Extrait de zonage Echenevex - PLUiH en vigueur

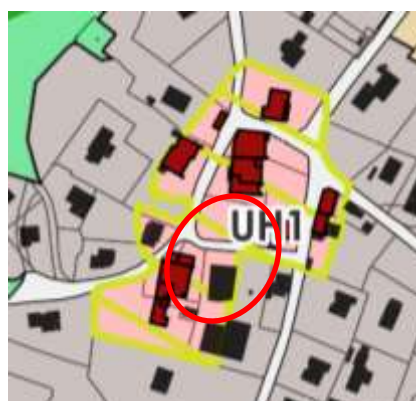


Figure 108 - Extrait de zonage Echenevex - PLUiH modifié

Prévessin-Moëns : création de 3 inscriptions graphiques de bâtiments remarquables

Route du Sénateur à Fouilloux

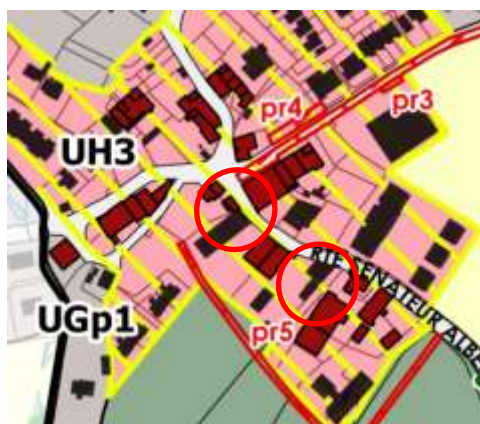


Figure 109 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur



Figure 110 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

Route de la Fontaine

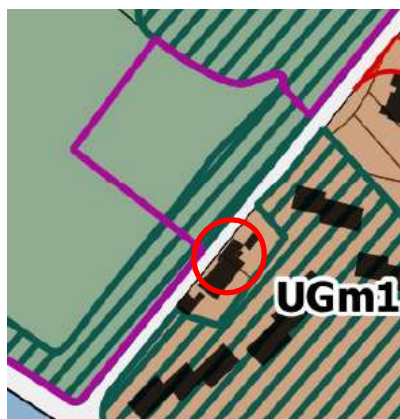


Figure 111 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur

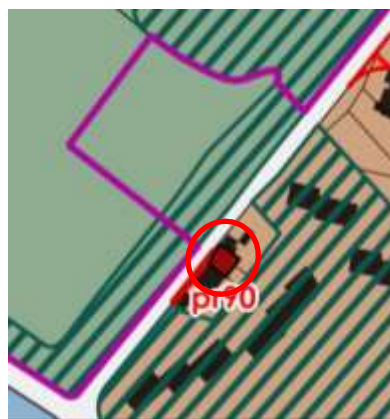


Figure 112 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

La création de l'ER PR90 est traitée en page 16 de la présente notice de présentation.

Chemin de la Ravoir



Figure 113 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur



Figure 114 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

Péron : création de plusieurs inscriptions graphiques de bâtiments remarquables

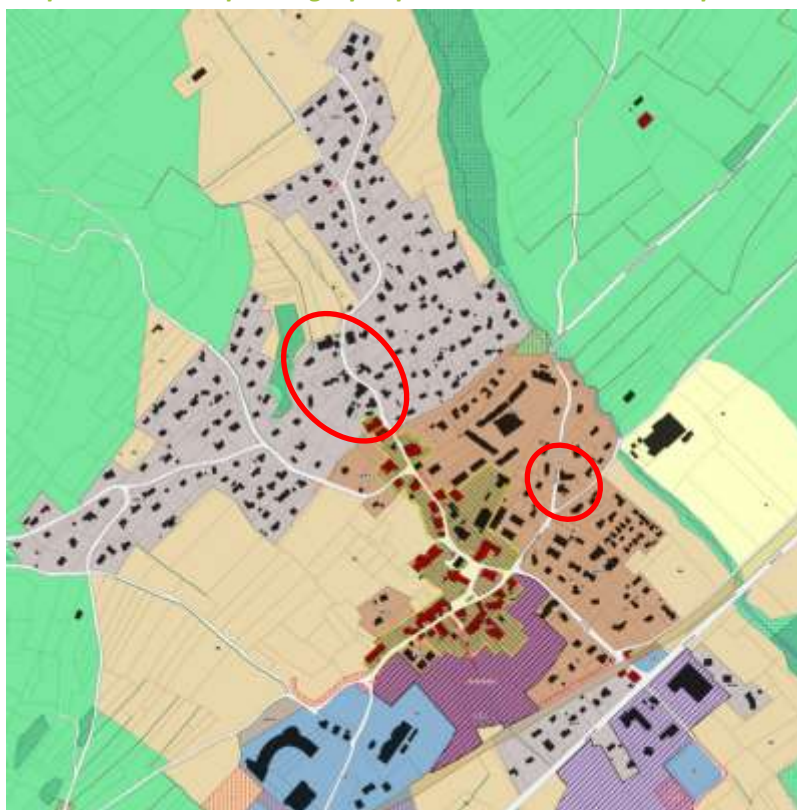


Figure 115 - Extrait de zonage Péron - PLUiH en vigueur

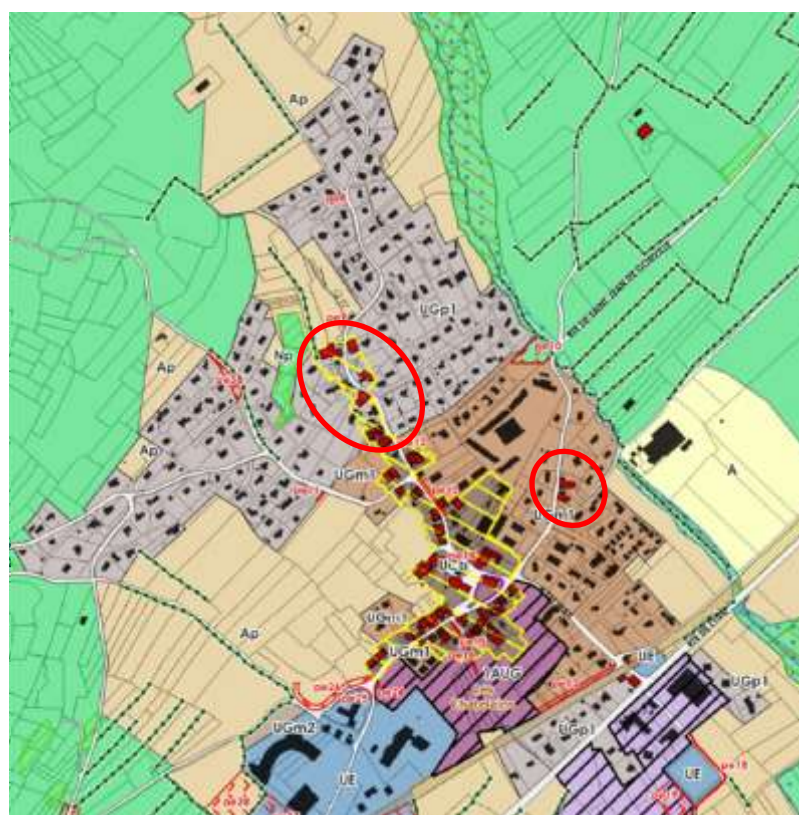


Figure 116 - Extrait de zonage Péron - PLUiH modifié

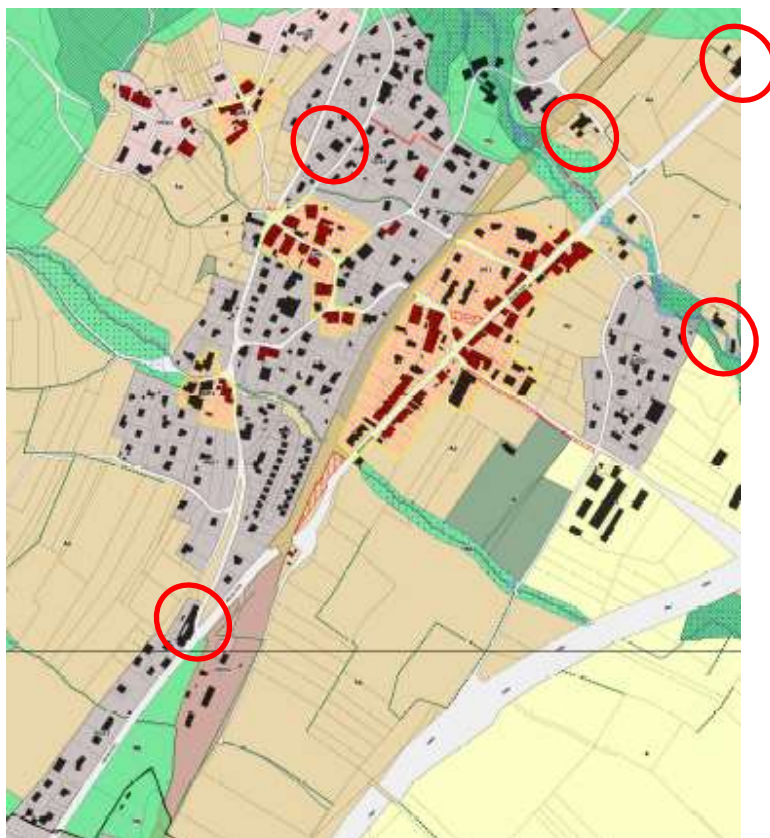


Figure 117 - Extrait de zonage Péron - PLUiH en vigueur

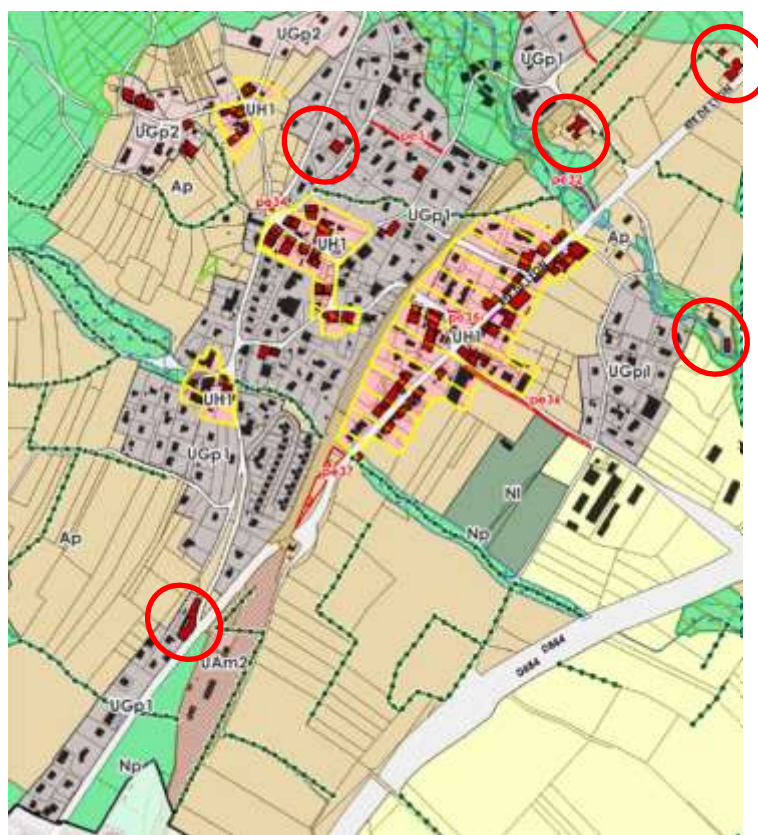


Figure 118 - Extrait de zonage Péron - PLUiH modifié

Les linéaires commerciaux

a) L'exposé des motifs

Des linéaires commerciaux peuvent être repérés sur le règlement graphique : le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée au sein de ces linéaires est interdit, afin de préserver leur vocation commerciale.

La commune de Gex a souhaité reporter le linéaire commercial qui existait au sein de son PLU communal dans le PLUiH, afin de protéger ses commerces de centralités. La commune de Divonne-les-Bains a également souhaité reporter le linéaire commercial qui existait au sein de son PLU communal mais également définir d'autres fronts de rue où il est important de maintenir l'activité commerciale.

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 2.2 Un développement commercial dynamique soumis à l'exigence de maîtrise et de qualité urbaine

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

Gex : reprise du linéaire commercial du PLU communal

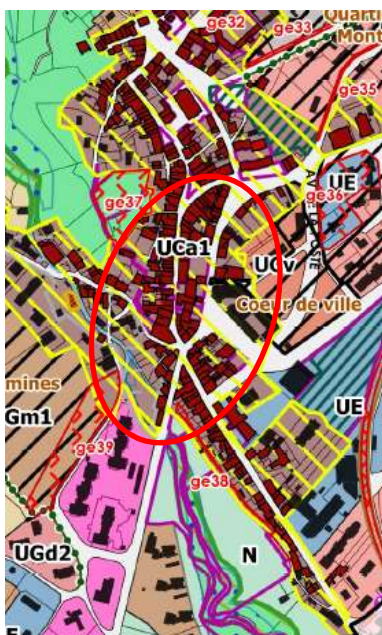


Figure 119 - Extrait de zonage Gex - PLUiH en vigueur

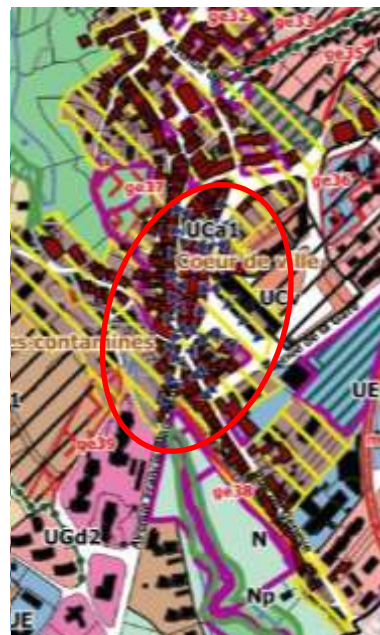


Figure 120 - Extrait de zonage Gex - PLUiH modifié

Divonne-les-Bains : reprise et élargissement du linéaire commercial du PLU communal



Figure 121 - Extrait de zonage Divonne-les-Bains - PLUiH en vigueur



Figure 122 - Extrait de zonage Divonne-les-Bains - PLUiH modifié

La suppression des emplacements réservés sous les secteurs en attente de projet est traitée en page 10 de la présente notice de présentation.

Le développement de la trame verte et bleue

a) L'exposé des motifs

Un inventaire des haies et alignements d'arbres a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUiH puis inscrit au règlement graphique. Ils sont à conserver, sauf en cas d'état dégradé et/ou de risques pour la sécurité publique. Des ouvertures ponctuelles peuvent néanmoins être réalisées dans certaines haies agricoles pour permettre aux exploitants d'accéder à leur parcelle. Les arbres présentant des risques peuvent être remplacés par des essences locales, adaptées et à feuilles caduques.

Les communes de Grilly (sur l'ancienne voie du Château), de Saint-Genis-Pouilly, et de Prévessin-Moëns ont souhaité inscrire de nouvelles inscriptions graphiques dans ce sens, afin de préserver leur patrimoine naturel.

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 3.1 Mettre en valeur notre cadre de vie remarquable à travers des liens étroits entre ville et nature

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

Grilly : création d'une haie



Figure 123 - Extrait de zonage Grilly - PLUiH en vigueur



Figure 124 - Extrait de zonage Grilly - PLUiH modifié

La modification de l'ER MOB3 est traitée en page 28 de la présente notice de présentation.

Grilly : création d'une inscription graphique élément du paysage



Figure 125 - Extrait de zonage Grilly - PLUiH en vigueur



Figure 126 - Extrait de zonage Grilly - PLUiH modifié

Prévessin-Moëns : création d'inscriptions graphiques arbres (Cèdre du Liban et Chêne)

Parcelle BL48

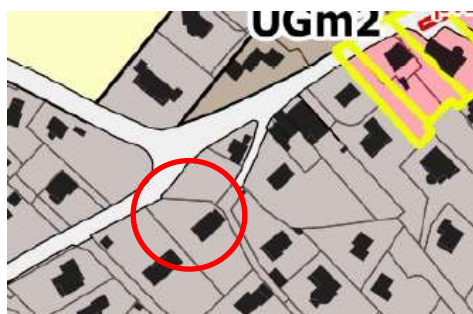


Figure 127 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur

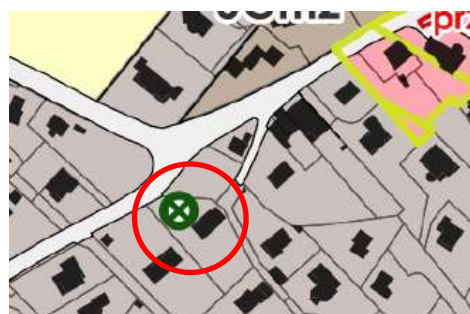


Figure 128 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

Parcelle AN98

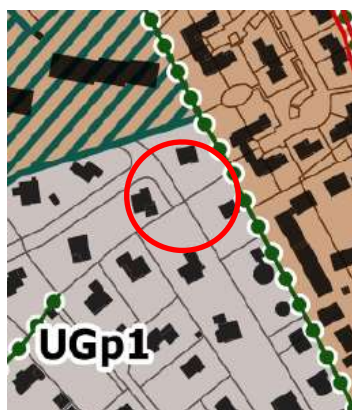


Figure 129 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur



Figure 130 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

Parcelle AP10

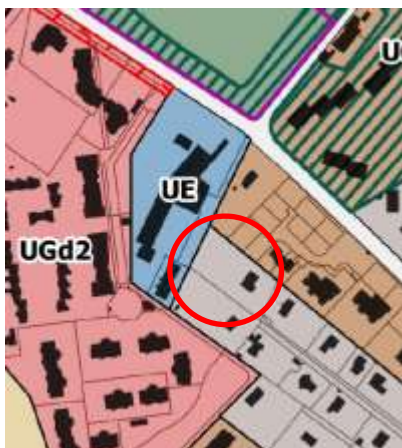


Figure 131 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur



Figure 132 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

La création de l'ER PR90 est traitée en page 16 de la présente notice de présentation.

La création du bâtiment remarquable à proximité de l'ER PR90 est traitée en page 39 de la présente notice de présentation.

