



Pays de Gex **PLUi** H

Etude de discontinuité loi montagne



PRINCIPE DE LA LOI MONTAGNE

Article L.122-5 du code de l'urbanisme :

L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics compatibles avec le voisinage des zones habitées.

EXCEPTION AU PRINCIPE DE CONTINUITÉ DE L'URBANISATION EXISTANTE

Article L.122-7 du code de l'urbanisme :

Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante. Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10.

COMMUNES ÉTANT SOUMISES À LA LOI MONTAGNE

Sur les 27 communes qui constituent le territoire du Pays de Gex, 15 communes sont soumises complètement ou partiellement à la loi montagne. Il s'agit des communes suivantes :

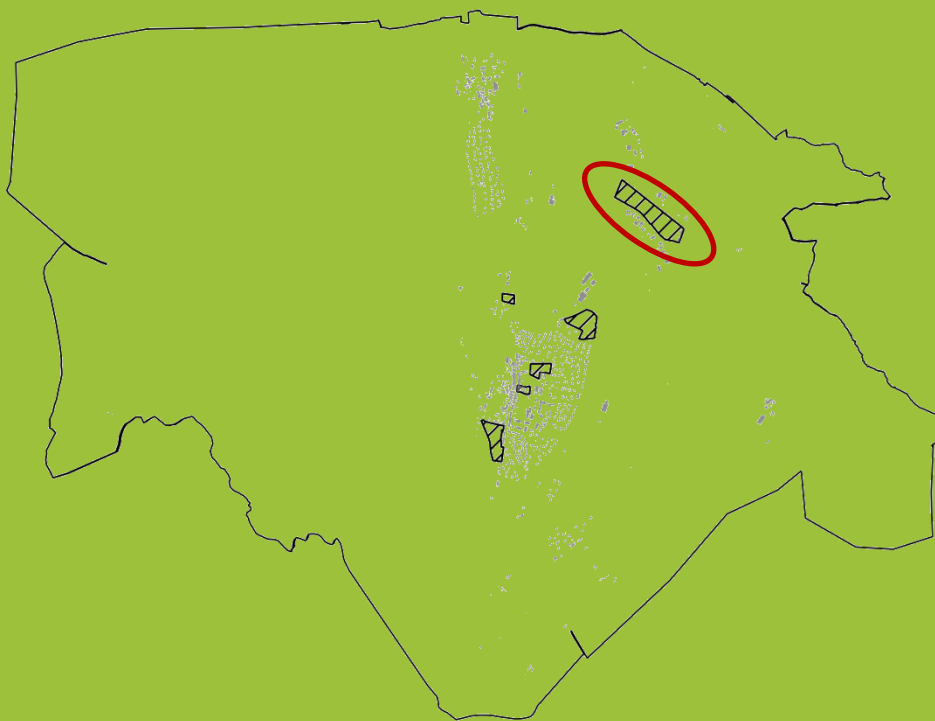
- | | |
|---------------------|-----------------------|
| ▪ Divonne-les-Bains | ▪ St-Jean-de-Gonville |
| ▪ Vesancy | ▪ Péron |
| ▪ Gex | ▪ Farges |
| ▪ Mijoux | ▪ Collonges |
| ▪ Echenevex | ▪ Léaz |
| ▪ Crozet | ▪ Chézery-Forens |
| ▪ Sergy | ▪ Lélex |
| ▪ Thoiry | |

SECTEURS CONCERNÉS PAR L'ÉTUDE DE DISCONTINUITÉ

16 secteurs sont concernés par cette étude de discontinuité :

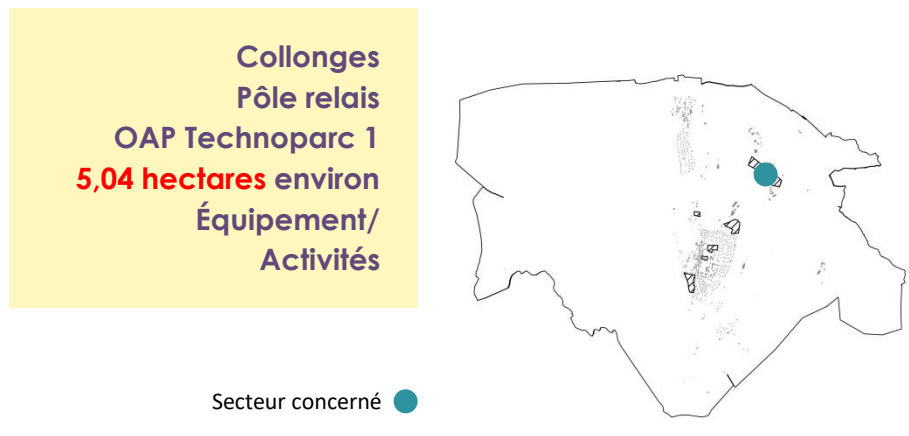
- 5 d'entre eux sont des zones à urbaniser :
 - 1 pour du développement économique (zone 1AUa) à Collonges ;
 - 3 pour des zones d'équipements (1AUE) sur les communes de Divonne-les-Bains, de Farges et à cheval sur Gex et Echenevex, ;
 - 1 pour du développement touristique (1AUT) pour le Col de la Faucille sur les communes de Gex et Mijoux.
- 11 d'entre eux concernent des STECAL :
 - 6 à Divonne-les-Bains ;
 - 2 à Thoiry ;
 - 2 à Lélex ;
 - 1 à Leaz.

- *Extension Technoparc 1*



Collonges – Extension du Technoparc 1

Présentation du site



Localisation de l'OAP Technoparc 1 / Vue aérienne

Présentation du projet

LOCALISATION ET ENJEUX

Le site du Technoparc a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 28 février 1996. Ce site a fait l'objet d'un dossier de réalisation de ZAC ayant été acté par délibération en date du 25 mai 1999. Le programme de la ZAC permet l'implantation d'activités tertiaires, artisanales et industrielles dans un environnement de qualité. Il s'agit d'un espace en extension d'urbanisation d'environ 2 ha, situé à l'est de la RD984, qui passe en surplomb, face à une partie de la zone d'activité déjà urbanisée.

Ce site est donc principalement perçu depuis la RD984, bien qu'elle soit bordée par une haie arborée qui le longe, ce qui limitera l'impact visuel de nouvelles constructions et assurera une inscription qualitative dans le grand paysage.

OBJECTIFS

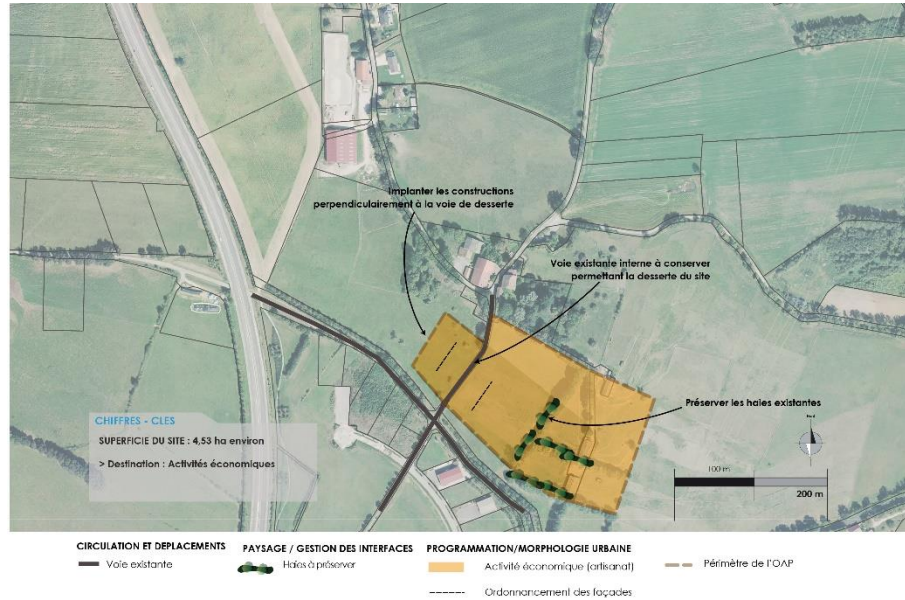
L'aménagement du secteur Technoparc 1 doit permettre d'offrir de nouveaux fonciers permettant de conforter la zone d'aménagement concerté initiale dans sa vocation d'activités (avec une priorité pour les activités artisanales).

Justification de la localisation

Le site fait partie d'une ZAC qui a déjà été créée en 1999. Cette zone n'étant pas encore viabilisée et réalisée dans son entier, son intégration dans le PLUiH vise à la fois à finaliser ce projet d'aménagement d'ensemble et à respecter le PADD du PLUiH qui vise un développement économique affirmé pour accompagner le développement résidentiel. Par ailleurs l'extension du Technoparc est également inscrite au sein du SCoT d'où cette traduction dans le PLUiH. Malgré la présence d'un corridor entre la zone UAa urbanisée et la zone 1AUa qui vise la préservation de la haie existante (cf. plan de zonage et OAP), ce secteur est néanmoins en extension d'une zone d'activité existante.