Saint-Genis-Pouilly : création de haies et d'une inscription graphique élément du paysage

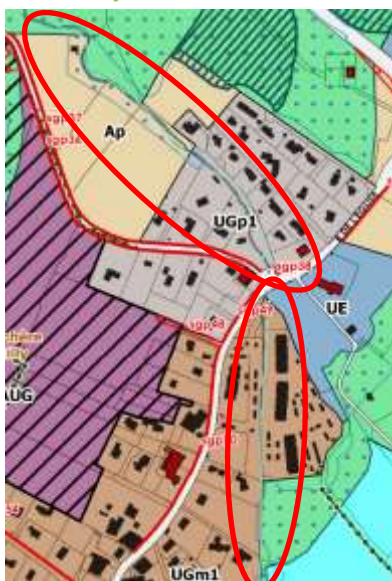


Figure 133 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH en vigueur



Figure 134 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH modifié

La création des ER SGP141 et 110 est traitée en page 20 de la présente notice de présentation.

1.3. Les changements de zones

a) L'exposé des motifs

Le PLUiH est exécutoire depuis plusieurs années, et à l'application, diverses erreurs ont été relevées. Cette modification permet donc de les corriger :

- ⇒ A Gex, le souhait a été de reclasser un secteur UE (dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif) en UGm1 (secteur à dominante résidentielle où la densité doit être maîtrisée). La commune n'a pas de projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans ce secteur. De plus, l'îlot existant est occupé par une emprise d'habitation collectif.
- ⇒ A Péron, un décalage a été relevé entre le règlement graphique et le périmètre de l'OAP sectorielle « Pré Munny » : la modification n°5 est l'occasion de corriger cette erreur matérielle sur le règlement graphique.
- ⇒ La commune de Vesancy a souhaité reclasser une zone UGp1 (secteurs pavillonnaires devant être préservés afin de maîtriser la croissance démographique) en UE (secteur dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif) car elle correspond à l'emprise du cimetière.
- ⇒ A Echenevex, la zone UGm1 (secteur à dominante résidentielle où la densité doit être maîtrisée) a été reclassée en UGp1 (secteurs pavillonnaires devant être préservés afin de maîtriser la croissance démographique) afin de préserver ce secteur d'une densification trop importante. La préservation du secteur d'une densification trop importante est la raison essentielle de cette évolution : la commune ne peut plus supporter de programmes immobiliers supplémentaires, notamment pour des raisons de sécurité. Les voies de ce secteur sont en effet étroites et la commune n'a pas la possibilité de les élargir. Elles ne sont plus adaptées à davantage de flux. Par ailleurs, la commune souhaite travailler la circulation dans ce périmètre afin de favoriser les déplacements piétons.

Le changement de zonage concerne un secteur déjà bâti, et dont le zonage d'origine visait une densification douce. Le changement de zonage permet une meilleure cohérence avec les constructions existantes mais n'impactera pas les modalités de densification, qui resteront de façon privilégiée le comblement de dent creuse et la division parcellaire.

- ⇒ A Saint-Genis-Pouilly, la commune a souhaité reclasser une zone UGd2 (où la hauteur maximale est limitée à R+4) en UGm1 (secteur à dominante résidentielle où la densité doit être maîtrisée) afin de reprendre l'ancien classement du PLU communal, et que le zonage corresponde aux souhaits d'évolution pour ce secteur. En effet, ce zonage UGd2 vient perturber un secteur en lotissement résidentiel classé en zone UGm1. Ainsi, ce nouveau zonage UGm1 harmonisera les formes urbaines du secteur.

La modification de zonage citée vise à favoriser la cohérence urbaine en proposant une densification plus douce du secteur, tenant compte du contexte paysager. Au 1^{er} janvier 2022, la commune dispose d'un taux de logements sociaux de 27%, cette modification ne compromet donc pas l'objectif de 25% de logements sociaux sur la commune, étant donné que la modification porte sur un secteur déjà construit. De plus, l'objectif du PADD de « *poursuite du développement résidentiel* » est également maintenu puisque le nouveau zonage permet une densification du secteur par rapport à l'existant et que le reste du projet communal est par ailleurs compatible avec cette orientation.

Des projets ont également évolué depuis l'approbation du PLUiH, nécessitant des modifications de zonage :

- ⇒ La commune de Thoiry a demandé à reclasser une zone UGd2 (où la hauteur maximale est limitée à R+4) en UGd1 (où la hauteur est limitée à R+6), dans l'objectif de pouvoir densifier davantage ce secteur stratégique pour la commune, dédié aux logements sociaux. En effet, la commune est en carence de logements sociaux et a fait réaliser une étude urbaine sur une zone élargie de son centre afin de favoriser la construction de logements locatifs sociaux.

La densification prévue sur la commune de Thoiry en passant le secteur en zone UGd2 vers la zone UGd1 où les hauteurs de bâtiments sont plus importantes contribue au renforcement de la construction de logements sociaux. En effet, ce secteur est dédié uniquement à des logements sociaux.

- ⇒ Ce changement de zone permettra la réalisation de logements sociaux supplémentaires.

La production de logements se poursuivra, mais de manière différenciée selon les communes et les quartiers.

Aussi, la ZAC Sergy Dessous ayant été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 11 octobre 2021 et ayant à ce titre emporté mise en compatibilité du PLUiH, celle-ci est intégrée aux règlements graphique et écrit du PLUiH. Cette intégration mène à la création de deux nouveaux sous-secteurs de la zone UC : UCsda et UCsdb.

Enfin, la volonté des élus est également d'autoriser les aménagements pastoraux d'une emprise maximale de 35m² sur un secteur réduit de la zone Np, afin de préserver l'activité pastorale, qui nécessite ponctuellement des aménagements légers comme les aménagements pastoraux. Ainsi, toute la zone Np se trouvant dans le périmètre défini dans le cadre de la stratégie de gestion de l'eau

sur la Haute Chaîne du Jura est reclassé en un nouveau secteur Np*. Les secteurs se trouvant dans ce périmètre et aujourd'hui classés dans une autre zone que Np demeurent inchangés.

b) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

Rectification d'erreurs relevées

Gex : reclassement d'une zone UE en UGm1



Figure 135 - Extrait de zonage Gex - PLUiH en vigueur



Figure 136 - Extrait de zonage Gex - PLUiH modifié

Péron : mise en cohérence du règlement graphique avec le périmètre de l'OAP « Pré Munny »



Figure 137 - Extrait de zonage Péron - PLUiH en vigueur



Figure 138 - Extrait de zonage Péron - PLUiH modifié

Vesancy : reclassement de la zone UGp1 en UE

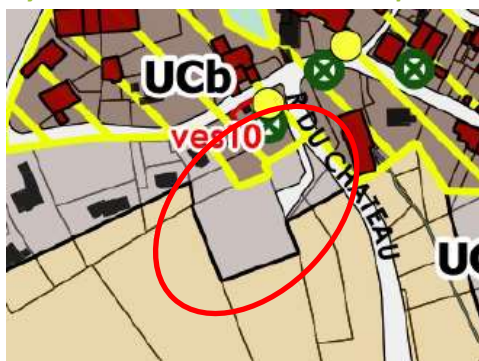


Figure 139 - Extrait de zonage Vesancy - PLUiH en vigueur



Figure 140 - Extrait de zonage Vesancy - PLUiH modifié

Echenevex : reclassement de la zone UGm1 en UGp1



Figure 141 - Extrait de zonage Echenevex - PLUiH en vigueur



Figure 142 - Extrait de zonage Echenevex - PLUiH modifié

Saint-Genis-Pouilly : reclassement de la zone UGd2 en UGm1



Figure 143 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH en vigueur



Figure 144 - Extrait de zonage Saint-Genis-Pouilly - PLUiH modifié

La création de l'ER SGP119 est traitée en page 19 de la présente notice de présentation.

Une évolution des projets

Thoiry : reclassement de la zone UGd2 en UGd1

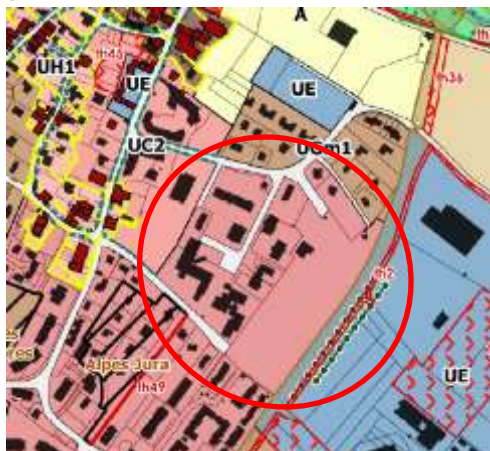


Figure 145 - Extrait de zonage Thoiry - PLUiH en vigueur



Figure 146 - Extrait de zonage Thoiry - PLUiH modifié

L'évolution des servitudes de recul en zone UH1 est traitée en page 35 de la présente notice de présentation.

Une intégration de la ZAC « Sergy Dessous »

Sergy : intégration de la ZAC « Sergy Dessous » et création des sous-secteurs UCsda et UCsdb et reclassement de la zone 1AUG en UGm1

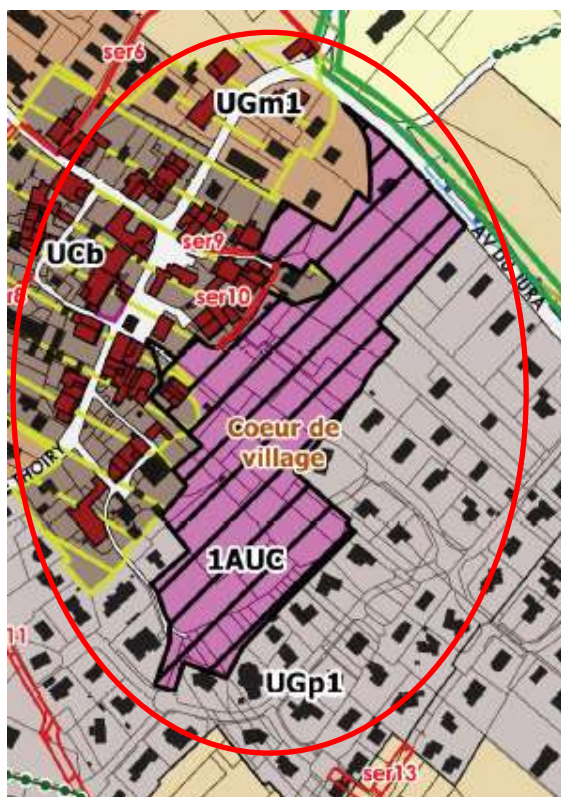


Figure 147 - Extrait de zonage de Sergy - PLUiH en vigueur

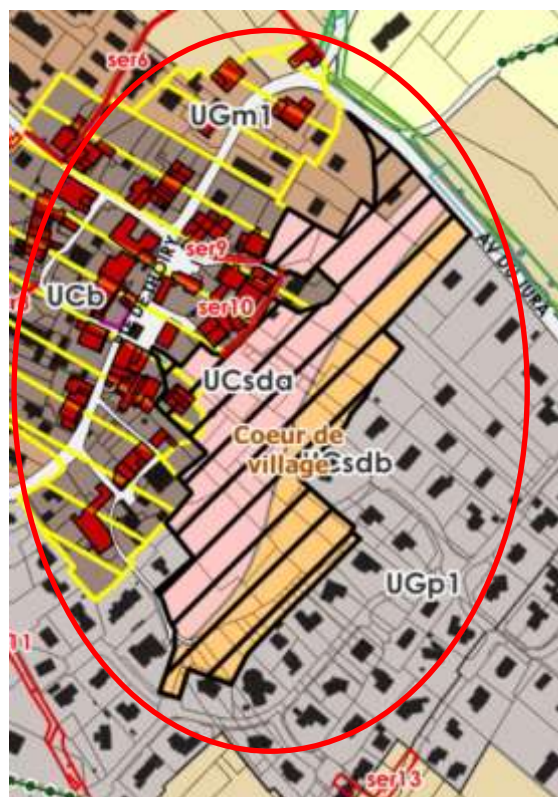


Figure 148 - Extrait de zonage de Sergy - PLUiH modifié

1.4. La modification du périmètre de l'OAP Patrimoine

c) L'exposé des motifs

L'OAP Patrimoine a été élaborée à partir d'un diagnostic patrimonial poussé, réalisé en collaboration avec le CAUE et l'UDAP, dans l'objectif de prendre en compte les contextes patrimoniaux locaux. Les éléments caractéristiques du Pays de Gex y sont développés sous forme de fiches, assorties d'orientations et de préconisations, en complément du règlement écrit.

Certaines communes ont souhaité agrandir les périmètres concernés par l'OAP Patrimoine, dans une volonté de protéger davantage l'identité de leur commune. Ces modifications ont été soumises à l'avis du CAUE.

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 3.2 Une ville intense, cohérente et innovante mettant en valeur le patrimoine local

d) Les modifications apportées au dossier de PLUiH

Prévessin-Moëns : agrandissement du périmètre de l'OAP Patrimoine

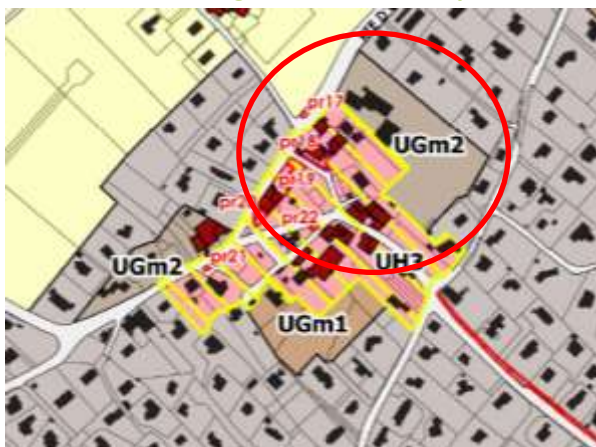


Figure 149 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH en vigueur

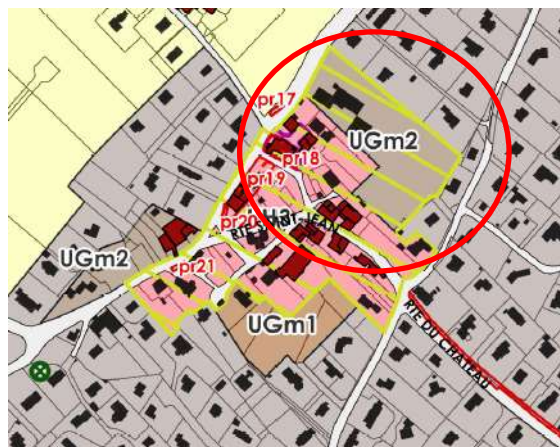


Figure 150 - Extrait de zonage Prévessin-Moëns - PLUiH modifié

La création de l'inscription graphique arbre est traitée en page 44 de la présente notice de présentation.

Péron : agrandissement du périmètre de l'OAP Patrimoine



Figure 151 - Extrait de zonage Péron - PLUiH en vigueur

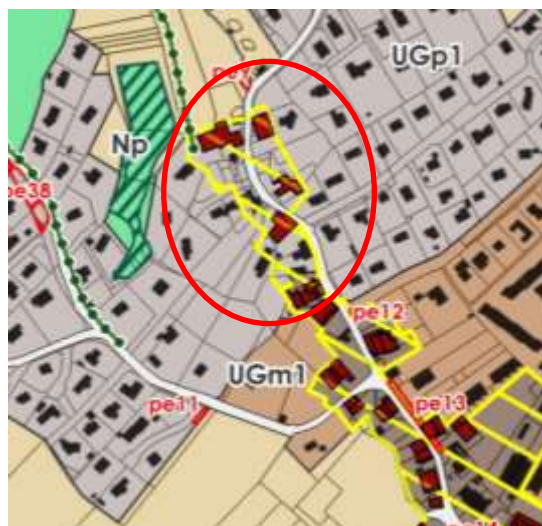


Figure 152 - Extrait de zonage Péron - PLUiH modifié

1.5. La mise à jour du cadastre

e) L'exposé des motifs

Le cadastre apparent sur le règlement graphique du PLUiH ne faisait pas apparaître certaines nouvelles constructions ou ne prenait pas en compte certaines modifications du parcellaire. La modification n°5 a été l'occasion d'afficher le dernier cadastre disponible (avril 2021), pour toutes les communes.

1.6. La création d'un secteur indicé

a) L'exposé des motifs

La volonté des élus est d'autoriser dans le cadre de la modification n°5 du PLUiH, les aménagements pastoraux d'une emprise maximale de 35m² en sous-secteur Np*, afin de préserver l'activité pastorale sur le territoire, qui nécessite ponctuellement ces aménagements légers. En effet, cette disposition permet la récupération et réutilisation de l'eau de pluie sans puiser dans les réserves naturelles de l'eau potable, dans un contexte de dérèglement climatique qui rend plus difficile l'accès à la ressource en eau. D'autre part, cette règle est nécessaire à la survie des pâturages et préserve la biodiversité puisque cela permet à toute la faune de s'abreuver. Enfin, d'un point de vue environnemental, cela évite le trafic notamment des tracteurs.

La zone Np dans sa totalité était initialement envisagée pour permettre ces aménagements pastoraux. Le choix a ensuite été fait de créer une autre zone, Np*, pour autoriser ces aménagements ce qui diminue fortement la surface impactée (de 24 306 ha à 8 808 ha).

b) Les modifications apportées au dossier



Figure 153 - Extrait de zonage Pays de Gex - PLUiH en vigueur



Figure 154 - Extrait de zonage Pays de Gex - PLUiH modifié

Liste des Emplacements Réservés

Numéro de l'ER	Nom de la commune	Libellé de l'ER	Bénéficiaire	Surface en m²	Nom de la commune des références cadastrales	Références cadastrales
fv16	Ferney-Voltaire	Régularisation de voirie	Commune de Ferney-Voltaire	1 410,24	Ferney-Voltaire	AN0114-AN0131-AN0294
fv32	Ferney-Voltaire	Élargissement de voirie pour BHNS	Département	102,22	Ferney-Voltaire	AM0362
fv33	Ferney-Voltaire	Élargissement de voirie pour BHNS	Département	128,15	Ferney-Voltaire	AM0359
fv34	Ferney-Voltaire	Élargissement de voirie pour BHNS	Département	1 914,07	Ferney-Voltaire	AM0346-AM0474-AM0580-AM0598-AM0600-AM0601
fv35	Ferney-Voltaire	Élargissement de voirie pour BHNS	Département	873,84	Ferney-Voltaire	AM0352-AM0581-AM0584-AM0588
fv36	Ferney-Voltaire	Élargissement de voirie pour BHNS	Département	523,44	Ferney-Voltaire	AM0347-AM0356
fv37	Ferney-Voltaire	Élargissement de voirie pour BHNS	Département	336,10	Ferney-Voltaire	AM0464-AM0633-AM0634-AM0635-AM0636-AM0637-AM0638
fv38	Ferney-Voltaire	Élargissement de voirie pour BHNS	Département	126,60	Ferney-Voltaire	AJ0524
fv39	Ferney-Voltaire	Élargissement de voirie pour BHNS	Département	137,71	Ferney-Voltaire	AJ0250
fv40	Ferney-Voltaire	Élargissement de voirie pour BHNS	Département	440,67	Ferney-Voltaire	AJ0061-AJ0573
fv41	Ferney-Voltaire	Élargissement de voirie pour BHNS	Département	355,33	Ferney-Voltaire	AJ0035-AJ0249
fv59	Ferney-Voltaire	Création de la maison du souvenir	Commune de Ferney-Voltaire	1 388,59	Ferney-Voltaire	AE0046-AE0225
fv82	Ferney-Voltaire	Gestion de la zone humide du Foirier de l'Épine	Commune de Ferney-Voltaire	32 125,99	Ferney-Voltaire	0A0056-0A0142-0A0143-0A0246
fv9	Ferney-Voltaire	Élargissement de voirie	Commune de Ferney-Voltaire	1 556,29	Ferney-Voltaire	AM0135
fv94	Ferney-Voltaire	Espace vert public	Commune de Ferney-Voltaire	2 889,37	Ferney-Voltaire	AK0269
fv95	Ferney-Voltaire	Aménagement mobilité douce (piétons & cycles)	Commune de Ferney-Voltaire	1 177,55	Ferney-Voltaire	AH0001-AH0002-AH0003-AH0004-AH0007
or12	Omex	Aménagement d'une liaison modes doux	Pays de Gex Agglo	1 494,16	Omex	AC0001-AC0002-AC0003
pe38	Péron	Création d'une voirie	Commune de Péron	718,22	Péron	0C1504-0C1511-0C1525-0C2239
pe4	Péron	Mise en place de conteneur d'ordures ménagères	Commune de Péron	99,13	Péron	0B0149-0B0152-0B1295

pr2	Prévessin-Moëns	Création d'une voie en mobilité douce	Commune de Prévessin-Moëns	3 129,62	Prévessin-Moëns	AC0004-AC0005-AC0006-AC0007-BC0074-BC0076-BC0127-BC0130-BC0172-BC0173
pr68	Prévessin-Moëns	Aménagement d'une liaison modes doux	Commune de Prévessin-Moëns	1 007,81	Prévessin-Moëns	AI0134-AI0136-AI0142
pr66	Prévessin-Moëns	Modes doux	Commune de Prévessin-Moëns	293,25	Prévessin-Moëns	AD0019
pr67	Prévessin-Moëns	Modes doux	Commune de Prévessin-Moëns	321,37	Prévessin-Moëns	AH0066-AH0067-AH0068
pr68	Prévessin-Moëns	Modes doux	Commune de Prévessin-Moëns	96,77	Prévessin-Moëns	AP0164-AP0167
pr69	Prévessin-Moëns	Modes doux	Commune de Prévessin-Moëns	2 221,03	Prévessin-Moëns	BA0152
pr90	Prévessin-Moëns	Modes doux	Commune de Prévessin-Moëns	55,72	Prévessin-Moëns	AN0305-AN0306-AN0307
pr91	Prévessin-Moëns	Élargissement de voirie	Commune de Prévessin-Moëns	134,16	Prévessin-Moëns	AM0004
pr92	Prévessin-Moëns	Modes doux	Commune de Prévessin-Moëns	68,75	Prévessin-Moëns	BA0047
pr93	Prévessin-Moëns	Création d'un arrêt de transport en commun	Commune de Prévessin-Moëns	136,48	Prévessin-Moëns	BM0106
pr94	Prévessin-Moëns	Aménagement d'un point d'arrêt volontaire	Commune de Prévessin-Moëns	76,38	Prévessin-Moëns	AW0027 – AW0030
pr95	Prévessin-Moëns	Modes doux	Commune de Prévessin-Moëns	218,83	Prévessin-Moëns	AH0236-AH0237-AH0072
sgp107	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement de liaison modes doux (élargissement...)	Commune de Saint-Genis-Pouilly	632,52	Saint-Genis-Pouilly	BD0072-BD0079-BD0080-BD0438
sgp108	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement de liaison modes doux (élargissement...)	Commune de Saint-Genis-Pouilly	345,26	Saint-Genis-Pouilly	AR0002
sgp109	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement de liaison modes doux (élargissement...)	Commune de Saint-Genis-Pouilly	349,39	Saint-Genis-Pouilly	AR0026-AR0209-AR0210-AR0216
sgp110	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement de liaison modes doux (élargissement...)	Commune de Saint-Genis-Pouilly	1 038,39	Saint-Genis-Pouilly	AL0016-AL0017
sgp111	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement de liaison modes doux (élargissement...)	Commune de Saint-Genis-Pouilly	1 658,62	Saint-Genis-Pouilly	AO0083-AO0133
sgp112	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement de liaison modes doux (élargissement...)	Commune de Saint-Genis-Pouilly	60,44	Saint-Genis-Pouilly	OA1288

spp113	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement de liaison modes doux (élargissement...)	Commune de Saint-Genis-Pouilly	656,56	Saint-Genis-Pouilly	0A0167-0A1295-0A1707
spp114	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement de liaison modes doux (élargissement...)	Commune de Saint-Genis-Pouilly	1 076,31	Saint-Genis-Pouilly	0A1707
spp115	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement de liaison modes doux (élargissement...)	Commune de Saint-Genis-Pouilly	32,18	Saint-Genis-Pouilly	0A1637-0A1703
spp116	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement de liaison modes doux (élargissement...)	Commune de Saint-Genis-Pouilly	722,65	Saint-Genis-Pouilly	0A1700-0A1701
spp117	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement de liaison modes doux (élargissement...)	Commune de Saint-Genis-Pouilly	1 105,62	Saint-Genis-Pouilly	0A0360-0A1261-0A1263-0A1265-0A1267-0A1641-0A1642-0A1643-0A1644-0A1692-0A1693
spp118	Saint-Genis-Pouilly	Aménagements itinéraires de promenade du cours d'eau l'Allondon	Commune de Saint-Genis-Pouilly	24 988,26	Saint-Genis-Pouilly	0A0158-0A0369-0A0370-0A1020-0A1601-0A1602-0A1603-0A1606-0A1607-0A1608-0A1609-0A1610-0A1611-0A1617-0A1618-0A1619-0A1620-0A1621-AB0007-AB0014-AB0024-AB0100-AB0101-AB0102-AB0139-AB0141-AB0166-AB0168-AB0219-AB0327-AB0552-AN0001-AN0009-AN0017-AN0018-AN0023-AN0024-AC0018-AC0035-AC0037-AC0059-AY0017-BD0023-BD0024-BD0028-BD0029-BD0034-BD0035-BD0040-BD0041-BD0082-BD0317-BD0348-BE0001-BE0020-BE0021-BE0045-BE0046-BE0054-BE0055-BE0065-BE0090-BE0217-BE0219-BE0296-BE0297-BE0298-BE0299-BE0301-BI0001-BI0002-BI0003

						0A0679 0A0680-AD0055- AD0058-AD0059- AD0063-AD0064- AD0065-AD0115 AD0116-AD0131 AD0132-AD0135 AH0017-AH0019 AH0021-AH0022 AK0004-AK0017 AK0018-AK0019 AK0025-AK0026 AK0027-AK0028 AK0032-AK0034 AK0035-AK0036 AK0037-AK0038 AK0055-AK0056 AK0059-AK0060 AK0073-AK0075 AR0106-AR0107 AR0108-AR0109 AR0110-AR0113 AR0116-AR0121 AR0158-AR0159 AR0272-AX0017 AX0018-AX0035 AX0037-AX0038 AX0040-AX0066 AX0067-AX0068 AX0069-AX0091 AX0105-AX0118 AX0180-BA0001 BA0194-BA0195 BA0200-BA0205 BB0040-BB0043 BB0047-BB0048 BB0049-BB0050 BB0051-BB0062 BB0090-BB0095 BB0100-BI0003 BI0004-BI0005 BI0008-BI0015 BI0024-BK0037 BK0160
sgp119	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement itinéraires promenade le long du cours d'eau le Lion	Commune de Saint-Genis-Pouilly	50 676,28	Saint-Genis-Pouilly	
sgp120	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux sur la route de Lyon	Commune de Saint-Genis-Pouilly	1 083,32	Saint-Genis-Pouilly	BE0010-BE0014-BE0015- BE0027-BE0028-BE0031- BE0032-BE0143-BE0144- BE0148-BE0222-BE0231- BE0240-BE0250-BE0269- BE0270-BE0271-BE0274- BE0275-BE0276-BE0298- BE0300
sgp121	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux sur la route de Lyon	Commune de Saint-Genis-Pouilly	1 636,17	Saint-Genis-Pouilly	BH0001-BH0006-BH0007- BH0008-BH0009-BH0031- BH0032-BH0300-BH0301- BH0302-BH0303-BH0304- BH0305-BH0315
sgp122	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux sur la rue du Bordeaux	Commune de Saint-Genis-Pouilly	82,68	Saint-Genis-Pouilly	BH0088-BH0089-BH0090- BH0091-BH0101-BH0102- BH0103-BH0106-BH0108- BH0269-BH0270-BH0295- BH0296
sgp123	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux sur la rue du Bordeaux	Commune de Saint-Genis-Pouilly	605,27	Saint-Genis-Pouilly	BH0202
sgp124	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux sur la rue du Bordeaux	Commune de Saint-Genis-Pouilly	385,86	Saint-Genis-Pouilly	BB0016-BB0017-BB0018- BB0019-BB0020-BB0021- BB0022-BB0023-BB0024- BB0025
sgp125	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux sur le chemin du Manegly	Commune de Saint-Genis-Pouilly	289,14	Saint-Genis-Pouilly	BB0033-BB0034-BB0037- BB0039-BB0041
sgp126	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux sur le chemin du Manegly	Commune de Saint-Genis-Pouilly	305,67	Saint-Genis-Pouilly	BB0030-BB0031-BB0032- BB0035-BB0052-BB0053

sgp127	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux sur la rue de Pouilly	Commune de Saint-Genis-Pouilly	2 148,29	Saint-Genis-Pouilly	AY0066-AY0067- AZ0018-AZ0020-AZ0021- AZ0022-AZ0023-AZ0024 AZ0041-AZ0042-AZ0043- AZ0044-AZ0049-AZ0050 AZ0053-AZ0054-AZ0056- AZ0070-AZ0071-AZ0072
sgp128	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux sur la rue de Pouilly	Commune de Saint-Genis-Pouilly	1 509,73	Saint-Genis-Pouilly	AR0001-AX0001- AX0005-AX0006- BC0001-BC0002 BC0003-BC0004 BC0005-BC0006 BC0007-BC0008 BC0123-BC0150 BC0151
sgp129	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux	Commune de Saint-Genis-Pouilly	3 832,03	Saint-Genis-Pouilly	AS0001-AS0002-AS0003- AS0004-AS0005-AS0006 AS0007-AS0008-AS0009- AS0010-AS0011-AS0012 AS0013-AS0017- AW0001-AW0014 AW0019-AW0020- AW0033-AW0052 AW0053-AW0054 AW0055-AW0056 AW0071-AW0072 AW0078-AW0079 AW0130
sgp130	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux	Commune de Saint-Genis-Pouilly	4 373,25	Saint-Genis-Pouilly	AI0004
sgp131	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux	Commune de Saint-Genis-Pouilly	2 976,11	Saint-Genis-Pouilly	AK0045-AK0046- AK0047-AK0048 AK0049-AK0050 AK0054-AK0060 AK0064-AL0009 AL0011-AL0012
sgp132	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux	Commune de Saint-Genis-Pouilly	4 437,87	Saint-Genis-Pouilly	Domaine public
sgp133	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux	Commune de Saint-Genis-Pouilly	822,01	Saint-Genis-Pouilly	AN0001-AN0002- AN0004-AN0034
sgp134	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux	Commune de Saint-Genis-Pouilly	766,42	Saint-Genis-Pouilly	OA1601-OA1602 OA1603-OA1635 OA1641-OA1642 OA1643-OA1644
sgp135	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux	Commune de Saint-Genis-Pouilly	6 634,00	Saint-Genis-Pouilly	AC0152-AC0118 AC0369-AC0129 AC0120-AE0244 AE0034-AC0344 AC0217-AE0169 AE0242-AE0297 AC0132-AC0361 AC0242-AC0146 AC0216-AC0142 AC0135-AC0425 AE0298-AC0140 AE0304-AC0119 AC0130-AC0190 AE0296-AC0139 AC0356-AE0082 AC0131-AE0202 AC0136-AC0424 AE0006-AE0002 AE0007-AC0151 AE0010-AC0143 AE0235-AE0167 AC0133-AE0199 AE0321-AE0322 AC0138-AC0342 AE0005-AC0191 AE0004-AC0111 AE0018-AE0012 AC0359-AE0096 OA1270-AE0011 OA1593-AE0166 OA0334-OA1272 AE0095-AE0020 OA0341-OA1594 AE0013-AE0001

sgp136	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux	Commune de Saint-Genis-Pouilly	3 030,72	Saint-Genis-Pouilly	AC0058-AC0059 AC0062-AC0066 AC0067-AC0068 AC0069-AC0073 AC0074-AC0078 AC0081-AC0082 AC0083-AC0084 AC0085-AC0087 AC0089-AC0091 AC0092-AC0093 AC0094-AC0096 AC0097-AC0099 AC0101-AC0104 AC0105-AC0106 AC0195-AC0205 AC0206-AC0227 AC0228-AC0235 AC0262-AC0335 AC0353-AC0373 AC0394-AC0407 AC0408-AC0427 AC0428-AC0429 AC0445-AC0451
						AC0008-AC0009 AC0011-AC0012 AC0013-AC0014 AC0015-AC0017 AC0018-AC0035 AC0036-AC0037 AC0038-AC0039 AC0043-AC0044 AC0046-AC0047 AC0199-AC0200 AC0266-AC0280 AC0282-AC0283 AC0307-AC0308 AC0309-AC0310 AC0311
sgp137	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux	Commune de Saint-Genis-Pouilly	1 551,43	Saint-Genis-Pouilly	AD0001-AD0002 AD0003-AD0004 AD0005-AD0249
sgp138	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux	Commune de Saint-Genis-Pouilly	517,52	Saint-Genis-Pouilly	AH009-AH0011-AH0013 AH0012-AH0010 AH0003-AH0002 AH0022-AH0001-AE0072
sgp139	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux	Commune de Saint-Genis-Pouilly	1 716,46	Saint-Genis-Pouilly	AE0047-AE0048 AE0050-AE0051 AE0313-AE0315 AE0317-AE0318 AE0320
sgp140	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux	Commune de Saint-Genis-Pouilly	827,57	Saint-Genis-Pouilly	AP0041
sgp141	Saint-Genis-Pouilly	Liaison tout mode vers l'OAP	Commune de Saint-Genis-Pouilly	500,69	Saint-Genis-Pouilly	AM0014-AM0054 AM0022-AM0023
sgp142	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux	Commune de Saint-Genis-Pouilly	565,95	Saint-Genis-Pouilly	AL0032-AL0034-AL0038 AP0070-AP0073 AP0095-AP0096 AP0100-AP0111 AP0149-AP0152 AP0153-AP0163 AP0183-AP0186 AP0187-AP0188
sgp143	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement modes doux	Commune de Saint-Genis-Pouilly	1 017,54	Saint-Genis-Pouilly	AK0039-AK0057 AK0056-AK0060
sgp144	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement mobilité douce - piétons & cycles	Commune de Saint-Genis-Pouilly	555,15	Saint-Genis-Pouilly	AD0192-AD0027 AD0207-AD0033 AD0176-AD0175 AD0206-AD0190 AD0032-AD0035 AD0149-AD0028 AD0039-AD0029 AD0439-AD0208 AD0148
sgp145	Saint-Genis-Pouilly	Aménagement mobilité douce - piétons & cycles	Commune de Saint-Genis-Pouilly	1 159,68	Saint-Genis-Pouilly	

sgp47	Saint-Genis-Pouilly	Création de voirie	Commune de Saint-Genis-Pouilly	310,7	Saint-Genis-Pouilly	AO0087-AO0088-AO0137-AO0140-AO0141
th11	Thoiry	Aménagement liaison mode doux	Commune de Thoiry	1 728,34	Thoiry	AJ0075
th45	Thoiry	Extension de la mairie	Commune de Thoiry	1 426,32	Thoiry	BO0195-BO0198-BO0204
ves20	Vesancy	Installation d'un container à ordures ménagères	Commune de Vesancy	67,95	Vesancy	OB0231
mob2		Voie de bus Divonne-Crassier	Pays de Gex Agglo	2 869,67	Divonne-les-Bains	OH0073-OH0074-OH0075-OH0077-OH0079-OH0080-OH0081-OH0536-OH0647-OH0648-OH0679-OH0941-OH0942
mob3		Liaison piétons-cycles Maconnex-Divonne	Pays de Gex Agglo	58 355,01	Grilly	AD0001-AD0002-AD0003-AD0114-AE0001-AE0002-AE0003-AE0021-AE0022-AE0023-AE0024-AE0025-AE0026-AE0027-AE0028-AE0029-AE0030-AE0031-AE0032-AE0033-AE0034-AE0035-AE0036-AE0037-AE0038-AE0039-AE0040-AE0041-AE0042-AE0043-AE0044-AE0045-AH0010-AP0056-AP0075-AP0078-AP0079-AP0080-AP0082-AP0083-AP0096-AP0174-AP0181-AP0185-AP0197-AP0199-AR0001-AR0116-AR0214-AR0215-AR0222-AS0144-AS0145-AB0015-AB0045-AB0046-AB0047-AB0079-AB0083-AB0157-AC0001-AV0002-AC0023-AC0100-OB0095-OB0097-OB0102-OB0103-OB0104-OB0105-OB0107-OB0843-OB1904-OB1905-OB1906
mob3		Liaison piétons-cycles Maconnex-Divonne	Pays de Gex Agglo	58 355,01	Omax	AA0024-AA0025-AA0026-AA0027-AA0028-AA0047-AA0048-AA0049-AA0050-AA0051-AA0056-AA0058-AA0059-AB0001-AB0002-AB0003-AB0004-AB0016-AB0166-AB0167-AH0001-AH0002-AH0003-AH0004-AH0004-AJC014-AJC015-AJC016-AJC017-AJC022-AJC023-AJC024-AJC025-AJC026-AJC027-AJC051-AJC052-AJC067-AJC068-AJC071-AK0002-AK0048-AK0050-AL0046
mob3		Liaison piétons-cycles Maconnex-Divonne	Pays de Gex Agglo	58 355,01	Sauverny	