Collonges – Extension du Technoparc 1

Extrait de plans

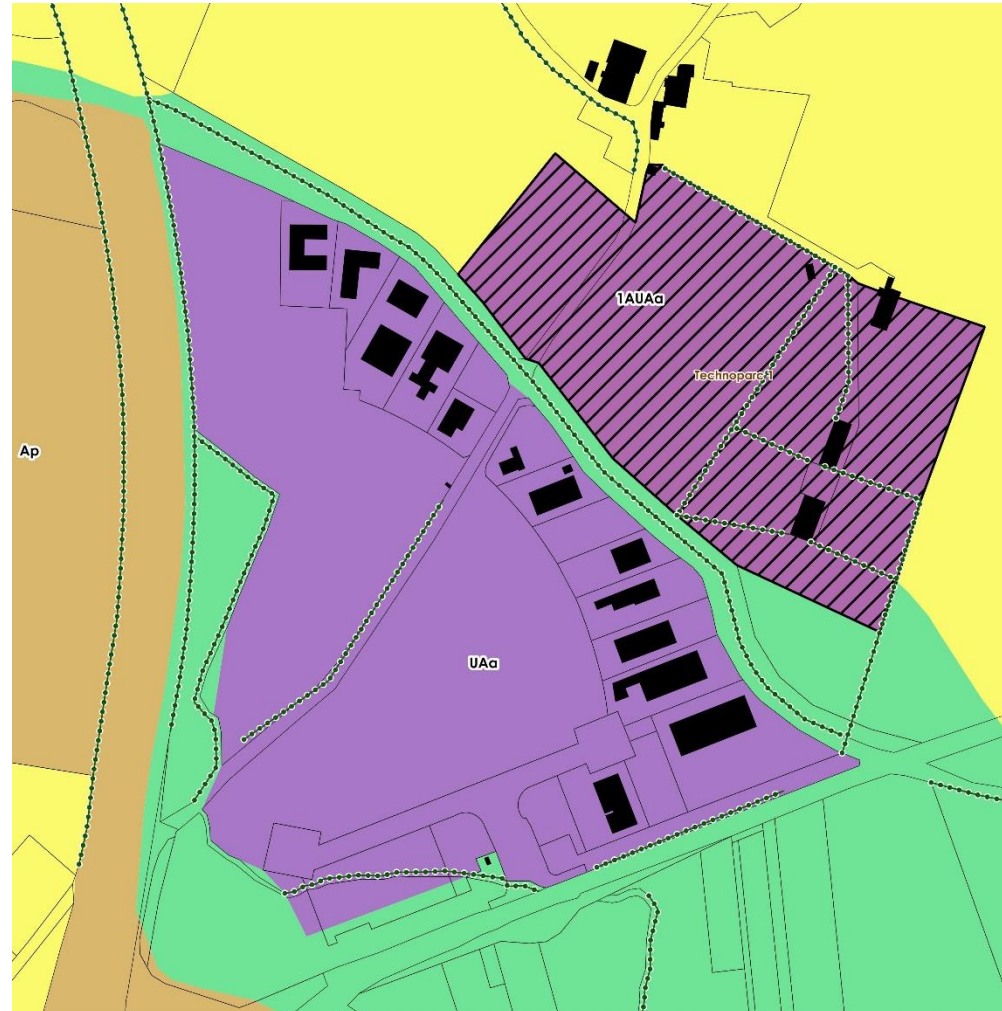


Orientation d'Aménagement et de Programmation

Collonges/ Technoparc 1



Vues du site



Extrait du plan de zonage

Collonges – Extension du Technoparc 1

Justification au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme

OBJECTIFS DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES

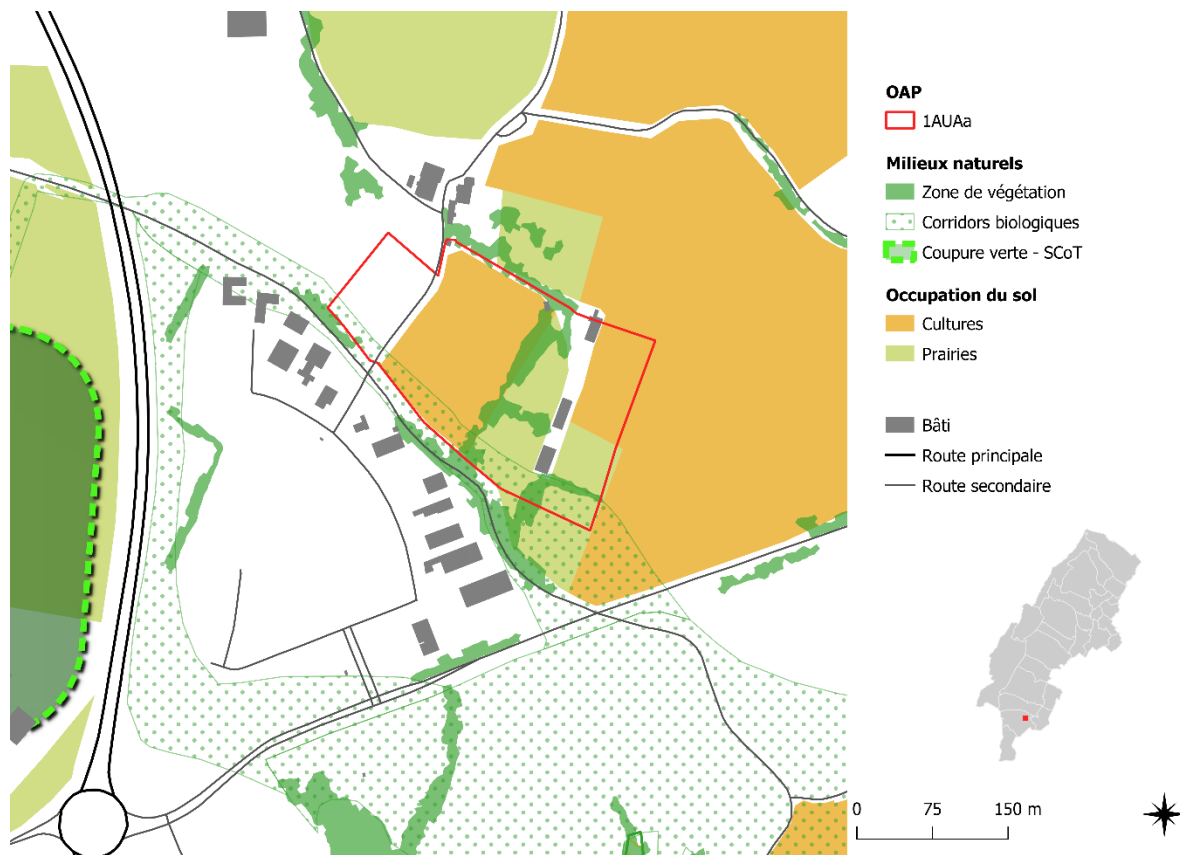
L'extension du Technoparc de Collonges est en partie intégré sur un secteur agricole, comme en témoigne la déclaration d'exploitation au RPG. En effet, la partie centrale et l'Est de la zone sont classées au sein du RPG en tant que cultures et prairies (cf. carte ci-contre).

Afin d'éviter une sur consommation des espaces agricoles, pastoraux et forestiers, le règlement du PLUiH définit des règles d'implantation limitant les obligations de reculs et une emprise au sol minimale pour éviter la constitution de réserves foncières souvent peu utilisées par les entreprises et qui grèvent le foncier économique.

Extrait du règlement :

- Les constructions doivent être implantées prioritairement à la voie de desserte du site ;
- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en recul ;
- L'emprise au sol minimale des constructions est de 25 % de la superficie de l'unité foncière.

L'ensemble de ces règles qui sont plus restrictives que les règles initiales de la ZAC et du règlement du PLU antérieur répondent à l'obligation de limitation de la consommation d'espace et de protection des terres agricoles.



OBJECTIFS DE PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL

Situé aux abords de la RD984, l'intégration paysagère de l'extension du Technoparc est un enjeu majeur. Pour répondre à cette exigence, le zonage et l'OAP protègent les haies sur et aux abords du secteur concerné :

- La haie séparant le secteur d'extension avec la partie déjà urbanisée du Technoparc **via un classement en Np au plan de zonage et la matérialisation d'une haie à protéger.**
- **Les haies présentes au sein du secteur d'extension, sur la partie Est ;**
- La haie arborée le long de la RD984.

De plus l'OAP définit des règles architecturales pour assurer une bonne insertion dans le paysage :

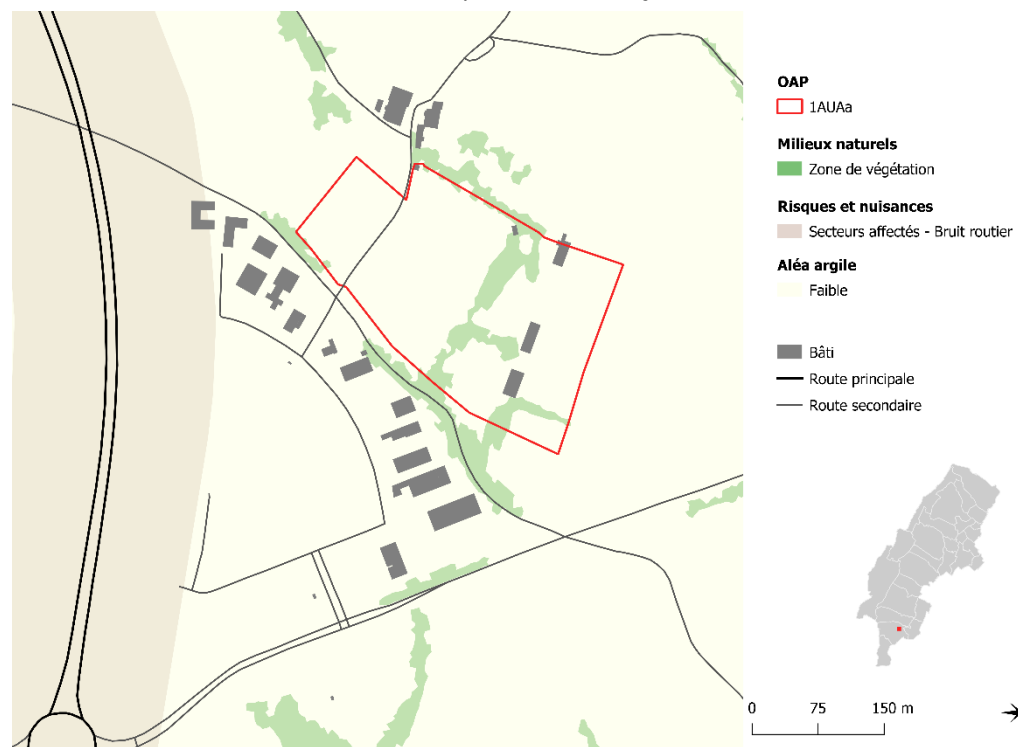
- En façade, les matériaux locaux (bois..) devront être privilégiés, notamment en bordure de la RD 984 où l'aspect bois en façade des constructions devra être dominant. Le bardage est autorisé sous réserve d'être horizontal ;
- En outre ces mêmes façades en bordure de la RD984 devront comporter au moins 20% de surfaces vitrées afin d'éviter les façades aveugles.

Enfin le règlement limite la hauteur à 14m évitant l'émergence des bâtiments au sein du paysage camouflés par les haies et la RD984 en surplomb. Ce site fait également l'objet d'une étude entrée de ville qui vise à répondre aux enjeux de préservation du paysage.

OBJECTIFS DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

Le site est concerné par un risque faible de retrait gonflement des argiles, que nous retrouvons sur la très grande majorité du territoire (cf. carte ci-contre). Ce site n'est pas concerné par d'autres risques et n'est pas concerné par une zone humide.

La zone 1AUAA répond donc aux objectifs de protection des biens et personnes par rapport aux risques naturels.



Divonne-les-Bains



La Toupe

*STECAL n°5, 6, 7, 8, 9
et 18*

Présentation du site

Divonne-les-Bains
Pôle thermal et
touristique
5 ha
Équipement scolaire

Secteur concerné ●



Localisation de l'OAP – La Toupe / Vue aérienne

Présentation du projet

LOCALISATION ET ENJEUX

La ville de Divonne-les-Bains est située au Nord du Pays de Gex à la limite avec la Suisse (canton de Vaud). Elle est identifiée comme un pôle thermal et touristique dans le PADD, L'enjeu est de maintenir les caractéristiques urbaines et thermale, porte d'entrée nord du territoire, en maîtrisant le développement et la densification pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

L'OAP La Toupe se situe sur le piémont du Jura, dans le vallon de Mussy. Le secteur est accessible depuis le chemin de la Toupe.

L'OAP a pour objet de prévoir la réalisation d'équipements scolaires nécessaires à la commune sur un site actuellement occupé par une ancienne colonie de vacances.

La réalisation de cette OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

OBJECTIFS

- Répondre aux besoins en matière d'équipements scolaires ;
- Réaliser une opération de renouvellement urbain sur un site déjà occupé
- Réaliser une opération d'ensemble de qualité ;
- Assurer l'intégration de l'opération avec la mise en place d'espaces paysagers
- Préserver le caractère paysager du site ;
- Préserver les bâtiments existants

Justification de la localisation

Située sur une ancienne colonie de vacances actuellement désaffectée, ce projet de création d'un équipement scolaire permet de donner une nouvelle vocation à ce site.

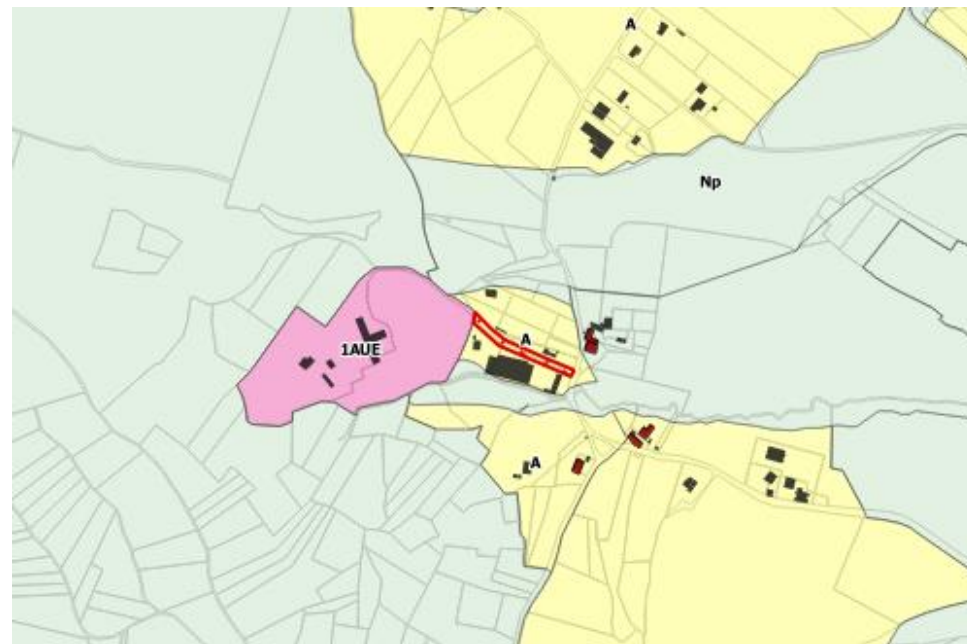
Ce projet évite de repartir sur un projet complètement nouveau sur des espaces agricoles et naturels, bien qu'il soit excentré du centre de la commune.

Justification au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme

OBJECTIFS DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES

Le site de la Toupe accueille actuellement un ancien centre de vacances désaffecté. L'objectif est de réutiliser cette emprise foncière pour aménager un équipement scolaire suite à la démolition de l'ancien centre de vacances. Ce projet projette une intégration paysagère forte autour des constructions projetées.

Ce site est certes identifié en prairie, mais n'est actuellement pas exploité. De plus la coupure verte n'est pas remise en cause, existant toujours à l'ouest du futur bâtiment principal.



Orientation d'Aménagement et de Programmation – La Toupe



Justification au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme

OBJECTIFS DE PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL

Situé sur les piémonts du Jura au sein d'un secteur à haute qualité environnementale et paysagère, l'aménagement de la zone de la Toupe exige un aménagement paysager de grande qualité. L'OAP définit les principes suivants :

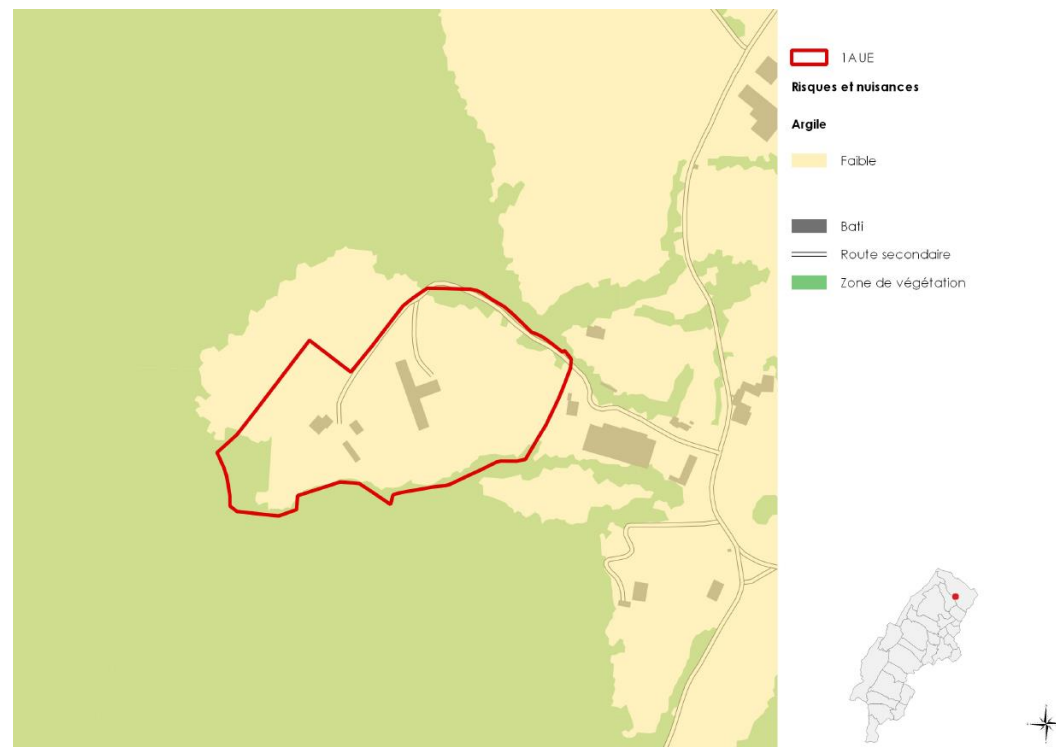
- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions;
- Privilégier des formes architecturales adaptées au caractère paysager ;
- Préserver et aménager le parc existant.

Enfin les constructions devront s'intégrer qualitativement dans la pente.

OBJECTIFS DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

Le site est concerné par un risque faible de retrait gonflement des argiles, que nous retrouvons sur la très grande majorité du territoire (cf. carte ci-contre). Aucun autre risque n'est recensé sur le secteur qui n'est pas concerné par une zone humide.

La zone 1AUE répond donc aux objectifs de protection des biens et personnes par rapport aux risques naturels.



**Développement
d'activités en lien avec
l'hippodrome
STECAL n° 5 et 6
1,9 et 1,2 ha**



Vue aérienne



Extrait du plan de zonage

LOCALISATION ET ENJEUX

Ces STECAL se situent à l'est de Divonne-les-Bains, à la frontière franco-suisse et à l'est du lac de Divonne. Ce secteur est déjà urbanisé (Hippodrome, centre équestre, golf).

L'objectif de ce STECAL est de permettre au centre équestre et aux équipements existants de poursuivre leur activité et de répondre aux besoins d'extension associés.

Les règles associées au sein du règlement limitent leur impact sur le site qui est déjà urbanisé.

REGLES ASSOCIEES

- Pour le STECAL n°5, seuls sont autorisés les Equipement d'intérêt collectif et services publics - Autres équipements recevant du public et les Commerces et activité de services – restauration dans une limite totale cumulée de 700m² de surface de plancher. La hauteur des constructions doit être inférieure ou égale au bâtiment de l'hippodrome.
- Pour le STECAL n°6, seuls sont autorisés les Equipement d'intérêt collectif et services publics - Autres équipements recevant du public et les Commerces et activité de services – restauration dans une limite totale cumulée de 500m² de surface de plancher. La hauteur des constructions doit être identique à l'existant.

Justification au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme

OBJECTIFS DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES

Le site étant déjà bâti et aménagé, il ne remet en cause aucun espace agricole, pastoral ou forestier. De fait l'impact de l'aménagement est nul sur ce site.

OBJECTIFS DE PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL

L'aménagement du golf et du centre équestre est déjà existant. Le STECAL doit permettre de conforter cet équipement en cas de besoins lié à l'activité déjà en présence. Les secteurs délimités par le STECAL sont extrêmement limités et correspondent aux secteurs déjà bâtis. De fait, les impacts sur les paysages et le patrimoine naturel sont très faibles.

OBJECTIFS DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

Le site est concerné par un risque faible de retrait gonflement des argiles, que nous retrouvons sur la très grande majorité du territoire (cf. carte ci-contre). Aucun autre risque n'est recensé sur le secteur qui n'est pas concerné par une zone humide ni par la zone inondable qui le borde à l'est.

Le secteur répond donc aux objectifs de protection des biens et personnes par rapport aux risques naturels.



STECAL 7 : Extension limitée du restaurant Le Vieux Bois – Divonne-les-Bains

Présentation du site

Extension limitée du
restaurant Le Vieux Bois
STECAL n° 7
0,13 ha

Vue aérienne



Extrait du plan de zonage

Présentation du projet

LOCALISATION ET ENJEUX

Ce STECAL se situe à l'ouest du centre de Divonne-les-Bains et au nord du Mont Mussy. Il est accessible partir de la D984C. Il correspond à l'auberge du Vieux Bois qui est en activité et qui pourrait dans le temps avoir besoin de réaliser une extension.

REGLES ASSOCIEES

Seuls sont autorisés les Commerces et activité de services – restauration. La hauteur des constructions doit être identique à l'existant et la surface de plancher ne doit pas excéder 100m².



Vue du site

STECAL 7 : Extension limitée du restaurant Le Vieux Bois – Divonne-les-Bains

Justification au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme

OBJECTIFS DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES

L'auberge du Vieux Bois existe déjà et se situe en lisière d'un bois constitutif d'un réservoir de biodiversité. Néanmoins l'extension du bâtiment principal ou la construction d'un bâtiment annexe de capacité limité ne remettra pas en cause ce réservoir de biodiversité. L'impact sera donc très minime.

OBJECTIFS DE PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL

Le secteur se situe le long de la RD984C, classée à grande circulation. L'aménagement actuel du site est très qualitatif vis-à-vis de cet axe puisque l'auberge est en retrait derrière une frange boisée quand l'automobiliste arrive de Gex et l'aménagement paysager depuis l'arrivée de Divonne-les-Bains est très qualitatif (cf. photo page précédente). De fait les capacités d'extension permises par le STECAL ne généreront pas d'impact sur le paysage.

OBJECTIFS DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

Le site est concerné par un risque faible de retrait gonflement des argiles, que nous retrouvons sur la très grande majorité du territoire (cf. carte ci-contre). Par ailleurs, le STECAL est situé au sein de la bande des 75m depuis l'axe de la RD984C générant des nuisances sonores. L'auberge est actuellement située en retrait de cet axe et derrière une large frange boisée qui joue le rôle d'écran phonique et qui réduit de fait ces nuisances.

Le secteur répond donc aux objectifs de protection des biens et personnes par rapport aux risques naturels.



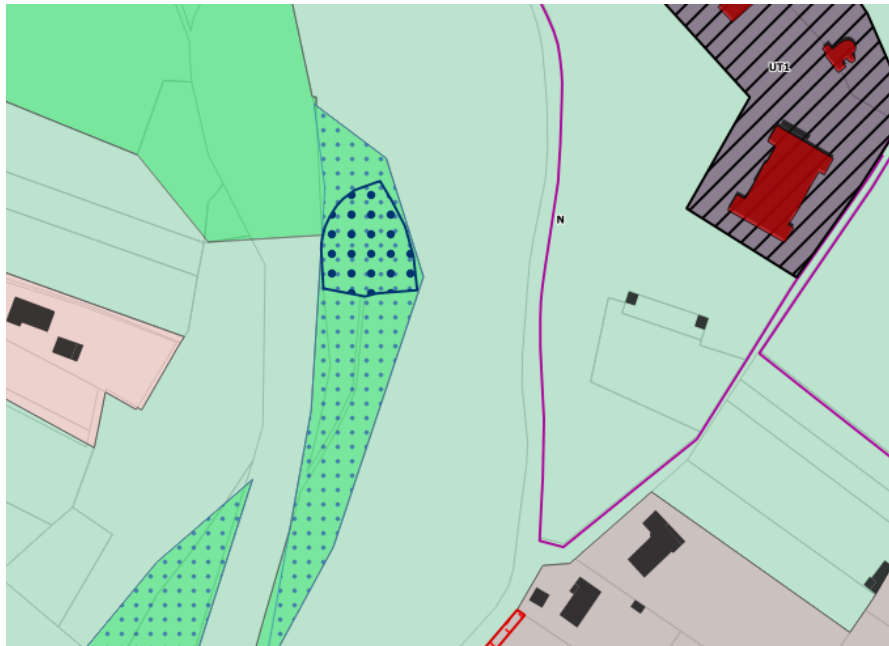
STECAL 8 : Ecloserie – Divonne-les-Bains

Présentation du site

**Ecloserie
STECAL n° 8
0,1 ha**



Vue aérienne



Extrait du plan de zonage

Présentation du projet

LOCALISATION ET ENJEUX

Ce STECAL se situe à l'ouest du centre ville de Divonne, le long de la RD984C. Il est accessible par l'avenue du Mont Mussy.