mob3	Liaison piétons- cycles Maconnex- Divonne	Pays de Gex Agglo	58 355.01	Versionnex	AB0051- AB0052-AB0053- AB0054-AB0056- AB0058-AB0059- AB0060-AB0063- AB0081-AB0082- AB0083-AB0085-AB0086- AB0087-AB0114-AB0115- AC0004-AC0018- AC0019-AC0043- AC0044-AC0045- AC0046-AC0048- AC0050-AC0051- AD0001- AD0002-AD0023- AD0027-AD0140- AD0143-AD0144- AE0083-AE0084-AE0089- AE0093-AH0003- AH0004-AH0005- AH0006-AH0007- AH0008-AH0009- AH0010-AH0011- AH0012-AH0013- AH0014-AH0015- AH0016-AH0017- AH0018-AH0021- AH0043-AH0044- AH0045-AH0046- AH0047-AH0048- AH0051-AH0052- OB0025-OB0026- OB0027-OB0039- OB0040-OB0042- OB0043-OB0045- OB0134-OB0135- OB0136-OB0137- OB0138-OB0139- OB0140-OB0145- OB0147-OB0151- OB0152-OB0371
					AA0098-AA0104- AA0104-AO0001- AO0003-AO0004- AO0007-AO0028- AO0029-AO0031- AO0032-AO0033- AO0034-AO0035- AO0042-AO0058- AO0059-AO0064- AO0065-AO0068- AO0069-AO0073- AO0074-AP0006- AP0008-AP0094- AP0095-AP0106- AP0145-AS0022- AS0023-AS0025- AS0044-AS0066- AV0118-AV0130- AV0131-AV0236- AV0238-AV0239- AW0032
mob4	Liaison piétons- cycles Gex-Ferney	Pays de Gex Agglo	44 292.09	Cessy	AM0135
mob4	Liaison piétons- cycles Gex-Ferney	Pays de Gex Agglo	44 292.09	Ferney-Voltaire	AH0091-AH0192
mob4	Liaison piétons- cycles Gex-Ferney	Pays de Gex Agglo	44 292.09	Ornex	AED001
mob4	Liaison piétons- cycles Gex-Ferney	Pays de Gex Agglo	44 292.09	Segny	AB0145-AB0147- AB0156-AB0159- AB0217-AB0281- AH0002-AH0003- AH0006-AH0008- AH0026-AH0031- AH0032-AH0033- AH0034-AH0037- AH0176-AH0177- AH0218-AH0219- AH0283-AH0287- AK0127-AK0175- AK0176

mob5	Aménagement de voirie tous modes	Pays de Gex Agglo	43 088,96	Prévessin-Moëns	AS0006-AS0007-AS0008-AS0011-AS0012-AS0013-AS0014-AS0015-AS0016-AS0020
mob5	Aménagement de voirie tous modes	Pays de Gex Agglo	43 088,96	Saint-Genis-Pouilly	AT0093-AT0093-AT0127-AT0128-AT0129-AT0130-AT0131-AT0132-AT0133-AT0134-AT0166-AT0178-AT0180-AT0182-AT0184-AV0001
mob6	Aménagement d'un P+R	Pays de Gex Agglo	2 788,66	Pougny	0A0560-AB0139-AB0191
mob7	Aménagement de voirie tous modes	Département	91 613,37	Saint-Genis-Pouilly	AT0133-AT0135 AT0137- AT0138 AT0139-AT0140 AT0142-AT0162 AV0001 AW0027- AW0105- AW0106-AW0115- AW0119- AW0131- AW0140- AW0141- AW0143-BA0035- BA0065-BA0069- BA0071 BA0073 BA0098-BA0102 BA0112-BA0116 BA0117-BA0125- BA0136-BA0138 BA0141-BA0165- BA0166-BA0167 BA0168-BA0190
mob8	Aménagement d'un pôle d'échanges multimodal	Pays de Gex Agglo	12 000,41	Saint-Genis-Pouilly	AW0030-AW0113 AW0115-AW0116 AW0140-AX0072 AX0075-AX0076 BA0010-BA0014 BA0099-BA0154 BA0155-BA0156 BA0157
mob9	Aménagement d'un parking P+R	Pays de Gex Agglo	2 080,5	Ornex	AM0026

2. Les motifs de la modification n°5 du PLUiH du Pays de Gex sur le règlement écrit

1. Les définitions et les dispositions générales au règlement

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

1. L'exposé des motifs

Suite à l'arrêté préfectoral du 11 octobre 2021 déclarant d'utilité publique la ZAC de Sergy Dessous et emportant la mise en compatibilité du PLUiH, le règlement de la ZAC, portant sur le secteur UCsd, est intégré au règlement du PLUiH, et les dispositions générales qui exposent l'ensemble des zones du PLUiH sont par conséquent modifiées.

De plus, après deux années d'application des règles, certaines définitions sont manquantes, nécessitent d'être précisées et/ou complétées par des schémas. Il s'agit de limiter les interprétations et d'être le plus clair possible pour l'instruction. Une certaine souplesse est néanmoins conservée, afin de permettre au service instructeur une prise en considération du contexte dans lequel s'insère le projet.

- Concernant le coefficient de biotope, les élus ont décidé de revoir à la baisse le coefficient associé aux espaces verts sur dalle ainsi qu'aux toitures végétalisées, afin d'inciter à l'usage de surfaces plus perméables pour l'atteindre ;
- Concernant les constructions en premier rideau, les élus ont souhaité préciser que les annexes accolées étaient autorisées en premier rideau, afin de ne pas casser les morphologies existantes ;
- Les piscines non couvertes n'étaient pas constitutives d'emprise au sol dans le PLU approuvé. Les élus ont souhaité les inclure à partir de 18 m² de surface.

Partie du règlement écrit modifiée : Dispositions générales

2. Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Complément des dispositions générales

ARTICLE 2 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le pays de Gex est divisé en :

Zones urbaines

(...)

- La zone UC : Concerne les secteurs de centralité urbaine du Pays de Gex. Cette zone a pour caractéristique d’assurer une mixité des fonctions urbaines. Elle se décline en 5 6 secteurs :
 - o (...)
 - o UCsd (Secteur de centralité de la commune de Sergy) : il s’agit du secteur couvert par la ZAC de Sergy-Dessous et par l’OAP « Sergy – Cœur de Village ». Le secteur UCsd est décliné avec deux indices différenciant les 2 sous-secteurs de la ZAC : UCsda pour le secteur situé au Nord-Ouest de la voie centrale, et UCsdb pour le secteur situé au Sud-Est de la voie centrale.
- (...)

Modifications et compléments de définitions

Annexe

« Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale mais qui ne constitue pas une pièce de vie (piscine, garage, abri de jardin, abri à bois, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques...). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d’usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d’accès direct depuis la construction principale. La hauteur des annexes ne peut dépasser 3,5m de hauteur totale.

Des dispositions réglementaires distinctes de celles des annexes peuvent s'appliquer pour les piscines lorsque précisé dans la règle. »

Coefficient de biotope par surface :

(...)

« Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :

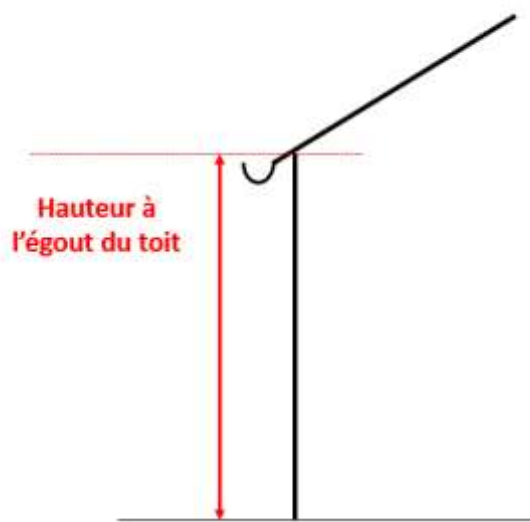
- Surfaces imperméables (espaces bétonnés, enrobés, toitures, noues et bassins tampons ayant un rôle de réservoir...) : 0
- Surfaces semi-perméables (dalles-gazon, caillebotis-gazon, pavés drainants, structures alvéolaires en PVC avec gravillon, terrasses en bois...) : 0,2
- Surfaces imperméables (espaces bétonnés, enrobés, toitures, noues et bassins tampons ayant un rôle de réservoir...) : 0
- Surfaces semi-perméables (dalles-gazon, caillebotis-gazon, pavés drainants, structures alvéolaires en PVC avec gravillon...) : 0,2
- Espaces verts verticaux de 10m minimum de haut (végétalisation des murs aveugles) : 0,2
- Espaces verts sur dalle (espaces verts disposant d’une épaisseur de terre végétale de 80 cm minimum) : 0,5 0,3
- Toitures végétalisées (substrat de 30cm pour les toits dont les pentes sont comprises entre 5 et 10% et un substrat supérieur à 40cm pour les toits dont les pentes sont inférieures à 5%) : 0,5 0,3
- Espaces verts de pleine terre : 1 »

Construction en premier rideau

« Ce sont les constructions implantées en première bande, directement visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques. Les annexes autonomes non accolées sont interdites en premier rideau. Les annexes accolées sont autorisées en premier rideau.

Egout du toit

« En cas de toiture en pente, l'égout du toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations. »



Emprise au sol

« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les pergolas qui permettent une toiture fermée, ainsi que les rampes d'accès, sont constitutives d'emprise au sol. Les piscines couvertes (générant une couverture totale de la piscine d'une hauteur supérieure à 1,5m) sont constitutives d'emprise au sol, ~~au contraire des piscines non couvertes~~ ainsi que les piscines non couvertes à partir de 18 m² de surface totale (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris). »

Extension mesurée

L'extension mesurée consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant. L'extension mesurée peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Mur de remblai :

« Le mur de remblai est un mur vertical qui permet de contenir les terres apportées pour la réalisation d'une plateforme. Les murs de remblai devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...). »

Mur de soutènement :

« Le mur de soutènement est un mur vertical qui permet de soutenir les terres d'un terrain naturel. Il s'agit d'un ouvrage construit en maçonnerie (béton armé, blocs de béton, pierres, etc.), annexe d'une construction. La stabilité d'un mur de soutènement est assurée par son propre poids, et doit, pour conserver son équilibre, avoir un poids qui contrebalance, non seulement les potentielles surcharges (passage de voitures, par exemple) mais aussi les poussées des terres latérales. Les murs de soutènement devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...). »

Parcelle dite en drapeau :

« Les unités foncières dites « en drapeau » sont en greffe sur leur voie (chaussée + trottoir) ou emprise de desserte via un linéaire étroit correspondant à une voie d'accès ou un chemin privatif. Leur surface principale est située en recul vis-à-vis ~~de l'alignement~~ **de la voie**, dont elle est séparée par une ou plusieurs autres parcelles. »

Plantes invasives :

Sont considérées comme invasives sur le territoire les essences suivantes :

Liste noire du Pays de Gex :

- Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*)
- Ambroisie à feuilles d'Armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Balsamines de Balfour et à petites fleurs (*Impatiens balfourii*, *Impatiens parviflora*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Buddleia de David (*Buddleja davidii*)
- Bunias d'Orient (*Bunias orientalis*)
- Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)
- Renouées asiatiques (*Reynoutria spp.*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Séneçon du Cap (*Senecio inaequidens*)
- Solidages américains (*Solidago gigantea*, *S. canadensis*)
- Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)
- Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)

Liste des autres espèces ~~à surveiller~~ **à interdire** :

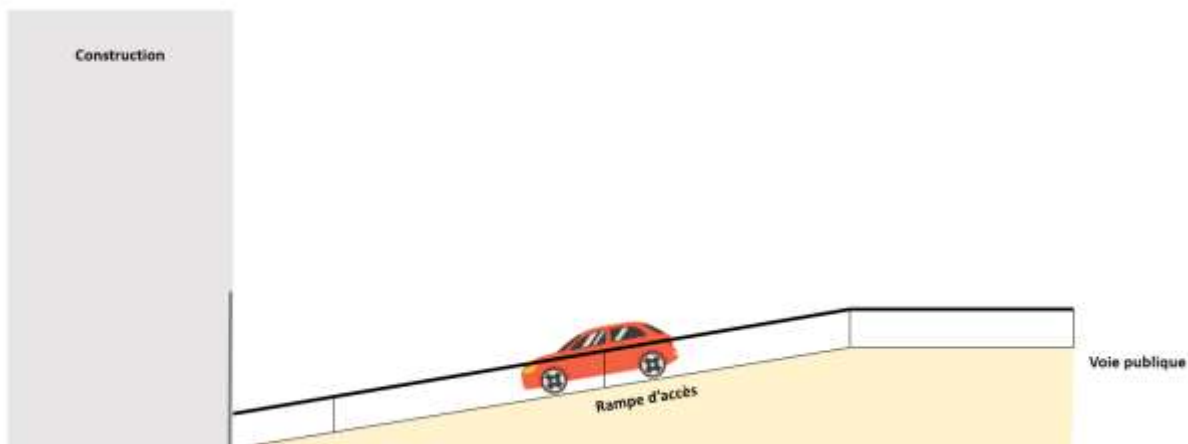
- Vergerette du Canada (*Erigeron canadensis* ou *Conyza canadensis*)
- Vigne-vierge d'Amérique (*Parthenocissus spp.*)
- Bambou (*Fargesia spp.* et apparentés)
- Cotonéaster horizontal (*Cotoneaster horizontalis*)
- Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
- Élodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Grand lagarosiphon ou Elodée crépue (*Lagarosiphon major*)
- Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)
- Érable négundo (*Acer negundo*)
- Topinambour (*Helianthus tuberosus*)
- Le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- Asters américains (*Symphyotrichum spp.*)
- Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)

Rampe d'accès

Aménagement d'accès pour permettre :

- l'accès aux garages souterrains ;
- l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite.

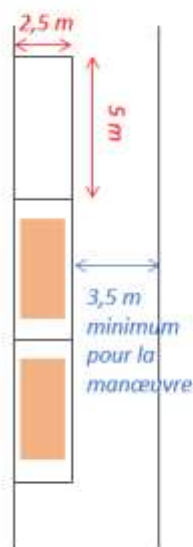
« Ouvrage en pente servant à faire passer les véhicules ou humains d'un niveau à l'autre. La rampe d'accès est constitutive d'emprise au sol. »



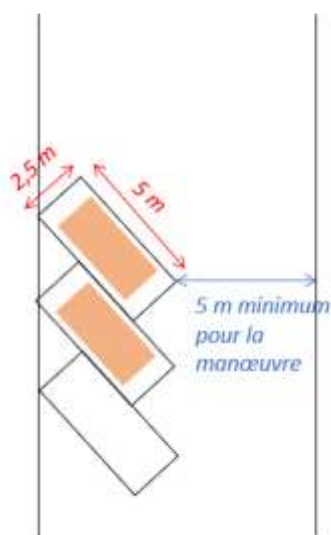
Stationnement automobile :

« Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

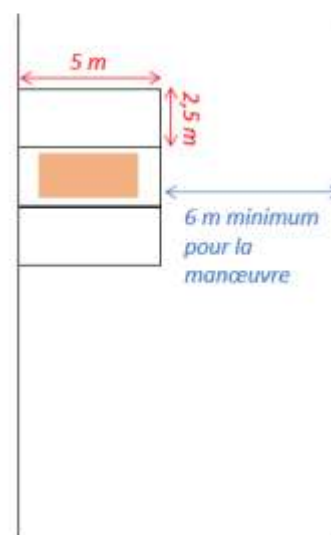
Stationnement en créneau



Stationnement en épi



Stationnement en bataille



Création de définitions

Bâtiment temporaire et démontable :

« Il convient de faire la distinction entre les constructions temporaires, dont l'utilisation est limitée dans le temps, et les constructions saisonnières, destinées à être démontées et réinstallées périodiquement.

Le régime applicable aux constructions temporaires est défini par l'article R.421-5 du code de l'urbanisme. Cet article précise qu'il appartient au constructeur de procéder à une remise en état initial du terrain.

Certaines constructions peuvent être destinées à être montées puis démontées périodiquement. Par exemple, il est envisageable qu'une structure annexe d'un établissement recevant du public, ou même une annexe à l'habitation, puisse être désinstallée en période froide puis réinstallée en période chaude. À cet effet, l'article L.432-1 du code de l'urbanisme apporte un régime particulier aux constructions dites « saisonnières », à ne pas confondre avec les constructions temporaires. »

Berge :

« Talus naturel, bordant le lit d'un cours d'eau »

Espaces éco-aménageables

« Il s'agit des espaces favorables à la biodiversité par le maintien de la nature en ville, à la bonne gestion des eaux pluviales et du cycle de l'eau, et au stockage du carbone. Ce sont par exemple des sols en pleine terre, toitures végétalisées, aires de stationnement perméables etc... Dans le calcul du coefficient de biotope, ils sont pondérés par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales. »

Extension

« L'extension présente des dimensions inférieures à l'emprise au sol du bâtiment existant, dont les seuils sont précisés dans le corps du règlement (article 1). L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. »

Pan de toiture :

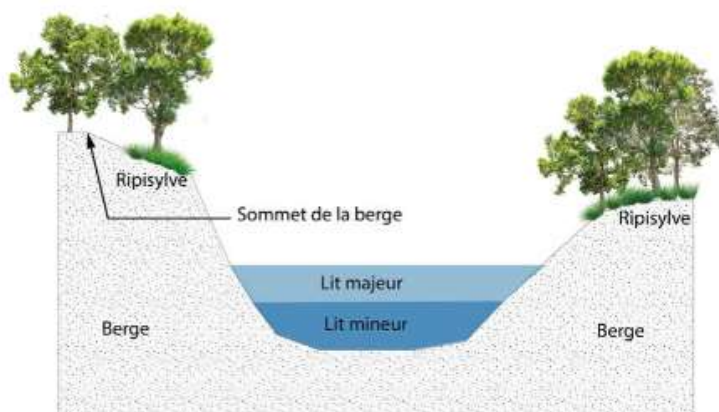
« Plan représenté par un versant de toit. »

Simplicité de volumes :

« Se dit de l'enveloppe d'une construction, qui ne multiplie pas les façades et pans de toitures. »

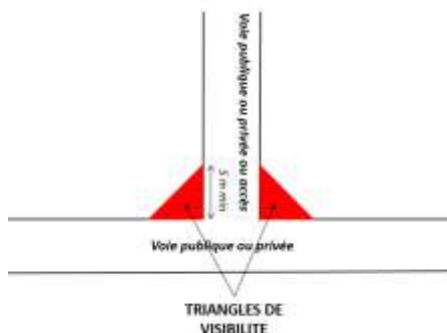
Sommet de la berge :

« Point haut de la berge pouvant correspondre à une rupture de pente. »



Triangle de visibilité :

« Le triangle de visibilité recouvre le coin d'une propriété à l'intersection de deux voies, publiques ou privées. Il doit être dégagé pour des questions de sécurité (absence de haies ou de clôtures opaques...) sur une distance d'au minimum 5 mètres depuis la voie, afin de libérer le champ visuel des automobilistes, des cyclistes et des piétons. »



Zone non aedificandi

Zone non aedificandi : zone ne pouvant recevoir ni construction ni installation. »

Modifications de forme et précisions

a) L'exposé des motifs

Afin de faciliter la compréhension du règlement écrit, lorsqu'une définition est précisée dans le lexique et que le terme est utilisé dans le règlement, un renvoi est inséré. Il est à noter que les définitions comprennent aussi certaines précisions et règles permettant d'instruire les projets (hauteurs, annexes...).

Deux erreurs subsistaient du PLUiH approuvé :

- ⇒ Certains éléments rayés n'avaient pas été supprimés ;
- ⇒ La portée réglementaire de certaines inscriptions graphiques n'a pas été détaillée dans le règlement. Concernant les secteurs en attente de projet, l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme stipule que dans ces secteurs le règlement doit définir le seuil à partir duquel les constructions ou installations sont interdites. La modification n°5 vient inscrire ce seuil de surface à partir duquel les constructions sont interdites. Il a été choisi d'intégrer un seuil minimum de 30 m² de surface de plancher, afin de permettre les évolutions des constructions existantes à la marge.

Partie du règlement écrit modifiée : Ensemble du règlement

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Pour répondre à ces différents enjeux :

- ⇒ Un exposant « l » est ajouté aux termes dont la définition existe dans le lexique du règlement ;
- ⇒ Les erreurs matérielles qui subsistaient (éléments rayés, lettres en couleur, etc.) sont supprimés :

Page	Erreurs matérielles
6	N° de page manquant de « Equipements et réseaux » pour la zone 1AUFGI
48	« s » barré dans toitures/toiture à pente/nombre de pans
78	« harmonieusement » barré dans toitures/toitures à pans/matériaux
80	« dans » barré dans clôtures/sur voie (publique ou privée) ou emprise publique
109	« 2 » barré et « ,5 » barré dans le tableau de stationnement applicable à toutes les communes hors Ferney-Voltaire, ligne habitation/colonnes visiteurs
109	« En fonction des besoins. » barré dans le tableau de stationnement applicable à toutes les communes hors Ferney-Voltaire, ligne habitation/colonne norme de stationnement automobile
110	« En fonction des besoins. » barré dans le tableau de stationnement applicable à toutes les communes hors Ferney-Voltaire, ligne équipements et services publics ou d'intérêt collectif/colonne norme de stationnement automobile
270	Certaines lettres vertes au lieu de noires dans le préambule de la zone A.

- ⇒ Le règlement détaille les incidences réglementaires des inscriptions graphiques qui apparaissent au règlement graphique :

Élément repéré	Principes réglementaires
Emplacement réservé	Seuls les travaux conformes à la future destination sont autorisés
Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général (R151-31 et R151-34)	Cette inscription graphique vient compléter les servitudes issues des PPR, notamment quant aux risques ; les parcelles concernées sont inconstructibles.
Secteur en attente de projet (L151-41-5)	Sont interdites : - Les constructions et installations de plus de 30 m² de surface de plancher, pour une durée de 5 ans suite à l'approbation du présent PLUiH. Sont autorisés sous condition : - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes à condition d'être inférieur à 25% de la surface de plancher du bâtiment principal.
Zone non aedificandi (L151-19)	Sont interdites de toute construction ou installation.
Bâtiment susceptible de changer de destination	Le changement de destination des bâtiments agricoles est autorisé à la condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique, vers les destinations mentionnées au règlement. Seuls les bâtiments identifiés pourront faire l'objet d'un changement de destination, après avis conforme de la CDNPS pour ceux situés en zone N, et de la CDPENAF pour ceux situés en zone A. Ce changement de destination conditionne la faisabilité de certaines opérations immobilières (travaux, vente, location).
Périmètre d'extension des habitations	Les constructions et extensions ne pourront se faire qu'au sein des périmètres délimités au règlement graphique.
Linéaire commercial à protéger (L151-16)	Les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés au commerce ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, interdisant ainsi habitation, industrie, agriculture ou entrepôt.

Servitude de recul obligatoire	Les constructions et installations devront s’implanter à partir de la prescription graphique linéaire représentée au règlement graphique.																																																																					
Recul de 3 mètres minimum	Les constructions et installations devront observer un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques dans les secteurs identifiés par cette prescription graphique linéaire.																																																																					
Secteur de mixité sociale	Dans ces secteurs, en cas de réalisation d’un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale : <table><tr><th>ZONAGE</th><th>Communes rurales</th><th>Pôles-relais, villes à accès BHNS et villes à préserver Femey-Voltaire Ornex Saint-Genis-Pouilly Sergy</th><th>Gex Cessy</th><th>Prévessin-Môens</th><th>Divonne-les-Bains</th><th>Thoiry</th></tr><tr><td>Seuil de déclenchement</td><td>5 logements</td><td>4 logements</td><td>3 logements</td><td>3 logements</td><td>3 logements</td><td>3 logements</td></tr><tr><td>UC1 / UC2</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>40 % de logements représentant minimum 40 % de la surface de plancher</td></tr><tr><td>UGd</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>UGa</td><td>20 % de logements représentant minimum 20% de la surface de plancher</td><td>25 % de logements représentant minimum 25% de la surface de plancher</td><td>30 % de logements représentant minimum 30% de la surface de plancher</td><td>35 % de logements représentant minimum 35% de la surface de plancher</td><td>40 % de logements représentant minimum 40% de la surface de plancher</td><td>30 % de logements représentant minimum 30 % de la surface de plancher</td></tr><tr><td>UCa / UCb</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>UGM</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>UGP</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>UH</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>							ZONAGE	Communes rurales	Pôles-relais, villes à accès BHNS et villes à préserver Femey-Voltaire Ornex Saint-Genis-Pouilly Sergy	Gex Cessy	Prévessin-Môens	Divonne-les-Bains	Thoiry	Seuil de déclenchement	5 logements	4 logements	3 logements	3 logements	3 logements	3 logements	UC1 / UC2						40 % de logements représentant minimum 40 % de la surface de plancher	UGd							UGa	20 % de logements représentant minimum 20% de la surface de plancher	25 % de logements représentant minimum 25% de la surface de plancher	30 % de logements représentant minimum 30% de la surface de plancher	35 % de logements représentant minimum 35% de la surface de plancher	40 % de logements représentant minimum 40% de la surface de plancher	30 % de logements représentant minimum 30 % de la surface de plancher	UCa / UCb							UGM							UGP							UH						
ZONAGE	Communes rurales	Pôles-relais, villes à accès BHNS et villes à préserver Femey-Voltaire Ornex Saint-Genis-Pouilly Sergy	Gex Cessy	Prévessin-Môens	Divonne-les-Bains	Thoiry																																																																
Seuil de déclenchement	5 logements	4 logements	3 logements	3 logements	3 logements	3 logements																																																																
UC1 / UC2						40 % de logements représentant minimum 40 % de la surface de plancher																																																																
UGd																																																																						
UGa	20 % de logements représentant minimum 20% de la surface de plancher	25 % de logements représentant minimum 25% de la surface de plancher	30 % de logements représentant minimum 30% de la surface de plancher	35 % de logements représentant minimum 35% de la surface de plancher	40 % de logements représentant minimum 40% de la surface de plancher	30 % de logements représentant minimum 30 % de la surface de plancher																																																																
UCa / UCb																																																																						
UGM																																																																						
UGP																																																																						
UH																																																																						
Emprise voie ferrée	Le règlement du PLUiH indique qu’un recul de 10 mètres devra être maintenu de part et d’autre de l’axe de la voie ferrée et que seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.																																																																					
STECAL	Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitée sont identifiés au règlement graphique : le règlement écrit précise les dispositions particulières s’appliquant à ces secteurs.																																																																					
OAP	Les secteurs couverts par des OAP sectorielles sont identifiés sur le règlement graphique.																																																																					
OAP Patrimoine	Les constructions et aménagements trouvant place dans les périmètres identifiés au règlement graphique devront être compatibles avec les dispositions inscrites dans l’OAP Patrimoine.																																																																					

2. Modifications de l'article 1 : Destinations et sous-destinations

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Ajout de seuils pour les extensions

a) L'exposé des motifs

Les élus souhaitent ajouter des seuils de surface pour les extensions, en plus de ceux des extensions mesurées. La définition ajoutée des extensions permet de faire un renvoi à l'article 1 de chaque zone. L'objectif est d'éviter les extensions trop importantes sur le territoire, les constructions principales étant parfois très grandes. Cette précision ne concerne néanmoins pas les zones UA et 1AUA, afin de ne pas contraindre les activités économiques.

Partie du règlement écrit modifiée : Zones UC, UG, UH, 1AUC, 1AUG – Article 1

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Zones UC, UG, UH, 1AUC, 1AUG

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- (...)

Sont autorisées sous conditions :

- Les extensions des activités autorisées dans la zone, à condition que leurs dimensions soient inférieures à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, dans la limite de 400 m².

Autorisation des annexes accolées en premier rideau

a) L'exposé des motifs

Les communes souhaitent autoriser les annexes accolées en premier rideau, car leur construction ne viendrait pas entraîner de rupture morphologique, étant donné qu'elles s'inséreraient dans la continuité des constructions principales existantes. Cette précision a également été apportée dans les définitions.

Partie du règlement écrit modifiée : Zones UC1, UC2, UCa, UCb, 1AUC – Article 1

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Zone UC1, UC2, UCa, UCb, 1AUC

« Sont autorisées sous conditions :

- (...)
- les annexes à condition d'être situées en second rideau pour les annexes non accolées, et d'avoir une emprise au sol cumulée de 50m² maximum (superficie additionnée de l'ensemble des annexes présentes sur l'unité foncière). »

Interdiction de l'habitat dans les zones économiques

a) L'exposé des motifs

Les communes souhaitent d'interdire l'habitat dans les zones dédiées à l'activité économique (UA), afin d'éviter les conflits d'usage, et ce pas uniquement pour les constructions nouvelles. Ainsi, il est souhaité d'ajouter une disposition précisant que les changements de destination ou extensions à vocation d'habitat sont également interdits.

Partie du règlement écrit modifiée : Zone UA – Article 1

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Zone UA

« Dans l'ensemble des secteurs à l'exception des secteurs UAcern et UAfgi :

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les habitations ;
- les exploitations agricoles et forestières.

Ces destinations sont également interdites dans le cas de changements de destination, ou d'extensions. »

Rectification d'une erreur en UAm

a) L'exposé des motifs

En zone UAm2 (Activités Mixtes), les résidences hôtelières sont autorisées (sous destinations « hébergement hôtelier et touristique »). Le préambule présentant la philosophie des différentes zones ne l'indique pas, en spécifiant que « seuls les commerces de proximité étaient autorisés », ce qui contredit l'article 1.

La modification n°5 vise à rectifier cette erreur matérielle.

Partie du règlement écrit modifiée : Zone UA – Préambule

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Secteur UAm

« - **UAm (Activités mixte)** : Il s'agit de zones d'activités économiques mixtes et qui peuvent accueillir des activités économiques diverses. Ce secteur est divisé en trois sous-secteurs : UAm1 qui permet l'accueil de commerces d'importance, UAm2 où seuls les commerces de proximité ainsi que les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés et UAm3 où les commerces de proximité et intermédiaires sont autorisés. »

Autorisation de la rénovation des fermes existantes d'une surface de plancher de plus de 120 m²

a) L'exposé des motifs

Les fermes du territoire dépassent le plus souvent les 120 m². Ainsi la règle initiale se révèle bloquante pour leur réhabilitation. La surface est ainsi supprimée, mais il est souligné la volonté de ne pas créer de logement supplémentaire et de ne pas étendre la construction existante.

Partie du règlement écrit modifiée : Zone A – Article 1

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

En zone A

Sont autorisées sous conditions :

- La construction de piscine dans une limite de 40m² de surface totale (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris).
- La réhabilitation d'habitations existantes. ~~La surface de plancher totale après travaux ne doit pas dépasser 120 m²~~, dans la limite d'un seul logement, et dans la limite de l'enveloppe existante
- Les extensions des bâtiments d'habitation dans la limite d'une extension à partir de l'approbation du PLUiH et dans le prolongement de l'habitat préexistant pour les bâtis d'une surface minimale d'emprise au sol avant extension de 50m². La surface de plancher totale après travaux ne doit pas dépasser 120m².

Autoriser les aménagements pastoraux de 35m² en sous-secteur Np*

a) L'exposé des motifs

La volonté des élus est d'autoriser dans le cadre de la modification n°5 du PLUiH, les aménagements pastoraux d'une emprise maximale de 35m² en sous-secteur Np*, afin de préserver l'activité pastorale sur le territoire, qui nécessite ponctuellement ces aménagements légers. En effet, cette disposition permet la récupération et réutilisation de l'eau de pluie sans puiser dans les réserves naturelles de l'eau potable, dans un contexte de dérèglement climatique qui rend plus difficile l'accès à la ressource en eau. D'autre part, cette règle est nécessaire à la survie des pâturages et préserve la biodiversité puisque cela permet à toute la faune de s'abreuver. Enfin, d'un point de vue environnemental, cela évite le trafic notamment des tracteurs.

La zone Np dans sa totalité était initialement envisagée pour permettre ces aménagements pastoraux. Le choix a ensuite été fait de créer une autre zone, Np*, pour autoriser ces aménagements ce qui diminue fortement la surface impactée (de 24 306 ha à 8 808 ha).

Partie du règlement écrit modifiée : Zone Np – Article 1

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

En sous-secteur Np*

Sont autorisés sous conditions :

(...)

- Les aménagements pastoraux sont autorisés, dans une limite de 35 m² de surface, et de maximum 3 mètres de hauteur, à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement de l'activité agricole, et sous réserve d'intégration paysagère et environnementale.

3. Modifications de l'article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Légende des modifications :

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Ajout d'éléments de compréhension / précisions

a) L'exposé des motifs

La modification n°5 vise à ajouter un schéma illustrant les règles concernant les possibles surplombs de l'espace public par les débords de toit pour une meilleure compréhension de celle-ci.

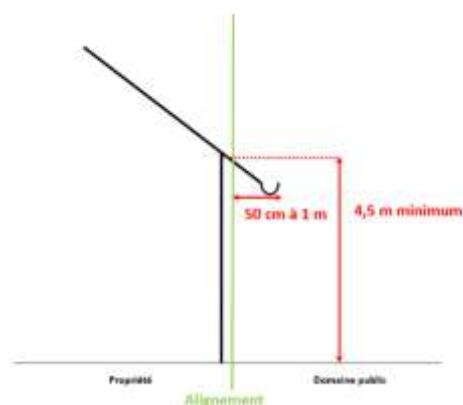
Partie du règlement écrit modifiée : zones UCa, UCb, UC1, UC2, UH, UG, 1AUC, 1AUG – Article 4

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

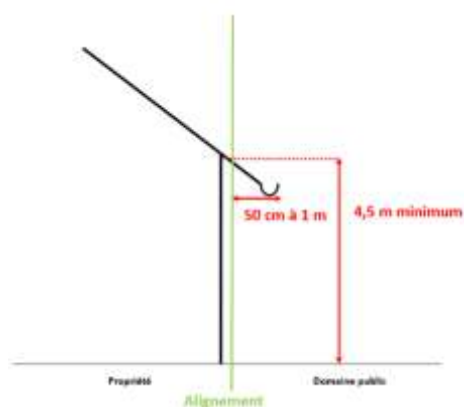
En zones UCa et UCb

« Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public s'ils sont compris entre 50 cm et 1m depuis l'alignement et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue. »

(...)



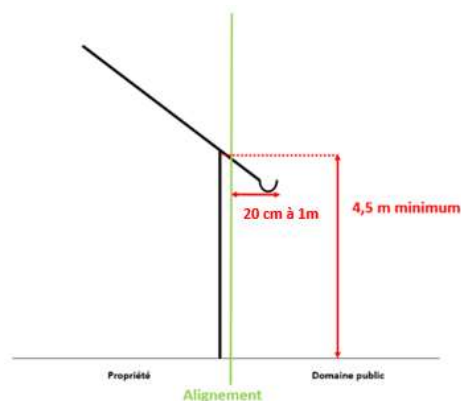
- Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public :



- hors Valserine s'ils sont compris entre 50cm et 1m depuis l'alignement et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue. Une exception peut être faite pour les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés au zonage et pour lesquels les débords de toit sont au minimum de 50 cm.

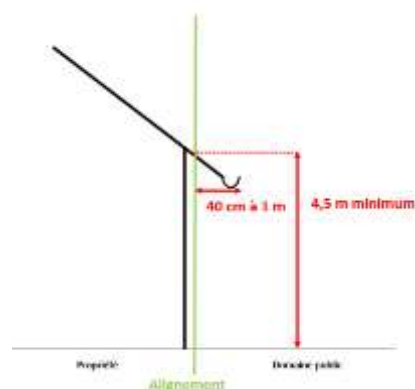
- au sein de la Valserine (Chezery-Forens, Lelex, Mijoux) s'ils sont compris entre 20cm et 1m

depuis l'alignement et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue. Une exception peut être faite pour les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés au zonage et pour lesquels les débords de toit sont au minimum de 20 cm.



En zones UG, UH, 1AUC, 1AUG et secteurs UC1, UC2 et UCsd

« Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public s'ils sont compris entre 40 cm et 1m depuis l'alignement et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue. »



Des précisions sur l'implantation des annexes, piscines et extensions

Réglementer l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives

a) L'exposé des motifs

L'implantation des piscines en limites séparatives n'est pas réglementée en zone UH. Les élus souhaitent inscrire une nouvelle disposition dans le règlement pour y remédier, et en prenant les mêmes distances que dans les autres zones.

Partie du règlement écrit modifiée : zone UH – Article 4

a) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Zone UH

« Les bâtiments démolis doivent être reconstruits sur les mêmes emprises.

Les piscines doivent observer un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives, en tenant compte des margelles, de la terrasse ou de tous autres aménagements formant un ensemble indissociable du bassin.