L'écloserie comportera des bassins au sein d'un hangar.

REGLES ASSOCIEES

Seuls sont autorisés les entrepôts d'une surface de plancher inférieure à 100m² et d'une hauteur totale de 6m maximum.



Vue du site

STECAL 8 : Ecloserie – Divonne-les-Bains

Justification au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme

OBJECTIFS DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES

Situé au sein d'un espace boisé et humide, l'écloserie devra s'intégrer au mieux dans cet espace aux enjeux environnementaux forts. Néanmoins le secteur ne remet pas en cause d'espaces agricoles et forestiers, bien que l'abattage d'un certain nombre d'arbres sera nécessaire pour la réalisation de la construction.

OBJECTIFS DE PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL

Du point de vue du paysage, le secteur est situé en contrebas de la route. Le bâtiment devra avoir une hauteur maximale de 6m afin qu'il n'émerge pas depuis la route. Par ailleurs, le masque produit par les arbres devra être conservé. Le bâtiment construit ne devra pas être perceptible ni depuis la RD984C ni depuis la route du Château.

OBJECTIFS DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

Le site est concerné par un risque faible de retrait gonflement des argiles, que nous retrouvons sur la très grande majorité du territoire (cf. carte ci-contre). Par ailleurs, le STECAL est situé au sein de la bande des 75m depuis l'axe de la RD984C générant des nuisances sonores qui ne devront pas poser problème à un hangar destiné à la mise en place d'une Ecloserie.

Le secteur répond donc aux objectifs de protection des biens et personnes par rapport aux risques naturels.



STECAL 9 : Création d'une installation légère de 60m² pour l'accueil du public – Divonne-les-Bains

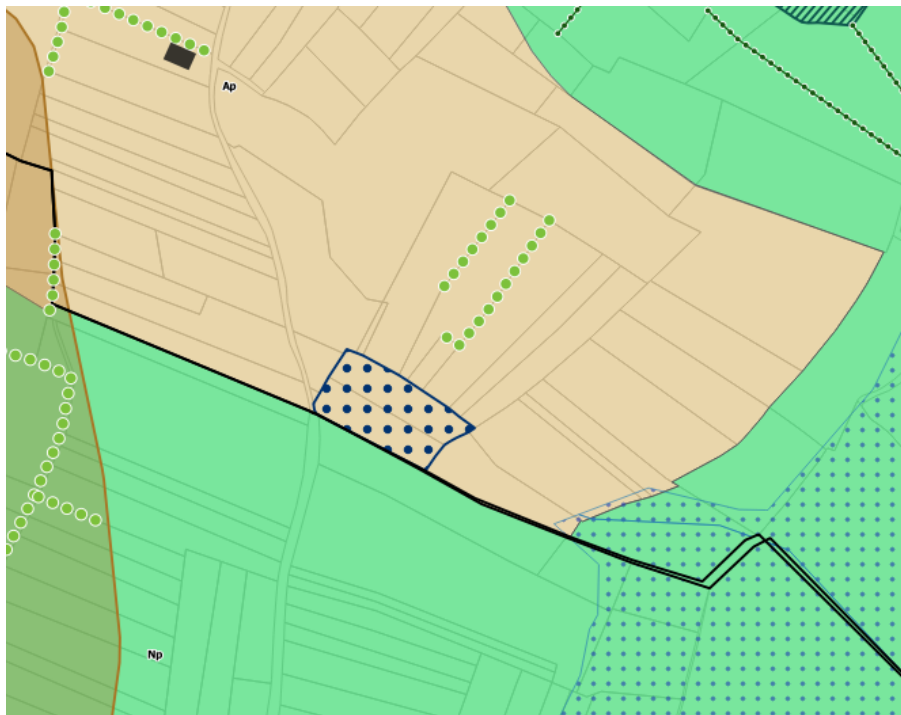
Présentation du site

Création d'une
installation légère de
60m² pour l'accueil du
public
STECAL n° 9
0,5 ha

Vue aérienne



Extrait du plan de zonage



Présentation du projet

LOCALISATION ET ENJEUX

Ce STECAL se situe à l'extrémité sud de Divonne-les-Bains. Il est accessible par le Chemin de Longueve.

REGLES ASSOCIEES

Seuls sont autorisés les Equipements d'intérêt collectif et services publics - salle d'art et de spectacles dans une limite totale cumulée de 60m² de surface de plancher. La hauteur des constructions est limitée à 4m.

STECAL 9 : Création d'une installation légère de 60m² pour l'accueil du public – Divonne-les-Bains

Justification au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme

OBJECTIFS DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES

Le secteur identifié est déjà une propriété publique et regroupe déjà un équipement. De fait aucune terre agricole, pastorale ou forestière n'est remise en cause par ce classement.

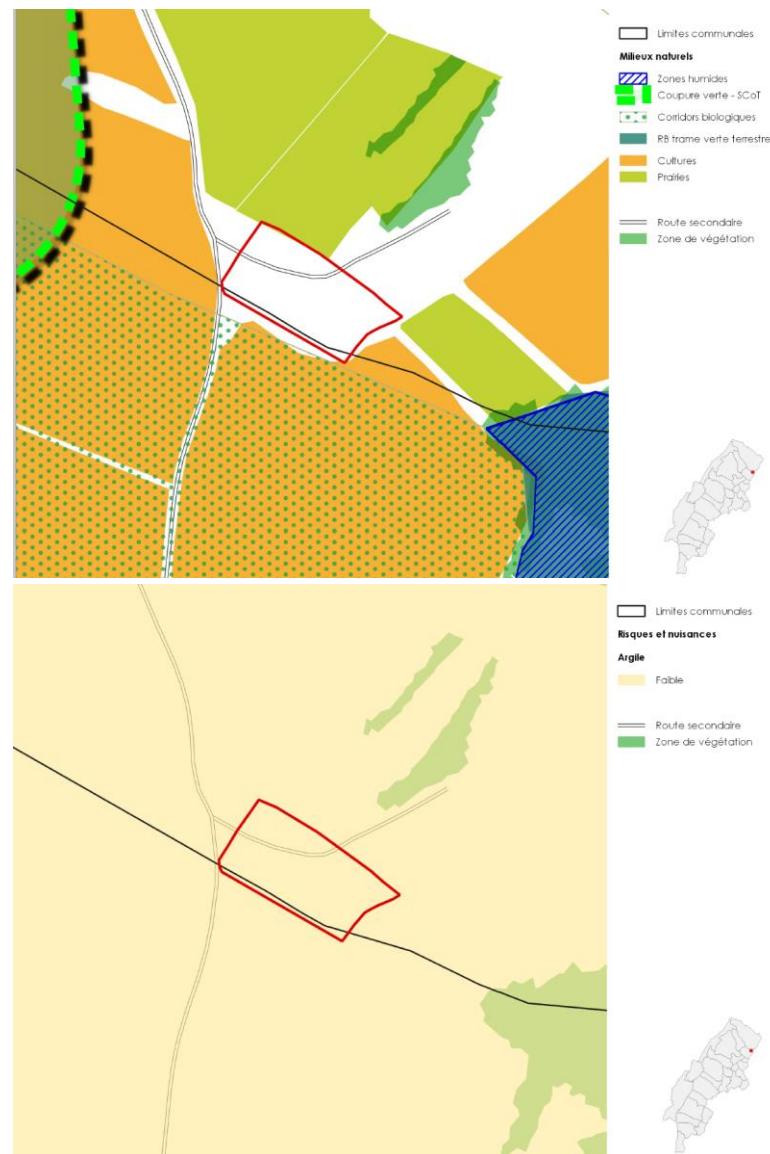
OBJECTIFS DE PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL

Le STECAL permet la création d'une installation légère de 60m² pour l'accueil du public. Son impact sera nul sachant que le terrain ciblé est déjà clôturé et que la hauteur du bâtiment sera limitée.

OBJECTIFS DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

Le site est concerné par un risque faible de retrait gonflement des argiles, que nous retrouvons sur la très grande majorité du territoire (cf. carte ci-contre). Aucun autre risque ou nuisance n'est recensé.

Le secteur répond donc aux objectifs de protection des biens et personnes par rapport aux risques naturels.

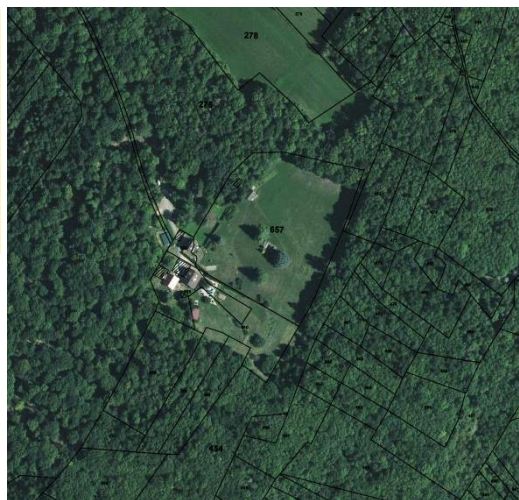


STECAL 12 : Extension limitée de la ferme du Mont-Mussy – Divonne-les-Bains

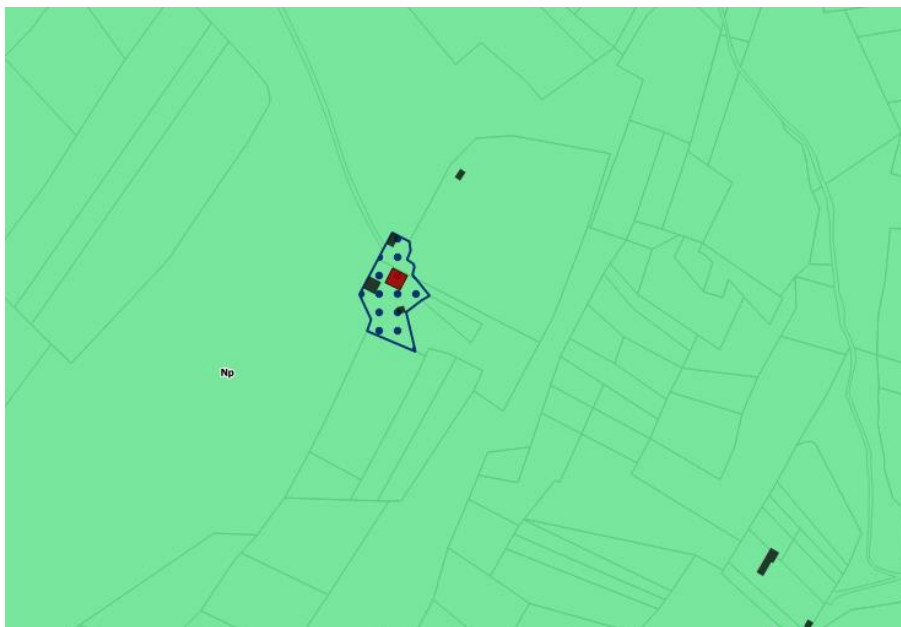
Présentation du site

**Extension limitée de
la ferme du Mont-
Mussy
STECAL n° 14
0,27 ha**

Vue aérienne



Extrait du plan de zonage



Présentation du projet

LOCALISATION ET ENJEUX

Ce STECAL se situe à l'ouest du centre de Divonne-les-Bains. Il est accessible en empruntant le chemin de la ferme de Mussy, à partir de la RD984C.

L'objectif de ce STECAL est identique à celui du STECAL n°7. La ferme du Mont-Mussy est une ferme auberge qui comprend un restaurant et qui pourrait, dans le temps, avoir besoin de réaliser une extension.

REGLES ASSOCIEES

Seuls sont autorisés les commerces et activité de services – restauration. La hauteur des constructions doit être identique à l'existant et la surface de plancher ne doit pas excéder 50m².



STECAL 12 : Extension limitée de la ferme du Mont-Mussy – Divonne-les-Bains

Justification au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme

OBJECTIFS DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES

La ferme du Mont-Mussy existe déjà et se situe en lisière d'un bois constitutif d'un réservoir de biodiversité. Néanmoins l'extension du bâtiment principal ou la construction d'un bâtiment annexe de capacité limitée ne remettra pas en cause ce réservoir de biodiversité d'autant plus que la majorité du STECAL correspond à des secteurs non recensés au RPG et non constitutif de réservoir de biodiversité. L'impact sera donc minime.

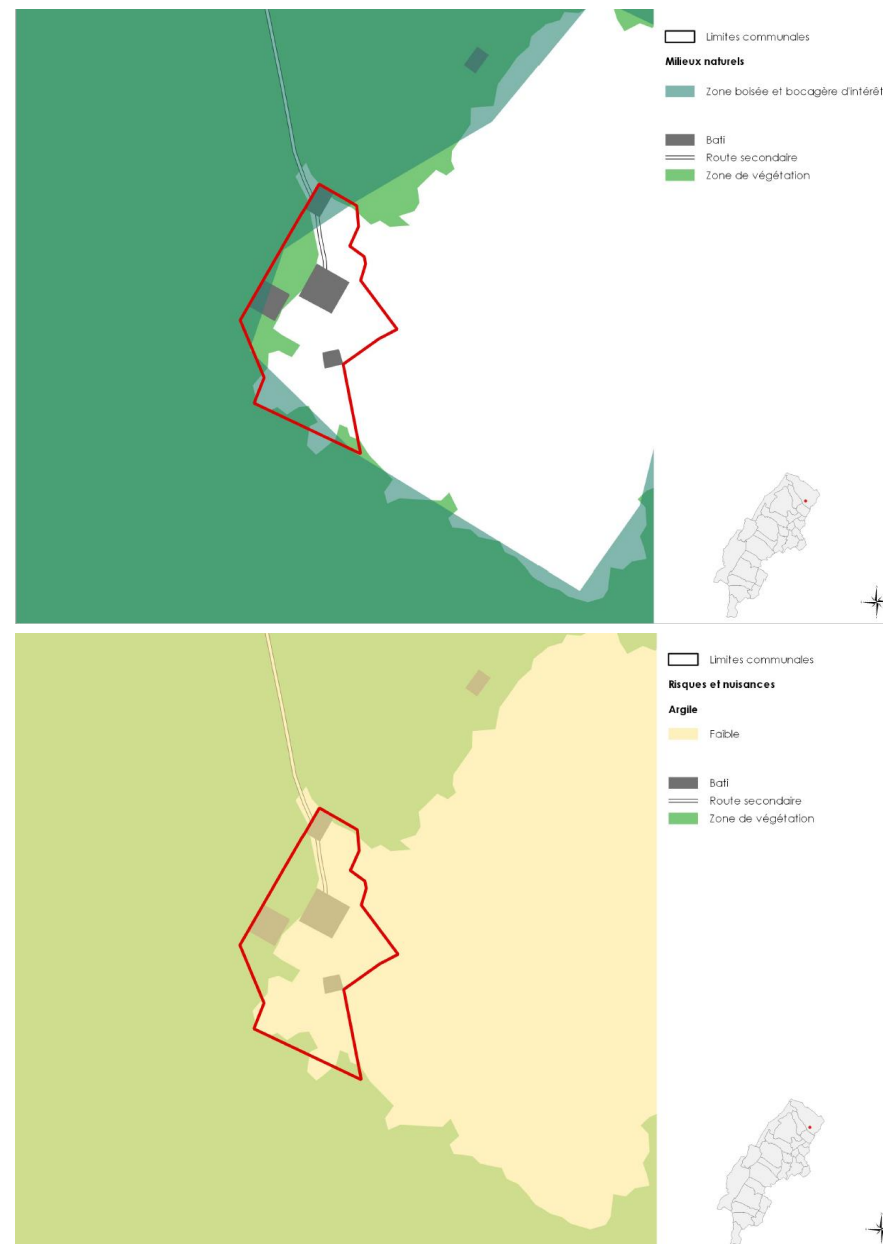
OBJECTIFS DE PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL

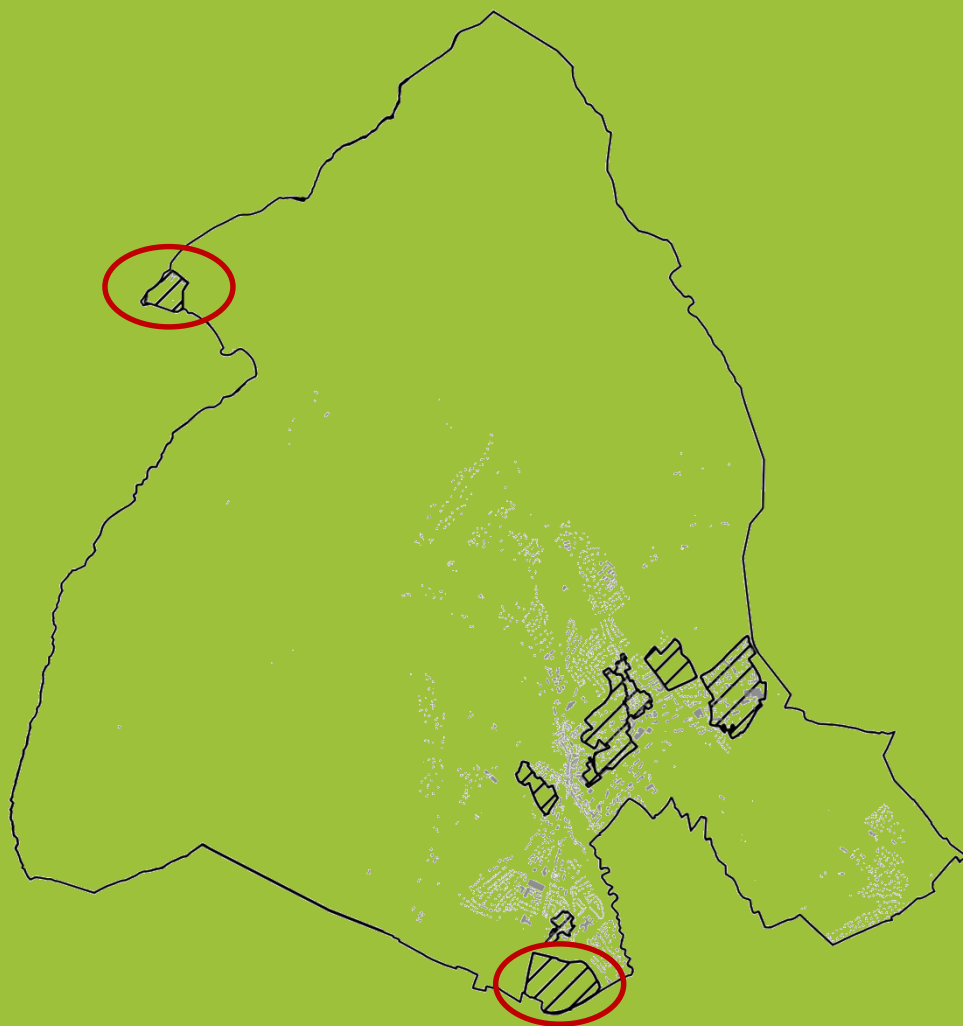
Le secteur est extrêmement reclus et entouré d'espaces boisés. L'impact sur les paysages sera donc inexistant. Il est à noter par ailleurs que la ferme est préservée au sein du plan de zonage et dans l'OAP thématique patrimoniale.

OBJECTIFS DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

Le site est concerné par un risque faible de retrait gonflement des argiles, que nous retrouvons sur la très grande majorité du territoire (cf. carte ci-contre). Aucun autre risque ou nuisance n'est recensé.

Le secteur répond donc aux objectifs de protection des biens et personnes par rapport aux risques naturels.

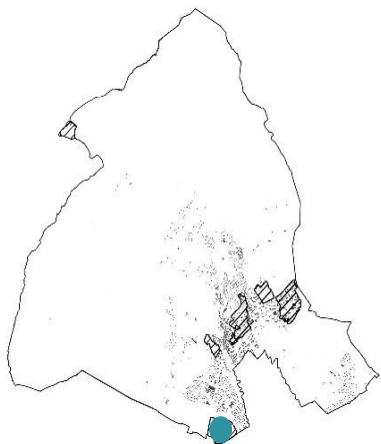




- *Grand Champ*
- *Col de la Faucille*

CONTEXTE

Gex
Grand Champ
Pôle urbain
19,5 hectares
Espace naturel
Équipement ou
économie de la santé



Secteur concerné ●



Localisation de l'OAP Lieu-dit Grand Champ

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

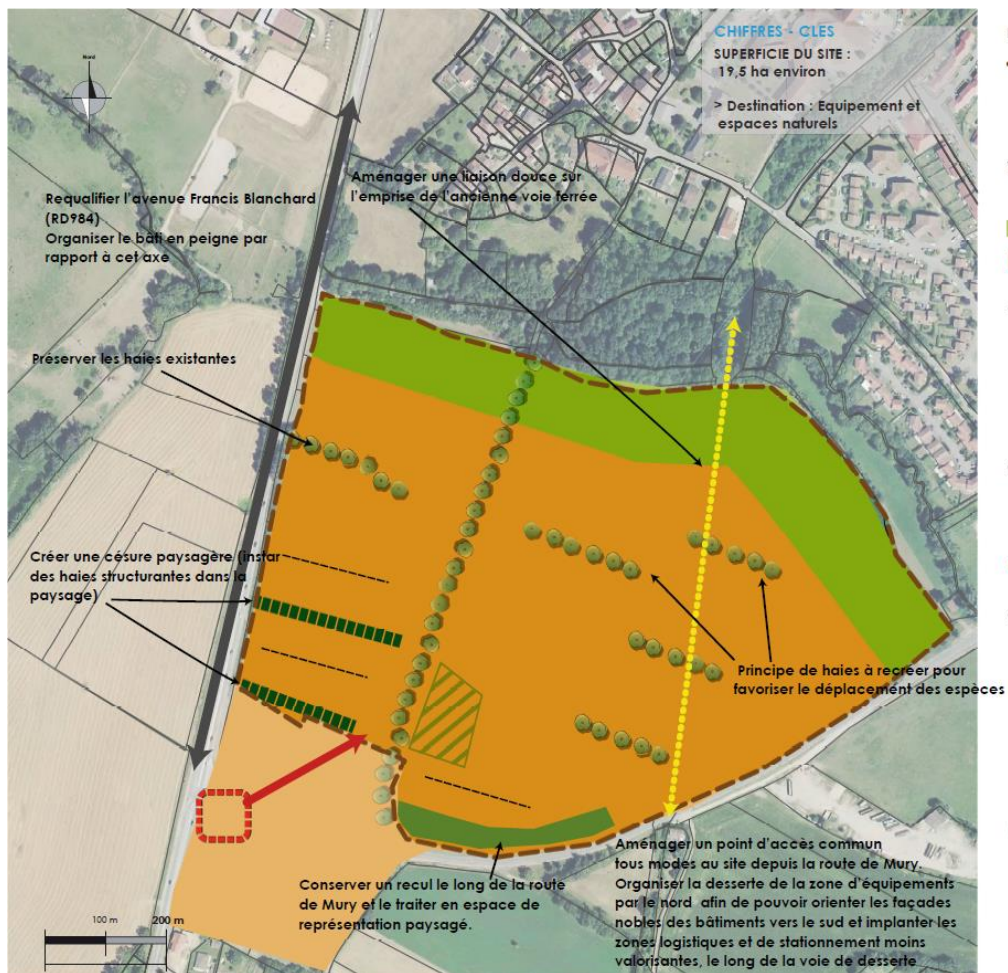
Localisé en entrée de ville Sud de la commune de Gex et en entrée Nord d'Echenevex, le secteur d'études se situe dans un environnement caractérisé par :