Non réglementé pour les constructions neuves aux exceptions ci-dessous :

(...) »

Permettre aux extensions des bâtiments d'activités de déroger aux règles d'implantations

a) L'exposé des motifs

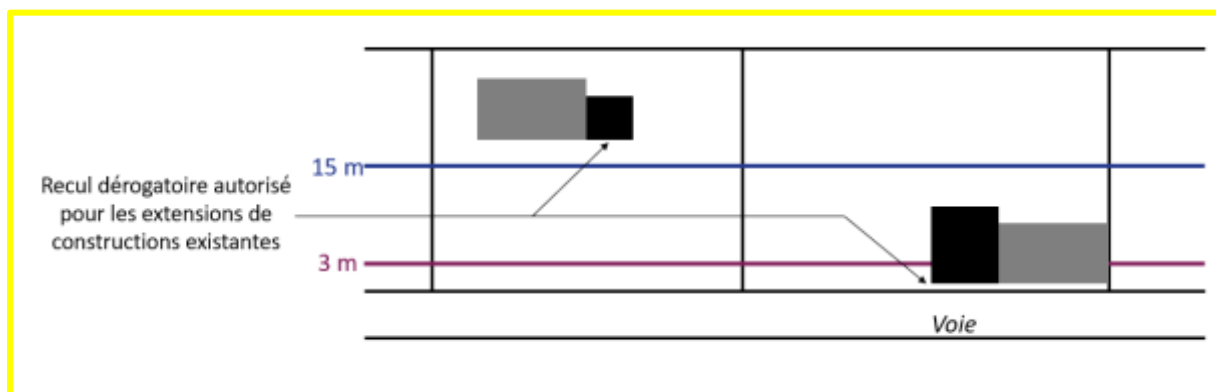
En zone d'activités, les constructions doivent se situer en recul (entre 3 et 15 mètres) par rapport aux voies. Il est souhaité d'intégrer une dérogation pour les extensions des constructions existantes, afin de faciliter l'évolution du bâti déjà construit, et d'optimiser le foncier économique.

Partie du règlement écrit modifiée : zones UAc, UAm, UAt, UAa – Article 4

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Secteurs UAc, UAm, UAt, UAa

« Les constructions doivent être implantées en recul compris entre 3 et 15 m. Les extensions pourront déroger à cette règle, si elles sont situées dans la continuité du bâtiment existant. »



4. Modifications de l'article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Les parcelles en drapeau

a) L'exposé des motifs

Les divisions parcellaires sont fréquentes au sein du Pays de Gex, du fait d'une tension forte sur le foncier. Le PLUiH approuvé précise que la part de foncier assurant la desserte de la parcelle divisée pour être bâtie ne doit pas dépasser 20% de la surface de la parcelle et ne pas faire plus de 40 mètres de long. Or le linéaire de la voie de desserte dépasse souvent 40 mètres, du fait de la taille initiale importante des parcelles. De ce fait, il est décidé de préciser que ce linéaire concerne la voie desserte créée dans le cadre de la division parcellaire, et non pas l'intégralité de la voie de desserte.

De plus, lors de l'élaboration du PLUiH, la règle relative aux formes géométriques simples des découpages parcellaires a été inscrite dans un rôle de « conseil » plus que d'obligation, car il n'est juridiquement pas possible d'imposer cette règle aux propriétaires. Aussi, cette règle étant sujette à interprétation, il est décidé de la supprimer dans toutes les zones du PLUiH où elle est inscrite.

Partie du règlement écrit modifiée : toutes les zones sauf 1AUGI, A et N – Article 5

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Suppression de règle sur les découpages parcellaires de formes géométriques simples

Zones UC, UG, UH, UA, UE, UT, 1AUC, 1AUG, 1AUA, 1AUE, 1AUT, 2AU

1/ Découpage parcellaire

~~Les découpages parcellaires doivent être de formes géométriques simples.~~

(...)

Précision de la règle sur les parcelles en drapeau en zone UG

1/ Découpage parcellaire

~~Les découpages parcellaires doivent être de formes géométriques simples.~~

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la ~~part du foncier assurant une fonction de desserte~~ bande d'accès créée :

- ~~ne doit pas dépasser 20 % de la surface de la parcelle~~ doit demeurer inférieure à 20% de la surface de la parcelle ;
- ~~et ne doit pas faire plus de 40m de long~~ et doit faire moins de 40 mètres de long.

Les remblais

a) L'exposé des motifs

Le PLUiH approuvé ne précise pas de règles de recul des remblais vis-à-vis des voies et emprises publiques. La disposition existante pour les limites séparatives (une interdiction des remblais à moins de 2 mètres) est donc élargie pour concerner les voies et emprises publiques, tout en introduisant une dérogation pour les accès.

Les remblais sont prégnants sur le territoire du fait de sa topographie : si la hauteur des remblais est d'ores et déjà limitée, il est souhaité d'insister davantage sur la nécessaire intégration paysagère de ceux-ci, pour éviter les ruptures paysagères.

Partie du règlement écrit modifiée : zones UC, UG, UH, UA hors UAcern et UAfgi, UE, UT, 1AUC, 1AUG, 1AUA, 1AUE, 1AUT, A et N – Article 5

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Zones UC, UG, UH, UA hors UAcern et UAfgi, UE, UT, 1AUC, 1AUG, 1AUA, 1AUE, 1AUT, A et N

2/ Adaptation au terrain naturel

(...)

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès à la construction ou à un espace de stationnement.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

Au-delà, la hauteur des remblais et déblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènements devront s'intégrer dans le paysage.

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 3.2 Une ville intense, cohérente et innovante mettant en valeur le patrimoine local

Les toitures

a) L'exposé des motifs

Les élus souhaitent ne pas imposer un débord de toiture de 40 cm minimum pour les annexes, cette règle n'étant pas toujours judicieuse au vu de leur petite surface. De plus, la volonté des élus est de supprimer l'obligation des « tuiles d'aspect local » très contraignante, en permettant à la place l'utilisation de matériaux « imitant la tuile ».

Par ailleurs, dans une recherche d'harmonie des toitures, il est proposé d'ajouter pour les extensions ayant une toiture en pente, que celle-ci doit être similaire à celle de la construction principale.

Enfin, un schéma est venu illustrer la disposition réglementaire relative aux gardes corps en toitures terrasses.

Partie du règlement écrit modifiée : Zones UC, UG, UH, UT, 1AUC, 1AUG – Article 5

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Suppression d'une obligation de débord de toiture pour les annexes

▪ Zones UC, 1AUC

Les constructions à pans devront comprendre un débord de toiture de 50cm minimum. Cette règle ne concerne pas les annexes.

▪ Zones UG, UH, UT, 1AUG

Les constructions à pans devront comprendre un débord de toiture de 40cm minimum. Cette règle ne concerne pas les annexes.

Suppression de l'obligation de tuiles d'aspect local

Zones UC, UG, UH, 1AUC, 1AUG

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local dont l'aspect est proche de celui des tuiles locales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à l'ancienne.
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...)

Ajout d'une disposition pour des pentes de toitures homogènes construction principale / extension

▪ Zone UC

Pente :

(...)

En cas de toiture en pente, la pente des toitures des extensions doit être similaire à celle de la construction principale.

(...)

▪ Zones UG et UH :

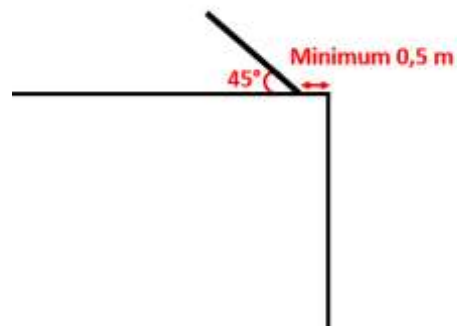
La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 60%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes doit être comprise entre 20% et 60%.

En cas de toiture en pente, la pente des toitures des extensions doit être similaire à celle de la construction principale.

Ajout d'un schéma pour illustrer la règle sur les gardes corps

« Les gardes corps doivent être posés en retrait minimal du nu de la façade de 0,5m et à 45 degrés. »



Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 3.2 Une ville intense, cohérente et innovante mettant en valeur le patrimoine local

Les clôtures

a) L'exposé des motifs

Le PLUiH fixe une limite de hauteur pour les clôtures en cas de mur de soutènement en limites de voies. Les élus souhaitent étendre cette règle aux clôtures sur des murs de soutènement en limites séparatives.

Les dispositions sur les clôtures ne précisent pas ce qui concerne le linéaire de clôtures et ce qui concerne les portails et portillons. La modification vient préciser ce point.

Pour des raisons de sécurité des équipements publics et d'intérêt collectif (gendarmerie, etc.), ces destinations peuvent déroger aux limitations de hauteur, qui concernent les autres activités situées dans les espaces mixtes.

Il est souhaité que la hauteur maximale en zone UACern soit augmentée pour des questions de sécurité, en lien avec les activités accueillies. L'aspect de la clôture a également été modifié, pour autoriser les clôtures à lattes par nécessité esthétique sur certains secteurs.

Enfin, les élus souhaitent modifier la règle valant pour le traitement qualitatif des murs de soutènement, afin de l'appliquer à l'ensemble des murs, pour des raisons de qualité paysagère.

Partie du règlement écrit modifiée : toutes zones – Article 5, et annexes

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Limitation de hauteur des clôtures en cas de mur de soutènement en limites séparatives

Zones UC, UG, UH

- Sur limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,8m.

(...)

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,8m, la clôture ne doit pas excéder 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.

Les clôtures doivent être perméables pour la petite faune. Les systèmes occultants (à l'exception des bâches plastiques interdites) sont autorisés sur au maximum 1/3 du linéaire de clôture.



Exclusion des portails et portillons des règles relatives aux typologies de clôtures, et dérogation des limites de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

▪ Zones UC, UG, UH, UT, 1AUC, 1AUG, 1AUfgi, 1AUA, 1AUT

- Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :

Les nouvelles clôtures, **hors portail et portillon**, doivent être composées d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.

(...)

La hauteur du portail ou du portillon ne doit également pas dépasser 1,8 m.

Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

- **Zones UC, UG et UH**

- Sur limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,8m.

Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

- **Zones UA, hors UAcern et UAfgi**

- Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :

Les nouvelles clôtures, hors portail et portillon, doivent être composées d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.

(...)

La hauteur du portail ou du portillon ne doit également pas dépasser 1,8 m.

Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

(...)

- Sur limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 2,5m.

Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

Augmentation de la hauteur maximale des clôtures en zones UAcern

Secteur UAcern :

Les nouvelles clôtures doivent être composées d'une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale de ~~1,8m~~ 2,5m maximum. Des clôtures à lattes plus occultantes sont autorisées en cas de nécessités esthétiques.

Traitement qualitatif des clôtures et des murs

Zone UC, UG, UH, UA, UE, UT, 1AUC, 1AUG, 1AUA, 1AUE, 1AUT, A

2/ Adaptation au terrain naturel

(...)

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'ensemble des murs, dont murs de remblai et murs de soutènement, devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Supprimer l'exigence des toitures à pans pour les abris de jardins en zone A

a) L'exposé des motifs

La volonté politique est de supprimer l'exigence d'une toiture à pans des abris de jardin, ceux-ci recouvrant de trop petites surfaces. La disposition se révèle ainsi trop contraignante.

Partie du règlement écrit modifiée : Zone A – Article 5

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

En zone A

Constructions et installations nécessaires à l'activité agricole

(...)

"La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 15 %. La toiture doit impérativement être à pan(s), à l'exception des abris de jardin. Elle doit de préférence comporter 2 pans, sauf contrainte technique qui imposera un seul pan. Les constructions ne pouvant techniquement pas avoir de toitures à pans peuvent déroger à la règle (tunnel agricole...).

(...)

Toitures

Les formes et teintes employées doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

La toiture doit impérativement être à pan(s), à l'exception des abris de jardin. Elle doit de préférence comporter 2 pans, mais le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification des volumes et de l'allègement de la composition des façades : la toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

Autoriser d'autres formes de toiture que à pans en zone A

a) L'exposé des motifs

Dans le cadre de la modification n°5 du PLUiH, les élus souhaitent autoriser d'autres formes de toiture que les toitures à pans, comme les toitures tunnel en zone A.

Partie du règlement écrit modifiée : Zone A – Article 5

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

En zone A

Constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :

(...)

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 15 %. La toiture doit impérativement être à pan(s), à l'exception des abris de jardin. Elle doit de préférence comporter 2 pans, sauf contrainte technique qui imposera un seul pan. Les constructions ne pouvant techniquement pas avoir de toitures à pans peuvent déroger à la règle (tunnel agricole...).

Ajouter l'autorisation des panneaux photovoltaïques

a) L'exposé des motifs

En zone agricole, le PLUiH en vigueur autorise les panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture des bâtiments. Dans le cadre de la modification n°5 du PLUiH, les élus souhaitent également autoriser les panneaux photovoltaïques en surimposition sur les toitures, ainsi que de soumettre les panneaux photovoltaïques à intégration paysagère.

Partie du règlement écrit modifiée : Zone A – Article 5

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

En zone A

2/ Aspects des constructions

Constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :

(...)

Les couleurs neutres ou mêlées de gris doivent être privilégiées. Les teintes claires doivent être évitées pour les bâtiments de grande taille.

~~Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.~~

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture (intégré à la toiture ou en surimposition), sous réserve d'intégration paysagère.

Autres constructions :

(...)

Toitures

(...)

~~Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.~~

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture (intégrés à la toiture ou en surimposition), sous réserve d'intégration paysagère.

(...)

4/ Performance énergétique

(...)

~~Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.~~

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture (intégrés à la toiture ou en surimposition), sous réserve d'intégration paysagère.

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 3.2 Une ville intense, cohérente et innovante mettant en valeur le patrimoine local

5. Modifications de l'article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Coefficient de pleine terre et biotope (CBS)

a) L'exposé des motifs

Dans le cadre de la modification n°5 du PLUiH, les élus souhaitent modifier la règle concernant le coefficient de biotope pour les extensions des équipements publics et leurs annexes. La volonté politique est d'accorder une plus grande souplesse pour permettre la réalisation de certains projets comme des extensions de crèche, école, etc.

De plus, les élus souhaitent également être plus souple en faveur du coefficient de biotope des équipements publics et bâtiments temporaires, dans le cadre de la mise en place d'algécos par exemple, impliquant la modification de la règle présente dans le PLUiH en vigueur, ainsi que l'ajout de la définition d'un « bâtiment temporaire et démontable » dans le lexique.

Par ailleurs, les élus souhaitent modifier la règle concernant le pourcentage de pleine terre pour les projets non constitutifs d'emprise au sol. La définition d'emprise au sol est modifiée, incluant désormais les piscines de plus de 18 m² de surface totale (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris).

Enfin, les élus souhaitent profiter de la présente modification pour préciser qu'aucun coefficient de biotope ne s'applique en zones UCa et UCb, afin de lever tout doute lors de l'instruction.

Partie du règlement écrit modifiée : Toutes zones, hors A et N – Article 6

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Accorder un coefficient de biotope plus souple pour les équipements d'intérêt publics et leurs annexes, retirer l'application du coefficient de biotope pour les bâtiments temporaires et démontables et inclusion des piscines au sein du calcul du coefficient de biotope / pleine terre

▪ Zone UC

Secteurs UCa et UCb :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 35 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière
Entre 60% et 100 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière

Aucun coefficient de biotope ne s'applique en UCa et UCb.

Secteurs UC1 et UC2 :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 35 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Tous secteurs :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes inférieures à 15 m² d'emprise au sol.
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre ne s'appliquent pas aux extensions des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension des équipements publics et leurs annexes, le coefficient de biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions temporaires et démontables, le coefficient de biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol, seront considérées dans l'emprise au sol totale pour calculer le coefficient de pleine terre

▪ Zone UG

Secteur UGd :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Secteur UGa :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Secteur UGm :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 15 %	Au moins 45 %
Entre 15% et 25 %	Au moins 35 %

Le coefficient de biotope est fixé à 50% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Au sein du sous-secteur UGp1 :

La part d'espaces vert de pleine terre est fixée à 45% minimum de l'unité foncière.

Le coefficient de biotope est fixé à 55% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Au sein du sous-secteur UGp2 :

La part d'espaces vert de pleine terre est fixée à 55% minimum de l'unité foncière.

Le coefficient de biotope est fixé à 65% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Tous secteurs :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes inférieures à 15 m² d'emprise au sol.
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre ne s'appliquent pas aux extensions des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension des équipements publics et leurs annexes, le coefficient de biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions temporaires et démontables, le coefficient de biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol, seront considérées dans l'emprise au sol totale pour calculer le coefficient de pleine terre

■ Zone UH

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 35 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière
Supérieur à 80% de l'unité foncière	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes inférieures à 15 m² d'emprise au sol.
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre ne s'appliquent pas aux extensions des équipements d'intérêt public.

- Pour toute extension des équipements publics et leurs annexes, le coefficient de biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions temporaires et démontables, le coefficient de biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol, seront considérées dans l'emprise au sol totale pour calculer le coefficient de pleine terre

▪ **Zone UA**

Secteurs UAm et UAa :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière
Supérieur à 50% de l'unité foncière	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Secteur UAat :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière
Supérieur à 50% de l'unité foncière	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Secteur UAfgi :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière
Supérieur à 50% de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière

Au sein du sous-secteur UAac1 :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière
Supérieur à 60% de l'unité foncière	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Au sein du sous-secteur UAac2 :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Entre 40 % et 60 %	Au moins 20 %
Supérieur à 60%	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Au sein du sous-secteur UAc3 :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Entre 40 % et 60 %	Au moins 20 %
Supérieur à 60%	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Au sein du sous-secteur UAcern :

Non réglementé.

Tous secteurs :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes inférieures à 15 m² d'emprise au sol.
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre ne s'appliquent pas aux extensions des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension des équipements publics et leurs annexes, le coefficient de biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions temporaires et démontables, le coefficient de biotope ne s'applique pas

▪ Zone UE

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 55 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière
Supérieur à 80% de l'unité foncière	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes inférieures à 15 m² d'emprise au sol.
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre ne s'appliquent pas aux extensions des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension des équipements publics et leurs annexes, le coefficient de biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions temporaires et démontables, le coefficient de biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol, seront considérées dans l'emprise au sol totale pour calculer le coefficient de pleine terre

▪ Zone UT

Dans l'ensemble de la zone :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 55 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière
Supérieur à 80% de l'unité foncière	Non réglementé

Au sein du sous-secteur UT1 :

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Au sein du sous-secteur UT2 :

Le coefficient de biotope est fixé à 60% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Au sein du sous-secteur UT3 :

Non réglementé.

Tous secteurs :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes inférieures à 15 m² d'emprise au sol.
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre ne s'appliquent pas aux extensions des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension des équipements publics et leurs annexes, le coefficient de biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions temporaires et démontables, le coefficient de biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol, seront considérées dans l'emprise au sol totale pour calculer le coefficient de pleine terre

▪ Zone 1AUC

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 40 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière
Supérieur à 80% de l'unité foncière	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 35% minimum de la superficie de l'unité foncière.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes inférieures à 15 m² d'emprise au sol.
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre ne s'appliquent pas aux extensions des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension des équipements publics et leurs annexes, le coefficient de biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions temporaires et démontables, le coefficient de biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol, seront considérées dans l'emprise au sol totale pour calculer le coefficient de pleine terre

▪ Zone 1AUG

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière
Supérieur à 50% de l'unité foncière	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes inférieures à 15 m² d'emprise au sol.
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre ne s'appliquent pas aux extensions des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension des équipements publics et leurs annexes, le coefficient de biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions temporaires et démontables, le coefficient de biotope ne s'applique pas

- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol, seront considérées dans l'emprise au sol totale pour calculer le coefficient de pleine terre

▪ **Zone 1AUfgi**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Supérieur à 50% de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes inférieures à 15 m² d'emprise au sol.
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre ne s'appliquent pas aux extensions des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension des équipements publics et leurs annexes, le coefficient de biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions temporaires et démontables, le coefficient de biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol, seront considérées dans l'emprise au sol totale pour calculer le coefficient de pleine terre

▪ **Zone 1AUA**

Secteurs 1AUAm et 1AUAA :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière
Supérieur à 50% de l'unité foncière	Non règlementé de l'unité foncière

Le coefficient de biotope est fixé à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Secteur 1AUAc :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière
Supérieur à 60% de l'unité foncière	Non règlementé

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Tous secteurs :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes inférieures à 15 m² d'emprise au sol.
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre ne s'appliquent pas aux extensions des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension des équipements publics et leurs annexes, le coefficient de biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions temporaires et démontables, le coefficient de biotope ne s'applique pas

▪ Zone 1AUE

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 55 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière
Supérieur à 80% de l'unité foncière	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes inférieures à 15 m² d'emprise au sol.
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre ne s'appliquent pas aux extensions des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension des équipements publics et leurs annexes, le coefficient de biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions temporaires et démontables, le coefficient de biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol, seront considérées dans l'emprise au sol totale pour calculer le coefficient de pleine terre

▪ Zone 1AUT

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 55 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière
Supérieur à 80% de l'unité foncière	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes inférieures à 15 m² d'emprise au sol.
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre ne s'appliquent pas aux extensions des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension des équipements publics et leurs annexes, le coefficient de biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions temporaires et démontables, le coefficient de biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol, seront considérées dans l'emprise au sol totale pour calculer le coefficient de pleine terre

Qualité des espaces libres

a) *L'exposé des motifs*

Les élus souhaitent élargir la règle de conservation des arbres à haute tiges à l'ensemble des arbres (cépée, ½ tiges...) en zones U.

De plus, la volonté des élus est également d'assouplir la règle du nombre d'arbres demandés dans cette même zone, en y insérant une condition pour les annexes de moins de 25 m² et d'une hauteur à l'égout de moins de 2,5m. Dans ce cadre, il est souhaité de préciser la prise en compte des arbres existants dans le calcul de ce coefficient.

Partie du règlement écrit modifiée : Zones U – Article 5

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Modification de la règle de conservation des arbres à haute tiges à l'ensemble des arbres en zone U

Zones U

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres ~~à haute tige~~ doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Assouplir la règle du nombre d'arbres demandés en zone U

Zones U

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100m² d'espace libre. Les arbres existants seront pris en compte.

Les annexes inférieures ou égales à 25m² et d'une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 2,5 mètres pourront déroger à la règle.

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 3.1. Mettre en valeur notre cadre de vie remarquable à travers des liens étroits entre ville et nature

6. Modifications de l'article 7 : Obligations en matière de stationnement

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Précision sur les typologies de logements concernées par les dispositions réglementaires

a) *L'exposé des motifs*

Les maisons individuelles disposent le plus souvent d'espaces de stationnement privatifs (garage). De plus, l'accessibilité à des places de stationnement par d'autres places de stationnement n'est techniquement pas problématique dans le cas de maisons individuelles. De ce fait, les normes exposées dans le règlement concernent les logements collectifs ; c'est ce que vient préciser la modification n°5.

Partie du règlement écrit modifiée : Zones UC, UG, UH, 1AUC, 1AUG et 1AUGi – Article 7

b) *Les modifications apportées au dossier du PLUiH*

Zones UC, UG, UH, 1AUC, 1AUG et 1AUGi

Pour le logement collectif, les places accessibles par d'autres places de stationnement ne seront pas comptabilisées dans le nombre de places nécessaires à l'opération.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée.

(...)

Dans les opérations de logements collectifs, chaque logement devra par ailleurs disposer d'un espace de rangement clos **privatif** permettant le rangement d'au moins un deux-roues non motorisé.

Précision sur les dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque

a) *L'exposé des motifs*

Les élus souhaitent profiter de la modification n°5 pour préciser ce sous-entend le terme « dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ».

Partie du règlement écrit modifiée : Toutes zones – Article 7

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Dans les zones UC, UG, UH, UA, UE, UT, 1AUC, 1AUG, 1AUA, 1AUE, 1AUT

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque (panneaux photovoltaïques...) ;
- 25% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction) ;

Précision sur les objectifs de stationnement

a) L'exposé des motifs

La commune de Ferney-Voltaire souhaite augmenter ses objectifs en termes de stationnement vélo, en passant de 2 arceaux par tranche complète de 10 logements, à 2 arceaux par tranche entamée.

Par ailleurs, les communes souhaitent une mise en cohérence des deux tableaux sur la question des places pour Personnes à Mobilité Réduite pour les habitations, en reprenant la rédaction présente dans le tableau spécifique à la commune de Ferney-Voltaire.

Partie du règlement écrit modifiée : Zones UC, UG, UH, 1AUC et 1AUG – Article 7

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Zones UC, UG, UH, 1AUC et 1AUG

Dans l'ensemble des communes hors la commune de Ferney-Voltaire :

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile			Cycles non motorisés et poussettes
Habitation	Logement	Hors zone d'influence (rayon de 400m) d'un arrêt de TCSP	Zone d'influence (rayon de 400m) d'un arrêt de TCSP	Visiteurs	Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m ² par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à 5m ² et comprenant une source d'électricité. Le local réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo ;
		T1 et T2 : 2 places par logement T3 et + : 2,5 places par logement	T1 et T2 : 1,5 places par logement T3 et + : 2 places par logement	20% du nombre de places réalisées pour les logements avec un minimum d'une place visiteur hors PMR. Ces places seront situées en surface et	

(...)

pour la commune de Ferney-Voltaire :

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile		Cycles non motorisés et poussettes
		Habitation	Visiteurs	
Habitation	Logement	T1 et T2 : 1 place par logement	20 % du nombre de places réalisées pour les logements avec un minimum d'une place visiteur hors PMR.	Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m ² par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à 5m ² et comprenant une source d'électricité. Le local réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo ; 2 arceaux visiteurs extérieurs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et par au moins une roue par tranche complète entamée de 10 logements.
		T3 et + : 1,5 place par logement	Ces places devront se situer en rez-de-chaussée et seront non cessibles	

Adaptation des places stationnement vélo pour les équipements

a) L'exposé des motifs

Le nombre de places de stationnement cycles pour les équipements scolaires s'est révélé trop élevé dans la pratique, en entraînant notamment une consommation d'espaces non négligeable. Par exemple, en appliquant les dispositions réglementaires existantes avant la modification n°5, pour un EHPAD d'environ 5 000m² et environ 80 lits, il serait nécessaire d'avoir 250 places de stationnement vélo ; ce qui n'est pas cohérent avec le nombre de résidents et de personnel. Les élus souhaitent alors laisser davantage de souplesse pour les équipements publics, en liant le nombre de places à créer aux besoins du projet.

L'objectif n'est pas une réduction des places de stationnement vélo au profit du stationnement des véhicules, ni une opposition au développement des mobilités douces et donc l'utilisation du vélo. Au contraire, la CAPG a mis et met d'ailleurs en place de nombreux emplacements réservés justement au profit de liaisons de mobilités douces.

Partie du règlement écrit modifiée : Zones UC, UG, UH, UA, UE, 1AUC, 1AUG, 1AUGi, 1AUA, 1AUE – Article 7

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Zones UC, UG, UH, UA, UE, 1AUC, 1AUG, 1AUGi, 1AUA, 1AUE, pour toutes les communes

- En fonction des besoins dûment justifiés et argumentés.

Incitation à la mutualisation du stationnement en zone UE

a) L'exposé des motifs

Dans une logique d'optimisation foncière, les élus ont souhaité insister sur la recherche de mutualisation des espaces de stationnement pour les équipements.

Partie du règlement écrit modifiée : Zone UE – Article 7

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

En zone UE

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

Le stationnement sera mutualisé entre les équipements, sauf impossibilité technique. En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'un maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Réalisation de parking à proximité d'équipements publics existants

a) L'exposé des motifs

Dans le cadre de la modification n°5 du PLUiH, les élus souhaitent autoriser la réalisation de parking public à proximité d'équipements publics existants situés en zone A pour des raisons d'accessibilité, au bénéfice de l'attractivité du territoire. Cette modification survient suite à un projet de la commune de Vesancy, souhaitant réaliser un parking public à côté de sa zone UE, où le seul emplacement possible se trouve aujourd'hui en zone Ap. De plus, ce projet est d'ores et déjà prévu par l'emplacement réservé ves15 existant à proximité de la zone UE, dont l'objet est « extension du parking public ». Cette demande implique l'ajout d'une nouvelle mention dans la règle du PLUiH en vigueur.

Partie du règlement écrit modifiée : Zone A – Article 7

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

En zone A

« Les espaces de stationnements devront impérativement rester perméables pour limiter le ruissellement des eaux pluviales. Ces espaces devront être végétalisés afin de favoriser leur intégration dans l'environnement.

Pour les activités de commerce ou d'hébergement, il est imposé trois places de stationnement par exploitation dans le terrain d'assiette du projet.

La réalisation d'espaces de stationnement liés à des équipements publics est autorisée, dans un rayon de 250 mètres autour de l'équipement, et sous conditions de ne pas porter atteinte à l'activité agricole. »

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 1.3 Une mobilité et une accessibilité innovantes

7. Modifications de l'article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Les parcelles en drapeau

c) L'exposé des motifs

Avec la modification de l'article 5 concernant les parcelles en drapeau, précédemment exposée, la modification n°5 est l'occasion de mettre en cohérence les articles 5 et 8 de la zone UG.

Partie du règlement écrit modifiée : zone UG – Article 5

d) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Mise en cohérence de la règle sur les parcelles en drapeau p.76 et 89 et précision de la règle

▪ P76 (UG5)

1/ Découpage parcellaire

~~Les découpages parcellaires doivent être de formes géométriques simples.~~

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la ~~part du foncier assurant une fonction de desserte~~ bande d'accès créée :

- ~~ne doit pas dépasser 20 % de la surface de la parcelle~~ doit demeurer inférieure à 20% de la surface de la parcelle ;
- ~~et ne doit pas faire plus de 40m de long~~ et doit faire moins de 40 mètres de long.

▪ P89 (UG8) :

1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la bande d'accès créée :

- doit demeurer inférieure à 20% de la surface de la parcelle
- et doit faire moins de 40 mètres de long.

En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

8. Modifications de l'article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Allègement des règles de gestion des ordures ménagères

a) L'exposé des motifs

La volonté des élus est de proposer un allègement de la description des règles de gestion des déchets du règlement en vigueur, avec un renvoi vers le « règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés du Pays de Gex » en vigueur.

Partie du règlement écrit modifiée : Zones UC, UG, UH, 1AUC, 1AUG et 1AUGFI – Article 9

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Zones : UC, UG, UH, 1AUC, 1AUG et 1AUGFI

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du « Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex » **en vigueur**.

~~À ce titre, des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés et des objets encombrants doivent être prévus dans les nouvelles constructions d'habitat collectif :~~

~~— 1 conteneur semi-enterré/conteneur enterré pour la collecte des ordures ménagères résiduelles pour 30 logements ;~~

~~— 1 point vert de 3 conteneurs semi-enterrés ou enterrés (verre, plastique, papier) pour la collecte du tri pour 100 logements ;~~

~~— 1 emplacement sur un espace enherbé permettant la pose d'un équipement collectif pour le compostage des biodéchets~~

A ce titre, les opérations d'habitat collectif doivent prévoir, en fonction de leur taille, différents espaces de stockage, nécessaires à la bonne gestion des différents flux tels que :

- Un espace de stockage pour la collecte sélective des emballages recyclables
- Un espace de stockage pour la collecte des ordures ménagères résiduelles
- Un espace de stockage pour le dépôt d'objets encombrants ou volumineux
- Un emplacement enherbé permettant la pose d'un équipement collectif de compostage des biodéchets.

Les espaces sont dimensionnés et adaptés au nombre de logements de chaque opération selon les critères du règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés du Pays de Gex. En dessous de 30 logements propres à une opération, une mutualisation avec d'autres opérations ou avec l'habitat proche pourra

être recherchée. Dans ce cas, les deux espaces dédiés à la collecte sélective et à la collecte des ordures ménagères pourront être envisagés sur un espace externe mutualisé.

Dans tous les cas, les espaces dédiés au dépôt des encombrants et au compostage doivent être implantés sur le terrain d'assiette du projet d'habitat collectif.

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 1.4 Remettre à niveau les équipements du territoire

9- Insertion du règlement du secteur UCsd

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Intégration au sein du règlement écrit des dispositions réglementaires relatives au secteur UCsd

a) L'exposé des motifs

Cette modification vise à intégrer les dispositions relatives au secteur UCsd, soit le secteur de centralité de la commune de Sergy, couvert par la ZAC de Sergy Dessous et par l'OAP « Sergy-Cœur de Village ». Le secteur au nord-ouest de la voie centrale est indicé UCsda et celui au sud-est de la voie centrale est indicé UCsdb. À noter que la ZAC a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 11 octobre 2021, et a emporté mise en compatibilité du PLUiH.

Partie du règlement écrit modifiée : Secteur UCsd – Tous les articles

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Dispositions générales

ARTICLE 2 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

(...)

- **UCv (Secteurs centre-ville de Divonne-les-Bains et Gex, le Divona de Divonne-les-Bains, secteur centre de Prévessin-Moëns)** : Il s'agit de secteurs couverts par des OAP valant règlement pour permettre la réalisation de projets de mutation urbaine.
- **UCsd (Secteur de centralité de la commune de Sergy)** : il s'agit du secteur couvert par la ZAC de Sergy-Dessous et par l'OAP « Sergy – Cœur de Village ». Le secteur UCsd est décliné avec deux indices différenciant les 2 sous-secteurs de la ZAC : UCsda pour le secteur situé au Nord-Ouest de la voie centrale, et UCsdb pour le secteur situé au Sud-Est de la voie centrale.

(...)

En zone UC

PRÉAMBULE

(...)

- **UCv (Secteurs centre-ville de Divonne-les-Bains et Gex, le Divona de Divonne-les-Bains, secteur centre de Prévessin-Moëns)** : Il s'agit de secteurs couverts par des OAP valant règlement pour permettre la réalisation des projets de mutation de quartier ou réhabilitation de bâtiments.
- **UCsd (Secteur de centralité de la commune de Sergy)** : il s'agit du secteur couvert par la ZAC de Sergy-Dessous et par l'OAP « Sergy – Cœur de Village ». Le secteur UCsd est décliné avec deux indices différenciant les 2 sous-secteurs de la ZAC : UCsda pour le secteur situé au Nord-Ouest de la voie centrale, et UCsdb pour le secteur situé au Sud-Est de la voie centrale.

(...)

ARTICLE UC1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

(...)

Secteurs UC1, UC2, UCa et UCsd :

Sont autorisées sous conditions :

- la réhabilitation des activités non autorisées à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;

(...)

ARTICLE UC3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dans les communes de Chevry, Collonges, Crozet, Echenevex, Ferney-Voltaire, Ornex, Péron, Saint-Genis-Pouilly, Saint-Jean-de-Gonville, Ségny, Sergy et Versonnex :

Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 4 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 25% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 25% de la surface de plancher du projet.

Le secteur UCsd sur la commune de Sergy, prévoit, à l'échelle de la ZAC de Sergy-Dessous, et non par lot à bâtir, le programme suivant :

- 20% de logements locatifs sociaux ;
- 15% de logements en accession à prix maîtrisés ;
- 65% de logements en accession.

(...)

2/ Mixité fonctionnelle

Secteurs UC1, UC2 et UCsd :

Les constructions nouvelles comportant des locaux d'activités doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 40% de surface de plancher dédiée aux logements, avec une localisation de ces derniers à l'étage.

(...)

ARTICLE UC4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

(...)

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Secteur UCsd :

Pour le sous-secteur UCsda, les constructions doivent être implantées en recul de 4m de la limite de la voie centrale, en recul de 4m minimum des limites des autres espaces publics et à l'alignement de l'espace public central pour le bâtiment de l'ilot A2 implanté sur cette limite. Les débords de sous-sols ne sont pas autorisés dans ces espaces de recul.

Néanmoins, des reculs partiels sont possibles s'ils concourent à la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet et qu'ils ne remettent pas en cause l'identité du lieu. Ces reculs sont possibles aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils ne doivent pas excéder une distance de 2 mètres à compter de l'alignement ;
- Ils doivent être limités à 30% du linéaire total du front bâti ;
- Ils doivent être végétalisés sur au moins 50% de leur superficie.

Pour le sous-secteur UCsdb, les constructions doivent être implantées en recul de 5m minimum des limites d'emprise publique. Les débords de sous-sols sont autorisés dans cet espace de recul.

Règles particulières :

Les éléments de modénatures en saillie sont autorisés.

(...)

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des piscines doit respecter un recul de 2 m par rapport à la margelle.

Les piscines non couvertes doivent observer un retrait de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, en tenant compte des margelles, de la terrasse ou de tous autres aménagements formant un ensemble indissociable du bassin.

Secteur UCsd :

Les constructions doivent être implantées en retrait correspondant à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit divisée par 2 de la construction à édifier, sans être inférieure à 3m en UCsda et 4m en UCsdb.

Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être édifiées en limite si leur hauteur est inférieure à 3.5m en tout point par rapport au TN, et qu'aucune façade ne dépasse une longueur de 8m.

Règles particulières :

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

(...)

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Secteurs UC1, UC2, UCa et UCsd :

Non réglementé.

(...)

4/ Emprise au sol

Secteurs UC1 et UC2 :

L'emprise au sol des constructions sera d'au maximum 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Secteurs UCa, UCb et UCsd :

Non réglementée

(...)