- la RD984C, axe fort de communication, qui délimite le site d'études à l'Ouest ; la RD15C (route de Mury), qui borde le terrain au Sud et forme une voie de contournement et d'accès à Gex Sud, et un giratoire aménagé récemment pour gérer l'intersection entre ces voies ;
- l'ancienne voie ferrée traverse des lieux et découpe le site en deux parties ;
- des espaces agricoles et naturels de part et d'autres des routes départementales. Ces espaces sont situés au plus proche de la zone urbaine. Au Nord du site, la rivière Le By délimite la zone urbaine de Gex, accompagnée par un cordon boisé important. Les espaces agricoles et naturels se caractérisent par la présence de boisements, de bosquets et de haies marquant notamment les limites parcellaires et formant un paysage bocager ;
- des zones urbaines en périphérie Nord du tènement, composées d'habitat groupé récent et d'habitat vernaculaire ancien, de l'hôpital local de Gex, de quelques locaux d'activités et d'un hôtel en bordure de la RD15C ;
- l'urbanisation d'Echenevex est proche du Sud du site, formée de maisons individuelles essentiellement.

OBJECTIFS

- Développer l'offre en équipement ou économie de santé tout en maîtrisant l'urbanisation du secteur;
- Préserver le caractère écologique fort du site (trame verte et bleue);
- Requalifier l'avenue Francis Blanchard (RD 984) et donc l'entrée de ville.

Extrait de plans



Orientation d'Aménagement et de Programmation – Grand Champ



Extrait du plan de zonage



Vue du site

OBJECTIFS DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES

Le site constitue un espace à fort enjeux agricoles et naturels puisque ces terrains sont recensés au RPG et qu'il est traversé par une coupure verte et un corridor écologique.

Ce site fait l'objet, en plus d'une étude de discontinuité, d'une étude entrée de ville.

Des actions sont envisagées pour préserver ce corridor. Ce dernier est concerné par un projet d'aménagement d'infrastructures à vocation économique et de constructions d'intérêt public. Il est cependant tout à fait possible de prendre en compte les continuités écologiques lors de la conception du projet. Le premier principe d'évitement est de limiter l'emprise des aménagements pour préserver une continuité fonctionnelle le long du By : une largeur supérieure à 100m assurera la fonctionnalité.

De plus, il serait utile de conserver un axe perméable à la faune dans l'emprise du projet (afin de varier les possibilités de circulation) : parking végétalisé, clôtures perméables, végétalisation continue avec des espèces locales, présence de haies, réduction ou extinction de l'éclairage la nuit, etc.

L'impact sur la consommation d'espaces est certes pas anodin, mais ce secteur a été choisi car il répond aux besoins en termes de surface sur un secteur ne comportant pas une topographie difficile. Par ailleurs, son accessibilité est un critère très important puisque ce site pourrait accueillir un équipement de santé.

Au regard de ces enjeux prioritaires pour le Pays de Gex, et malgré des enjeux environnementaux et agricoles, le Pays de Gex a maintenu ce site comme un espace d'équipements à développer.



Justification au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme

OBJECTIFS DE PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL

De manière globale, le site s'inscrit dans un cadre agricole et naturel, coupure entre deux secteurs d'urbanisation : Gex et le village d'Echenevex. Il est marqué par les haies, bosquets et boisements rythmant et séquençant le paysage. Les vues lointaines sont bloquées par ces éléments végétaux, bien qu'offrant de beaux panoramas sur le Haut-Jura.

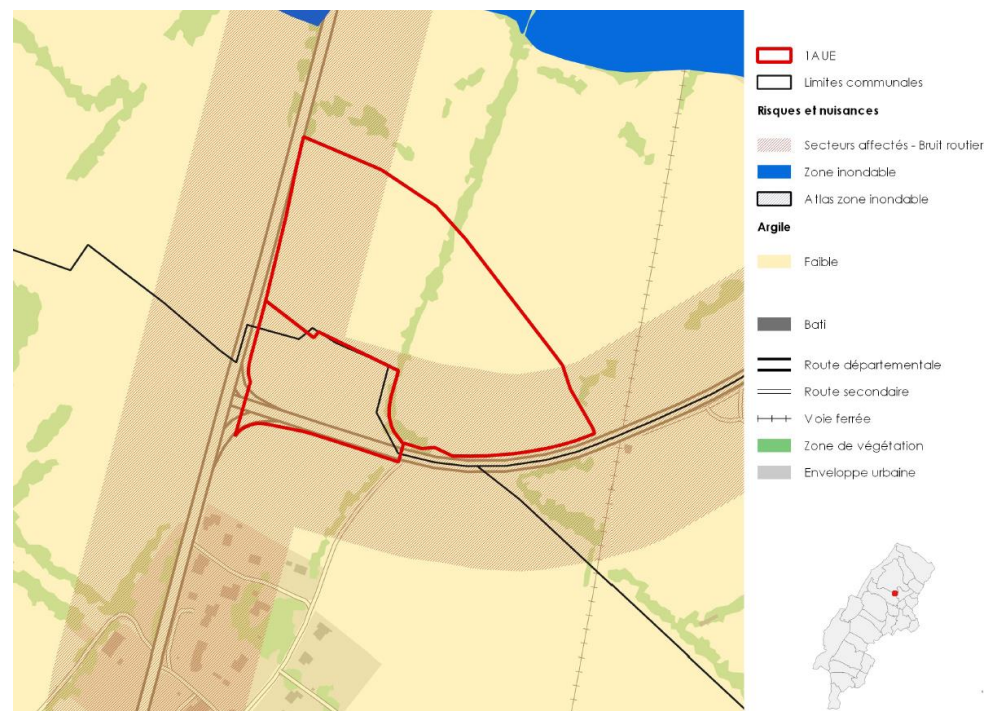
Le secteur profite de ces coupures végétales pour masquer l'urbanisation grandissante, que ce soit l'agglomération de Gex ou le village d'Echenevex. Elles assurent, alors, un rôle important de barrières visuelles tout en permettant une intégration paysagère réussie de ces constructions, moins perceptibles à l'extérieur. Une ambiance agricole et naturelle, marquée par les haies et bosquets.

Afin de préserver les paysages, l'OAP et l'étude entrée de ville encadre l'aménagement de ce site. L'urbanisation de cette zone permet de composer l'entrée de ville en lui donnant une fonction, mais surtout en lui offrant une véritable qualité paysagère. La préservation des haies existantes, complétée par la création de nouvelles haies, maintiennent la fonction de corridor écologique et assurent une qualité paysagère importante pour l'entrée de ville. Ces éléments présents et renforcés créent un rythme paysager, des masques visuels, et une maille plantée dans l'opération. Des césures paysagères sont à conserver pour renforcer cette trame. Enfin, un recul paysager est prévu au pourtour des routes départementales, afin de créer des espaces extérieurs qualitatifs.

OBJECTIFS DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

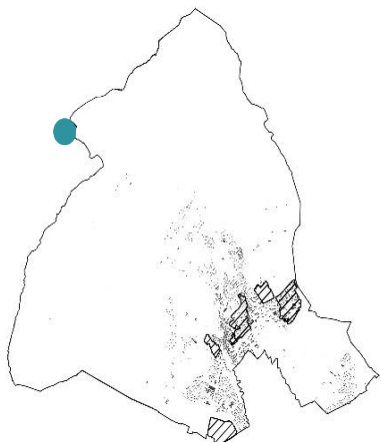
La commune de Gex est soumise aux risques de crues lentes et rapides, ainsi qu'aux mouvements du sol, notamment des glissements de terrain, et aux risques d'avalanches. L'aléa retrait-gonflement des argiles présente un risque faible. Enfin le By génère des risques d'inondations. Toutefois, le site en plaine est moins concerné par les risques précédents. Par ailleurs, le trafic porté par les RD 15 et 984C génère des nuisances sonores qui ont justifié le classement sonore de la voirie en catégorie 3. Dans ce cadre, un secteur de 100 m de part et d'autre de la voirie est affecté par le bruit. Ce classement n'engendre pas d'inconstructibilité mais les bâtiments sensibles construits dans ces espaces pâtissant d'une ambiance sonore altérée sont néanmoins soumis à un isolement acoustique renforcé.

Les nuisances sonores et visuelles générées par la proximité immédiate avec la RD984C sont diminuées par le recul imposé aux constructions, le traitement de franges paysagères et par la conception des bâtiments (traitement acoustique, orientation et implantation du bâti). De plus, une grande partie du site n'est pas destinée à accueillir des habitations, mais des équipements publics avec une occupation pendant les horaires de travail uniquement.



CONTEXTE

**Gex / Mijoux
Col de la Faucille
Secteur touristique
0,513 hectares**



Secteur concerné ●



Localisation de l'OAP Lieu-dit Grand Champ

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Localisé dans le massif du Jura au sommet de la vallée de la Valserine et à proximité du bassin lémanique. Il rayonne sur un site élargi au triangle Mijoux, la Vattay et Gex-la Faucille.

OBJECTIFS

Le projet prévoit l'aménagement et le développement du Col de la Faucille en renforçant son offre touristique et ses liens avec les autres pôles d'attraction du secteur et en améliorant son accessibilité depuis Gex et l'aire urbaine du bassin genevois. La création d'un gîte, d'hébergements insolites et d'un hôtel 4 étoiles sont programmés. De même, différentes activités doivent être implantées sur le site : tyrolienne, activités de parcours, pistes aménagées pour le VTT, etc. Enfin, des connexions avec la vallée de Mijoux et le développement de transports collectifs pour connecter le site à Gex, la Vattay et Mijoux sont définis dans le cadre de ce projet.