4/ Hauteur

(...)

Secteur UCb :

La hauteur à l'égout du toit doit être comprise entre 7 et 9m. La hauteur totale maximale autorisée est de 14m.

Secteur UCsd :

En sous-secteur UCsda, la hauteur à l'égout du toit maximale autorisée est de 12m. La hauteur totale maximale autorisée est de 18m. De plus, le nombre de niveaux n'excèdera pas R+2+comble.

En sous-secteur UCsdb, la hauteur à l'égout du toit maximale autorisée est de 9m. La hauteur totale maximale autorisée est de 15m. De plus, le nombre de niveaux n'excèdera pas R+1+comble.

Pour les deux sous-secteurs, la hauteur d'émergence des sous-sols à l'extérieur de l'emprise du bâtiment n'excèdera pas 2m de la dalle brute au terrain naturel.

Dans l'ensemble des secteurs :

(...)

ARTICLE UC5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

(...)

Sous-secteur UCa1 :

Pour être constructible, tout tènement doit avoir une longueur sur rue au moins égale à 6m (ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général)

Secteur UCsd :

Les parcelles en drapeau sont interdites.

(...)

3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale (voir par exemple les fiches conseil du CAUE de l'Ain). Elles devront faire un rappel du bâti existant.

Secteurs UC1, UC2 et UCsd : les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites (Chaumière bretonne, maisons à colonnades...).

Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

L'utilisation du pan coupé (sur un ou plusieurs angles) doit répondre uniquement à un parti pris architectural.

Secteurs UC1, UC2 et UCsd : les équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant peuvent être autorisés.

(...)

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Secteurs UCa, UCb et UCsd : lors d'une réhabilitation, il est obligatoire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

(...)

Toitures

Toiture à pente :

Nombre de pans :

(...)

Secteurs UC1, UC2 et UCsd : le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification des volumes et de l'allègement de la composition des façades.

(...)

Pente

(...)

Sous-secteurs UCa2 :

La pente des toitures doit être comprise entre 50% et 100%.

Secteurs UC1, UC2 et UCsd :

Non réglementé.

(...)

Toiture terrasse :

Secteurs UCa et UCb : La possibilité de réaliser des toitures terrasses pourra être examinée au regard du caractère patrimonial du secteur sur la base des règles indiquées au sein de l'OAP patrimoniale.

Secteurs UC1, UC2 et UCsd : La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m² est obligatoire.

Les toitures accessibles (aménagement de la cinquième façade) doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

Les gardes corps doivent être posés en retrait minimal du nu de la façade de 0,5m et à 45 degrés. **En UCsd, cette règle s'appliquera aux éventuels garde-corps techniques de la toiture du niveau supérieur des bâtiments.**

Autres éléments

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

Pour tout nouveau programme (hors secteur UCsd) les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au sein de la construction et accessibles depuis le domaine public. À défaut, elles pourront être intégrées à un dispositif de clôture.

4/ Clôtures

Dans l'ensemble des secteurs, hors le secteur UCsd :

- **Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :**

Les nouvelles clôtures doivent être uniquement composées d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.

(...)

Secteur UCsd :

Les clôtures végétales seront privilégiées. Les clôtures barrières éventuelles seront discrètes.

- **Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :**

Il est prévu un traitement différencié entre les deux secteurs de la ZAC :

- En secteur UCsda, les clôtures sont interdites dans l'espace de recul d'implantation le long de la voie centrale, et entre cet espace de recul et les espaces extérieurs collectifs privés des lots.
- En secteur UCsdb, le long de la voie centrale, ainsi que sur les autres limites sur l'espace public des deux secteurs, les clôtures sont autorisées sous forme de haies végétales de hauteur 1.60m, pouvant être doublées d'un grillage simple (type clôture à moutons) placé en arrière de la haie et de hauteur 1.00m. Ce grillage suivra la pente du terrain sans décroché.

- **Sur limites séparatives :**

Sur ces limites, les clôtures pourront être réalisées par des éléments végétaux, haie ou arbustes, pouvant être doublés par un grillage de même définition que ci-dessus et implanté en limite.

Les clôtures existantes en limites séparatives des propriétés mitoyennes seront, dans la mesure du possible, conservées et mises en valeur (murs et murets pierre en particulier).

- **Sur les limites internes aux opérations :**

Les clôtures sur les limites internes entre espace privatif et espace collectif respecteront les règles des clôtures sur espace public.

Les clôtures sur les limites internes entre deux espaces privés respecteront les règles des clôtures sur limites séparatives.

Au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chézery-Forens : les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures agricoles ou amovibles.

(...)

Pour tout nouveau programme, les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au sein de la construction et accessibles depuis le domaine public. À défaut, elles pourront être intégrées à un dispositif de clôture. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux communes de Mijoux, Lelex et Chézery-Forens.

En secteur UCsd, elles pourront également être positionnées en extérieur et accessibles depuis les espaces collectifs extérieurs du lot.

6/Performance énergétique

(...)

Pour les secteurs UC1, UC2 et UCsd

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

(...)

ARTICLE UC6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre et de biotope (CBS)

(...)

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Secteur UCsd :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 40 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière
Supérieur à 80% de l'unité foncière	Non réglementé

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de biotope doit se faire à l'échelle du projet d'ensemble. Il est fixé à 35% minimum de la superficie du projet d'ensemble.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes inférieures à 15 m² d'emprise au sol.
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre ne s'appliquent pas aux extensions des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension des équipements publics et leurs annexes, le coefficient de biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions temporaires et démontables, le coefficient de biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol, seront considérées dans l'emprise au sol totale pour calculer le coefficient de pleine terre

2/Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres ~~à haute tige~~ doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;

- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique ;
- et, en UCsd, que les implantations soient compatibles avec le plan de composition de la ZAC.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour ~~100 m²~~ 150 m² d'espace libre. Les arbres existants seront pris en compte.

Les annexes de <25m² et d'une hauteur à l'égout de <2,5 mètres pourront déroger à la règle.

(...)

ARTICLE UC7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

(...)

Secteurs UC1 et UC2 :

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet sauf en cas de parc de stationnement mutualisé entre plusieurs projets.

Secteur UCsd :

Les obligations en matière de places visiteurs ne sont pas exigibles sur le terrain d'assiette du projet d'ensemble : les places visiteurs seront réalisées sur l'espace public. Cette disposition particulière annule la règle générale du tableau ci-dessous pour ce qui concerne les places visiteurs.

Les besoins générés par le projet, hors places visiteurs, doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet, sauf en cas de parc de stationnement mutualisé entre plusieurs projets immobiliers.

Les places de stationnement situées en sous-sol resteront ouvertes et non boxées.

Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement automobile :

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

(...)

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ; cette règle ne s'applique pas en UCsd ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

(...)

ARTICLE UC9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du « Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex » en vigueur.

~~À ce titre, des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés et des objets encombrants doivent être prévus dans les nouvelles constructions d'habitat collectif :~~

~~——— 1 conteneur semi-enterré/conteneur enterré pour la collecte des ordures ménagères résiduelles pour 30 logements ;~~

~~1 point vert de 3 conteneurs semi-enterrés ou enterrés (verre, plastique, papier) pour la collecte du tri pour 100 logements ;~~

~~1 emplacement sur un espace enherbé permettant la pose d'un équipement collectif pour le compostage des biodéchets~~

A ce titre, les opérations d'habitat collectif doivent prévoir, en fonction de leur taille, différents espaces de stockage, nécessaires à la bonne gestion des différents flux tels que :

- Un espace de stockage pour la collecte sélective des emballages recyclables
- Un espace de stockage pour la collecte des ordures ménagères résiduelles
- Un espace de stockage pour le dépôt d'objets encombrants ou volumineux
- Un emplacement enherbé permettant la pose d'un équipement collectif de compostage des biodéchets.

Les espaces sont dimensionnés et adaptés au nombre de logements de chaque opération selon les critères du règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés du Pays de Gex. En dessous de 30 logements propres à une opération, une mutualisation avec d'autres opérations ou avec l'habitat proche pourra être recherchée. Dans ce cas, les deux espaces dédiés à la collecte sélective et à la collecte des ordures ménagères pourront être envisagés sur un espace externe mutualisé.

Dans tous les cas, les espaces dédiés au dépôt des encombrants et au compostage doivent être implantés sur le terrain d'assiette du projet d'habitat collectif.

De plus, pour le secteur UCsd, il sera prévu un emplacement sur un espace public enherbé permettant la pose d'un équipement collectif pour le compostage des biodéchets, étant précisé que le compostage des biodéchets pourra également être réalisé au sein des futurs projets immobiliers.

10- Annexes

Le plan des anneaux du CERN vient compléter les annexes au règlement.

3. Les motifs de la modification n°5 du PLUiH du Pays de Gex sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

1. Les modifications de l'OAP « Sergy – cœur de village »

a) L'exposé des motifs

La ZAC Sergy Dessous a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 11 octobre 2021 et a à ce titre emporté mise en compatibilité du PLUiH. Cette ZAC est intégrée à l'OAP Sergy – Cœur de village du PLUiH. Cette intégration mène à des ajouts et précisions dans les volets « insertion urbaine, architecturale et paysagère » et « mobilité, déplacement & stationnement » des principes d'aménagement rédigés et sur le schéma de principe.

b) Les modifications apportées au dossier du PLUiH

Modifications de la partie écrite

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Correction de faute grammaticale

LOCALISATION ET ENJEUX

Dans le cadre des enjeux et objectifs fixés dans le PADD, la commune de Sergy, de par sa situation et son développement urbain, est classée comme pôle de l'agglomération centrale formé avec les ~~commune~~ **communes** de Saint-Genis-Pouilly et Thoiry. (...)

Modification des noms de zones mentionnées

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

(...)

- La hauteur des bâtiments respectera les règles des zones ~~Ueb~~ **UCsda** pour le secteur nord-ouest et ~~Ugp1~~ **UCsdb** pour le secteur sud-est.

Ajout de précisions sur les accès automobiles et piétons

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

(...)

- Les accès automobiles et piétons aux îlots s'effectueront depuis la voie centrale.
- Les accès piétons aux bâtiments devront être rationalisés autour des placettes en secteur nord-ouest, depuis la voie centrale en secteur sud-est.

Modifications de la partie graphique

Ajouts de reculs des constructions, suppression des arbres existants à valoriser, modifications de formulations de légendes



Figure 19 - Schéma de principe OAP Sergy cœur de village - PLUiH en vigueur



Figure 156 - Schéma de principe OAP Sergy cœur de village - PLUiH modifié

Conclusion

Un projet n'impactant pas la fonctionnalité des surfaces agricoles, naturelles ou forestières

1. Comparaison des surfaces des zones avant et après modification

De la modification n°5 ne résulte aucune suppression d'espaces naturels ou agricoles.

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Avant modification n°5 (ha)	Après modification n°5 (ha)	Différence
UC	UCa		30,39	30,39	0,00
		UCa1	18,61	18,61	0,00
		UCa2	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
	Ucsdb	-		1,30	1,30
	UC1		32,00	32,00	0,00
	UC2		79,48	79,48	0,00
UG	UGa	UGa1	48,65	48,65	0,00
		UGa2	67,72	67,72	0,00
	UGd	UGd1	71,75	77,03	5,28
		UGd2	95,07	85,23	-9,84
	UGm	UGm1	635,35	637,77	2,42
		UGm2	355,39	355,39	0,00
	UGp	UGp1 & UGp1*	1167,62	1170,04	2,42
		UGp2 & UGp2*	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			2997,09	3000,55	3,46
UA	UAa		40,33	40,33	0,00
	UAc	UAc1	76,07	76,07	0,00
		UAc2	49,70	49,65	-0,05
		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			271,45	271,34	-0,11
Total des zones U équipements et activités			962,94	962,78	-0,16
Total des zones urbaines			3960,03	3963,33	3,30

1AUC			24,56	21,26	-3,30
1AUFGI			38,40	38,40	0,00
1AUG			76,56	76,56	0,00
1AUE			46,09	46,09	0,00
1AUT			20,57	20,57	0,00
1AUA	1AUAA		15,28	15,28	0,00
	1AUAC		37,51	37,51	0,00
Total des zones 1AU			258,97	255,67	-3,30
2AUE			48,43	48,43	0,00
Total des zones 2AU			48,43	48,43	0,00
Total des zones à urbaniser			307,40	304,10	-3,30
A			2627,68	2627,68	0,00
	Ap		6556,67	6556,67	0,00
Total des zones A			9184,35	9184,35	0,00
N			1805,57	1805,57	0,00
	Nc		82,46	82,46	0,00
	NI		741,07	741,07	0,00
	Np		24306,02	15497,43	-8808,59
	Np*		-	8808,59	8808,59
Total des zones N			26935,12	26935,12	0,00
Total des zones agricoles et naturelles			36119,47	36119,47	0,00
Totaux			40386,90	40386,90	0,00

2. Des évolutions d’emplacements réservés n’ayant pas pour effet d’augmenter la constructibilité en zones A et N

La procédure de modification n°5 comprend la création ou l’ajustement de 69 emplacements réservés ayant un impact sur leur surface. Parmi eux, 34 se situent en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), soit des zones constructibles du PLUiH.

Les vocations des 35 emplacements réservés en zone A ou N sont les suivantes :

Vocation de l’ER	Surface (ha)	Zones	Ce que le règlement écrit permet
Maison du souvenir	0,04 (389 m²)	NI	Dans cette zone, est autorisée la construction d’équipements sportifs et autres équipements recevant du public dès lors qu’ils sont nécessaires aux activités touristiques et de loisirs sous réserve de ne pas compromettre l’activité agricole, pastorale, forestière et la qualité paysagère et écologique des sites.
Élargissement de voie	0,1	NI	En N (dont NI), les nouvelles voiries devront quelle que soit leur(s) fonction(s), être conçues, dans leur tracé, emprise et traitement, afin de limiter l’impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations forestières et limiter leur

			impact visuel, notamment par la prise en compte de la topographie. Les nouvelles voies sont bel et bien autorisées.
Modes doux (27 ER)	30	A, Ap, N, NI, Nc	L'enrobée des pistes cyclables de type voie verte devra être un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales . Les pistes cyclables sont bel et bien autorisées dans les zones.
Aménagement d'une voie de bus	0,3	Ap, Np	En N et A, les nouvelles voiries devront quelle que soit leur(s) fonction(s), être conçues, dans leur tracé, emprise et traitement, afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations forestières et limiter leur impact visuel, notamment par la prise en compte de la topographie. Les nouvelles voies sont bel et bien autorisées.
Aménagement de voies tout modes (2 ER)	0,4	Ap, N, NI	En N et A, les nouvelles voiries devront quelle que soit leur(s) fonction(s), être conçues, dans leur tracé, emprise et traitement, afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations forestières et limiter leur impact visuel, notamment par la prise en compte de la topographie. Les nouvelles voies sont bel et bien autorisées.
Aménagement parking relai (2 ER)	0,4	Ap	En A (dont Ap), les espaces de stationnements devront impérativement rester perméables pour limiter le ruissellement des eaux pluviales. Ces espaces devront être végétalisés afin de favoriser leur intégration dans l'environnement. Les espaces de stationnement sont bel et bien autorisés dans la zone.
Création d'un arrêt de transport en commun	0,01	Ap	Les arrêts de transports en commun n'ont pas d'impact sur la fonctionnalité écologique de la zone agricole.

Les vocations portées par les différents ER créés ou modifiés via la présente procédure étant d'ores et déjà autorisées dans les zonages concernés, la modification ne vient pas augmenter la constructibilité permise en zone A ou N.

Par ailleurs, le règlement écrit comprend des dispositions permettant d'encadrer les aménagements prévus par les emplacements réservés. 27 concernent des voies douces, pour une surface de 30 hectares. Dans les zones A ou N, l'enrobée des pistes cyclables de type voie verte devra être un

revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ces règles permettent de limiter l'impact sur la fonctionnalité des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

3. Une trajectoire nationale Zéro Artificialisation Nette (ZAN) intégrée dans le futur PLUiH révisé

Depuis l'approbation du PLUiH, la loi Climat et Résilience a été promulguée en août 2021, et différents décrets d'application ont permis de préciser ses dispositions. Si la réduction du rythme de consommation d'espaces constituait d'ores et déjà un objectif du PLUiH en vigueur, avec une enveloppe foncière comprise entre 300 et 400 hectares à horizon 2030, la notion d'artificialisation des sols n'était pas abordée.

La CAPG souhaite lancer la révision de son PLUiH courant 2024, ce qui permettrait d'intégrer et de participer à la trajectoire nationale de Zéro Artificialisation Nette.

Une mise en œuvre des orientations du PADD du PLUiH

Les emplacements réservés :

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 1.3 Une mobilité et une accessibilité innovantes
- 1.4 Remettre à niveau les équipements du territoire
- 3.1 Mettre en valeur notre cadre de vie remarquable à travers des liens étroits entre ville et nature
- 3.3 Une mosaïque d'espaces publics de qualité qui structure l'espace urbain, les pratiques de vie et invite aux échanges

Les bâtiments remarquables :

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 3.2 Une ville intense, cohérente et innovante mettant en valeur le patrimoine local

Les linéaires commerciaux :

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 2.2 Un développement commercial dynamique soumis à l'exigence de maîtrise et de qualité urbaine

Le développement de la trame verte et bleue :

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 3.1 Mettre en valeur notre cadre de vie remarquable à travers des liens étroits entre ville et nature

La modification de l'OAP Patrimoine :

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 3.2 Une ville intense, cohérente et innovante mettant en valeur le patrimoine local

Modifications de l'article 1 : Destinations et sous-destinations

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 1.2 Accueillir les salariés travaillant sur le territoire en axant le développement sur les logements abordables
- 2.2 Une offre touristique identifiée et complète qui participe au rayonnement du territoire
- 3.1 Mettre en valeur notre cadre de vie remarquable à travers des liens étroits entre ville et nature
- 3.2 Une ville intense, cohérente et innovante mettant en valeur le patrimoine local

Modifications de l'article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 2.3 Profiter de notre localisation frontalière pour développer une économie innovante

Modifications de l'article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 1.2 Accueillir les salariés travaillant sur le territoire en axant le développement sur les logements abordables
- 3.2 Une ville intense, cohérente et innovante mettant en valeur le patrimoine local

Modifications de l'article 7 : Obligations en matière de stationnement

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 1.3 Une mobilité et une accessibilité innovantes

Modifications de l'article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- 1.4 Remettre à niveau les équipements du territoire

Pays de Gex
●●●●● agglo

Pays
de
GeX **PLUiH**

HABITAT | MOBILITÉ | ENVIRONNEMENT | ÉCONOMIE | PATRIMOINE