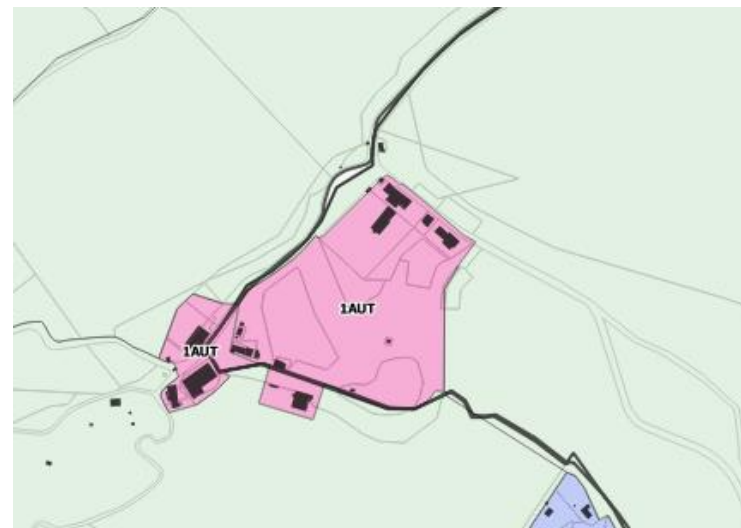
Les principes d'aménagement du site se définissent par :

- La création d'une traversée piétonne ;
- La conservation de vues proches et lointaines et le reboisement du site ;
- Le maintien d'un tissu urbain ouvert et poreux

Gex / Mijoux – Col de la Faucille

Extrait de plans

Orientation d'Aménagement et de Programmation –
Gex/Mijoux
– Col de la Faucille



Extrait du plan de zonage



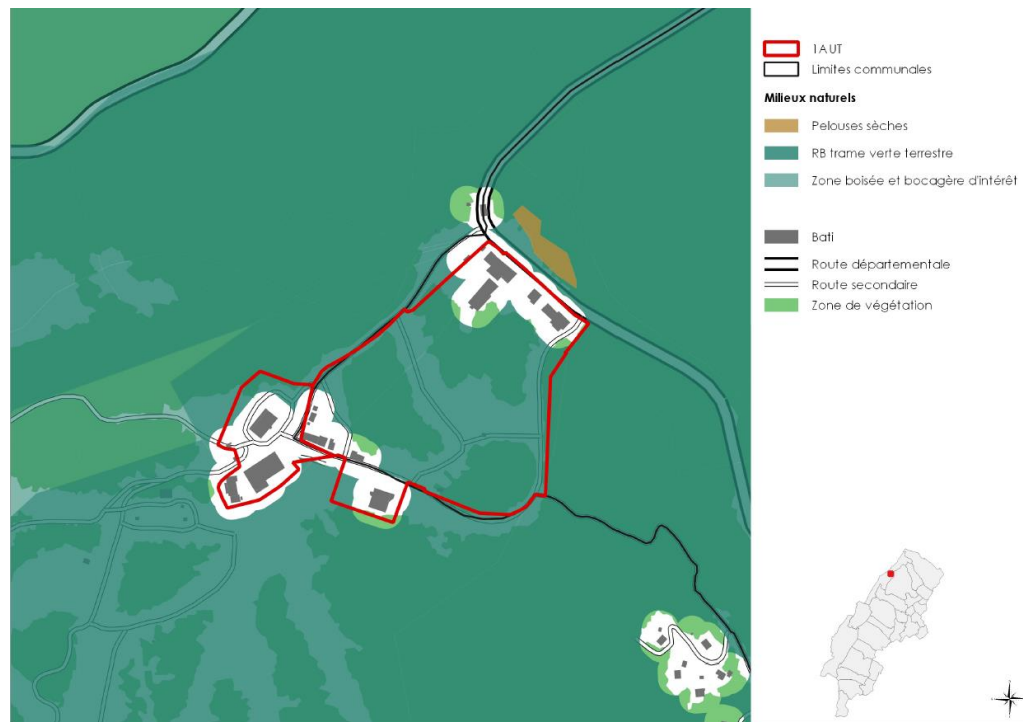
Vues du site



OBJECTIFS DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES

Le secteur du col de la Faucille, s'inscrit en plein cœur d'un réservoir de biodiversité terrestre « Forêt et bocage », élément constitutif de la Trame Verte. Ces réservoirs de biodiversité sont identifiés pour leur bonne fonctionnalité écologique et leur rôle primordial vis-à-vis de la flore et de la faune. De plus, une pelouse sèche est localisée à proximité immédiate du site au nord-est, ainsi qu'une zone bocagère d'intérêt au nord-ouest. Enfin, l'emprise du projet comprend quatre zones de forêt fermée de conifère ; trois en cœur de projet et une située le long de la bordure sud-est du périmètre du projet. D'un point de vue paysager, l'unité touristique est comprise dans un site naturel classé « Col de la Faucille ».

A la vue des éléments cités ci-dessus, le projet du Col de la Faucille pourrait impacter les réservoirs de biodiversité en présence. Effectivement, l'ampleur du projet nécessitera une phase chantier conséquente et une partielle destruction des milieux, tels que les forêts fermées de conifère mais aussi les pelouses sèches et zones bocagères environnantes. De plus, une imperméabilisation des sols est à prévoir compte tenue de la nature du projet (stationnements, bâtiments...). Les activités de pleine nature programmées (tyrolienne, VTT, activité de parcours...) pourraient elles aussi avoir un impact sur l'imperméabilisation du sol.



Cependant, comme exprimé ci-dessus, ce projet vient conforter l'offre touristique existante et s'implante en continuité des bâtis actuels dans cette zone. De la même façon, le projet prévoit de maintenir les éléments boisés (forêt fermée) au cœur du site.

Dans ce sens, le règlement interdit l'utilisation de clôture sur la commune de Mijoux en zone 1AUT. D'autre part, celui-ci impose un coefficient de pleine terre, favorable à la biodiversité et garantissant l'infiltration des eaux pluviales. De même, la conservation des arbres de haute tige et la plantation de nouveaux avec des essences locales (tous les 100 m² d'espace libre) est rendu obligatoire par le règlement de la zone. De plus, le règlement des zones 1AUT limite les mouvements de terres strictement réservés aux besoins techniques des nouvelles constructions. Cette règle permet de minimiser le dérangement de la faune et de la flore et de préserver le profil naturel du site.

Malgré une incidence du à ce projet de valorisation touristique sur des espaces forestiers, des règles sont apportées pour limiter l'impact sur la fonctionnalité du site.

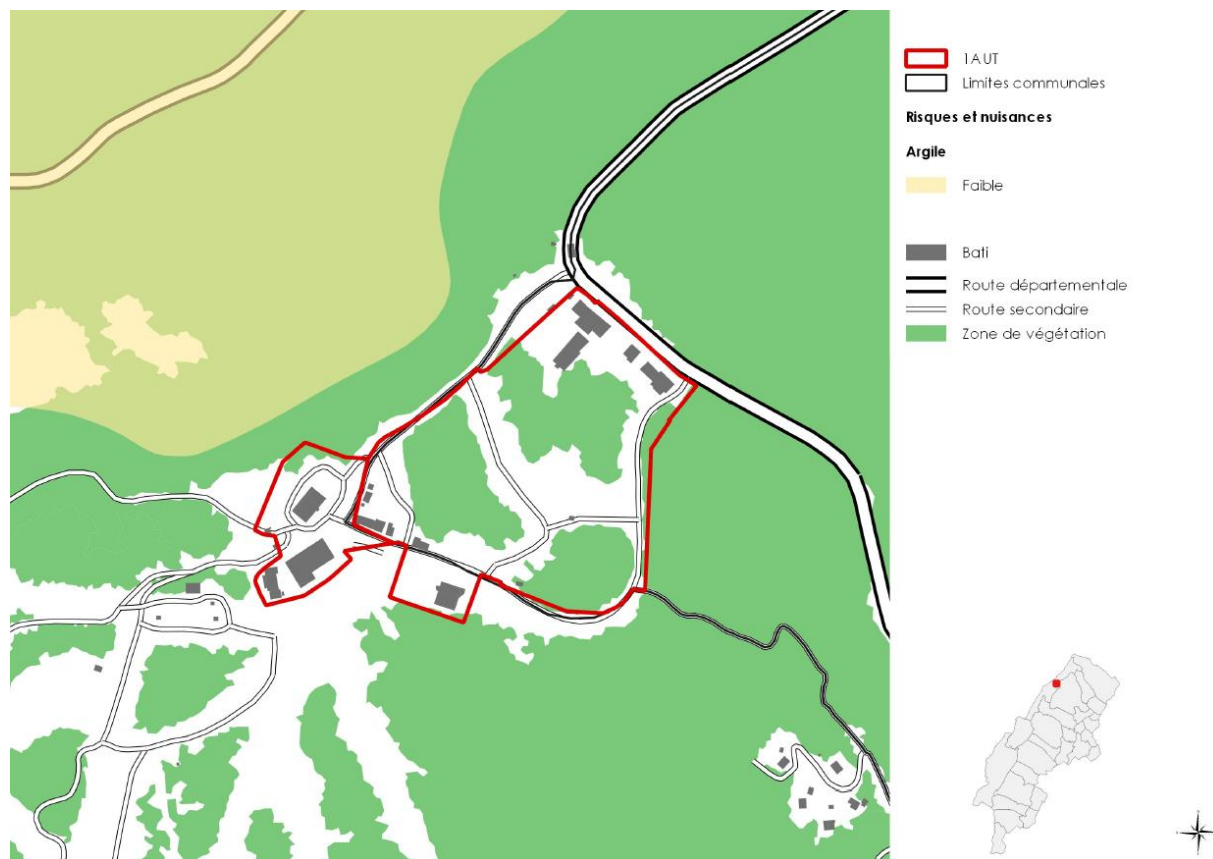
Justification au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme

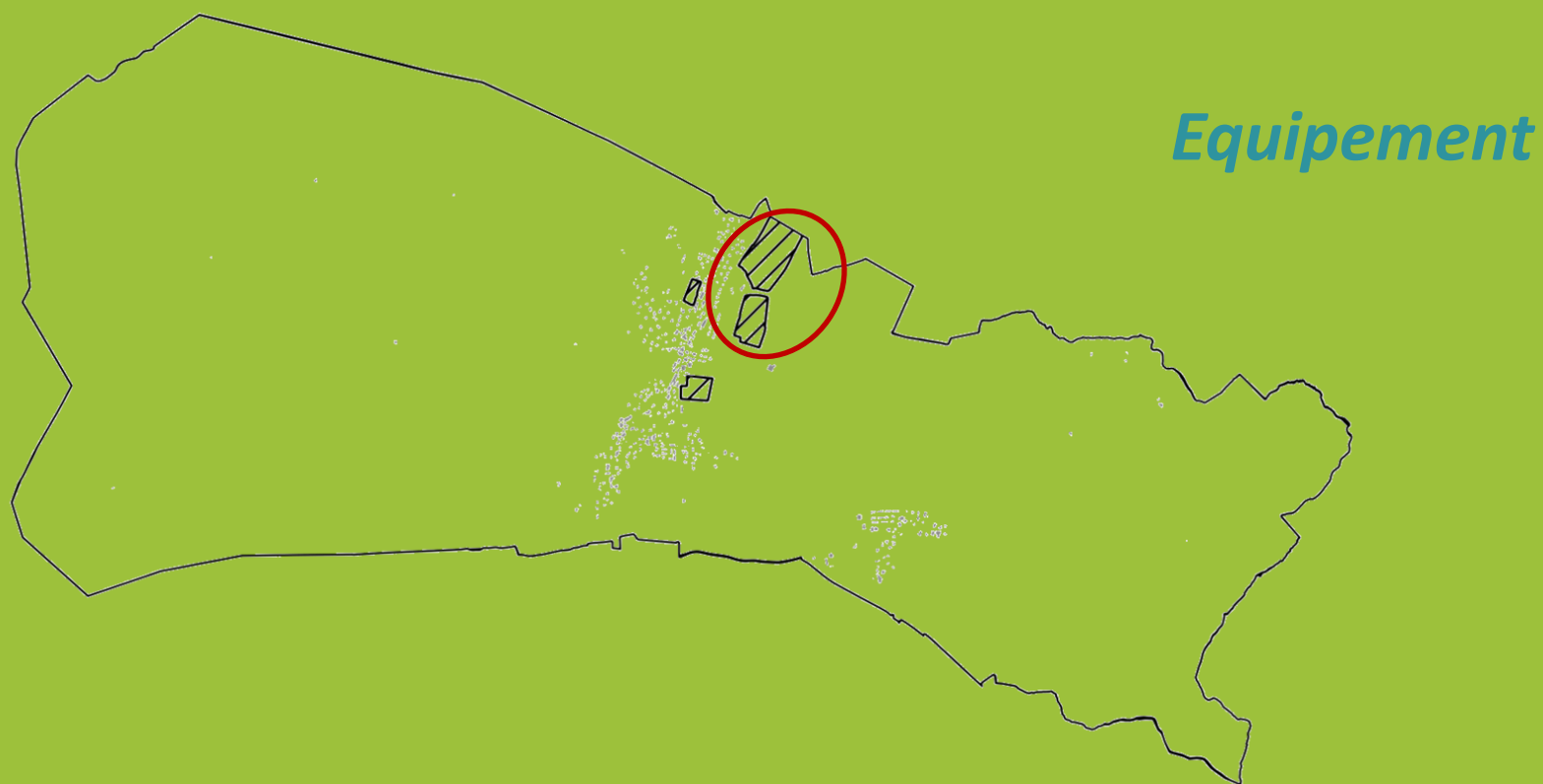
OBJECTIFS DE PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL

Au regard des paysages, ce projet est localisé sur un site naturel classé. Ainsi les impacts visuels sur le grand paysage sont à noter et à prendre en considération. Le règlement s'attache à l'aspect architectural des nouvelles constructions qui devront assurer une insertion paysagère qualitative (façades, ouvertures, système d'occultation, matériaux et couleurs). L'unité touristique nouvelle devra donc s'assurer de prendre en compte le patrimoine paysager dans l'aménagement des futures constructions et ne pas dénaturer le profil paysager du site comme c'est indiqué au sein de l'OAP. Il est à noter que ce projet est suivi par Terrinnov (SPL) qui de part cette maîtrise d'ouvrage publique doit également assurer la qualité du site.

OBJECTIFS DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

Ce secteur ne comprend pas de risque majeur. En effet il n'est concerné que par un aléa faible de retrait et gonflement des argiles. Néanmoins, des nuisances de qualité de l'air sont à anticiper suite à une hausse de l'offre touristique (chauffage, climatisation des complexes hôteliers, augmentation des GES sur le secteur ...), ainsi que des risques de ruissellement en raison de l'imperméabilisation des sols. D'autre part, le site se localisant en zone de montagne des risques liés à cette position géographique ne sont pas nuls.





Présentation du site

Équipement

5 hectares
environ

Equipement



Secteur concernée

Localisation de l'OAP



Vue aérienne

Présentation du projet

LOCALISATION ET ENJEUX

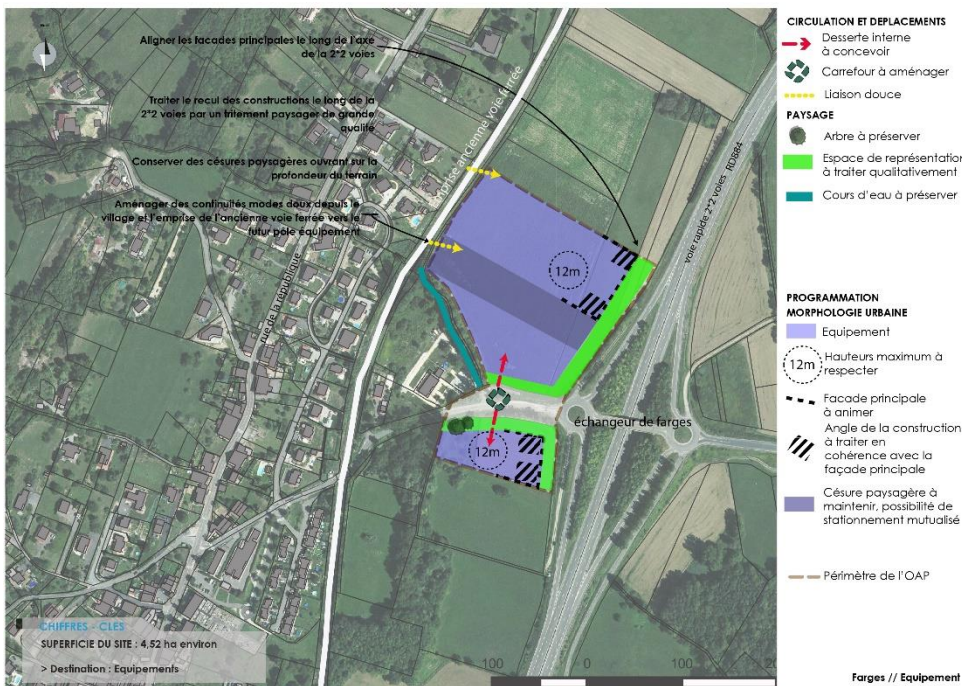
Localisé en entrée de ville Est de la commune de Farges, le secteur d'étude se situe dans un environnement caractérisé par :

- un site délimité par deux axes : la RD884, route à 2x2 voies, axe fort de communication, et l'échangeur qui crée une forte coupure en limite Est comme l'ancienne voie ferrée à l'Ouest, futur axe de déplacements doux à terme ;
- la RD76 qui coupe le site en deux parties au Nord et au Sud et constitue la voie principale d'accès à Farges depuis la réalisation de la RD884 ;
- le ruisseau des Perrailles qui borde le site en partie Ouest puis longe la RD76 pour se poursuivre dans la campagne vers l'Est ;
- des espaces agricoles et naturels sur le site qui se prolongent au Nord et au Sud et au-delà de la RD884 ; les bordures du site sont fortement marquées par des alignements, bosquets et petits boisements, notamment le long du ruisseau, en bordure Sud de la RD884, ou entre les bretelles de l'échangeur ;
- un secteur d'habitat qui se trouve au centre du secteur, en bordure de la RD76, composé d'une maison individuelle et d'un bâtiment d'habitat groupé en R+2 sur une grande parcelle ;
- à l'Ouest de l'ancienne voie ferrée, se développe le bourg de Farges, formé d'habitations individuelles pavillonnaires et de maisons groupées, sur le bas-mont du Haut-Jura et surplombant le site d'études.

OBJECTIFS

- Organiser le développement d'un secteur non bâti vers un pôle d'équipements communaux et intercommunaux ;
- Traiter l'entrée de ville de Farges depuis la 2*2 voies (RD884) et la sortie de l'échangeur de Farges ;
- Veiller à l'intégration paysagère des futures construction notamment depuis la 2*2 voies.

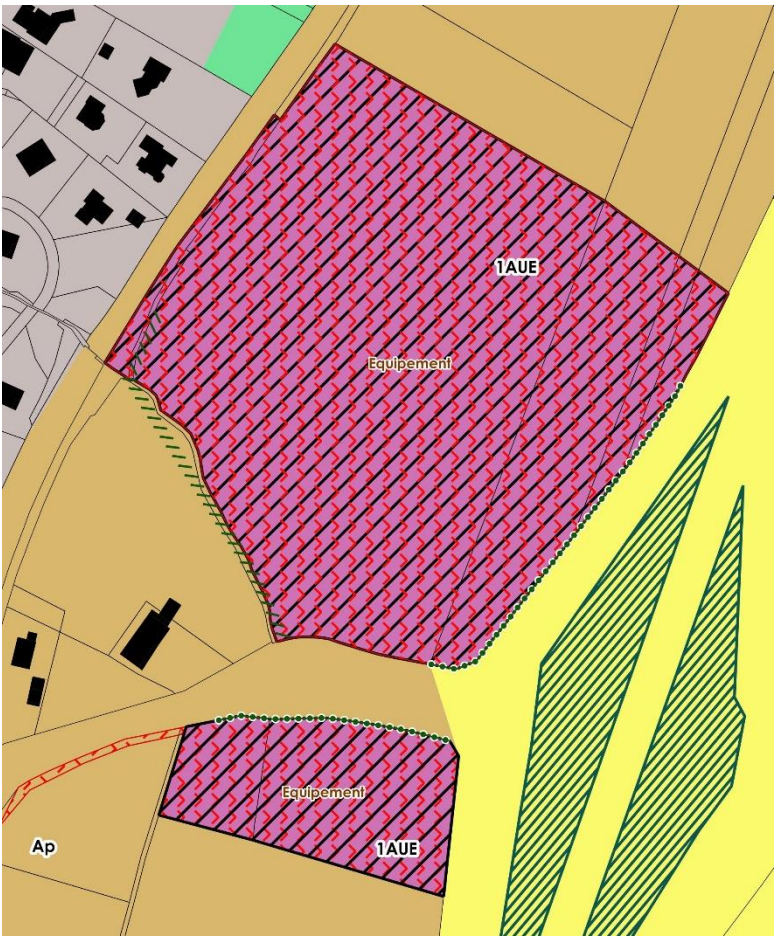
Extrait de plans



Orientation d'Aménagement et de Programmation - Farges



Vues du site



Extrait du plan de zonage

OBJECTIFS DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES

Le site est constitué de parcelles agricoles coincées entre la voie ferrée des piémonts du Léman et la RD 884 à 2*2 voies classée à grande circulation. L'ensemble du secteur n'est pas recensé au RPG. **En effet, seule deux parcelles à l'Est sont déclarées. Le secteur comprend également plusieurs espaces boisés à proximité du site, dont un localisé au Sud-Ouest qui offre une coupure verte avant les espaces urbanisés situés plus à l'ouest. La présence du ruisseau des Perrailles et de sa ripisylve au Sud-Est du site représente un enjeu écologique majeur localement, puisque cette zone humide forme un réservoir de biodiversité. Sa présence couplée à celle d'éléments boisés abritant des arbres de hautes tiges, plus particulièrement favorables au fonctionnement d'un écosystème complexe, viennent témoigner des enjeux de biodiversité présents à l'échelle locale.**

Toutefois, le site n'est inclus dans aucune continuité écologique, aucun corridor ou réservoir de biodiversité, au titre de la trame verte et bleue du Pays de Gex.

Certes, il s'agit d'un espace cultivé, néanmoins l'urbanisation de ce secteur ne remettra pas en cause la fonctionnalité d'une exploitation agricole sur Farges classée en zone de Montagne du fait de la présence des contreforts du Jura sur l'ouest de la commune. L'aménagement de ce secteur d'équipement répond à un besoin communal qui a été acté en discontinuité afin de préserver une partie de l'espace boisé situé à l'ouest du site.



OBJECTIFS DE PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL

De manière globale, le site s'inscrit dans un cadre rural, offrant une ambiance naturelle et agricole. Celle-ci s'appuie notamment sur les boisements, bosquets et ripisylve servant de transition entre l'espace agricole et l'urbanisation de Farges. Les alignements d'arbres bordant les limites parcellaires et soulignant les reliefs s'inscrivent en fond dans le grand paysage. Le secteur offre des vues remarquables sur le village au premier plan et sur le massif jurassien en arrière plan. De l'autre côté, les arbres et bosquets masquent l'échangeur et la RD884 ainsi que les terres agricoles à l'arrière. Au loin, la topographie du site permet des vues sur la chaîne des Alpes.

Une frange paysagère aménagée le long des deux routes départementales créera un espace qualitatif de représentation du secteur le long de la 2x2 voies. Le recul règlementaire en bordure de la 2x2 voies sera aménagé de façon végétalisée et cohérente sur l'ensemble du pôle équipement. De même, pour les entrées du pôle Nord et Sud, il sera préféré un traitement paysager qualitatif à des espaces minéralisés. Les masses boisées existantes, singulièrement en périphérie du site, seront conservées **et des césures paysagères ouvrant sur la profondeur du terrain seront créées** pour participer à la qualité paysagère d'ensemble et assurer une intégration dans le paysage local.

Les emprises situées à proximité du cours d'eau ne devront pas être imperméabilisées, afin de préserver la ripisylve. De manière globale, l'imperméabilisation devra être limitée au maximum, et pour le stationnement, l'emploi de matériaux perméables de qualité améliorera l'infiltration des eaux pluviales.

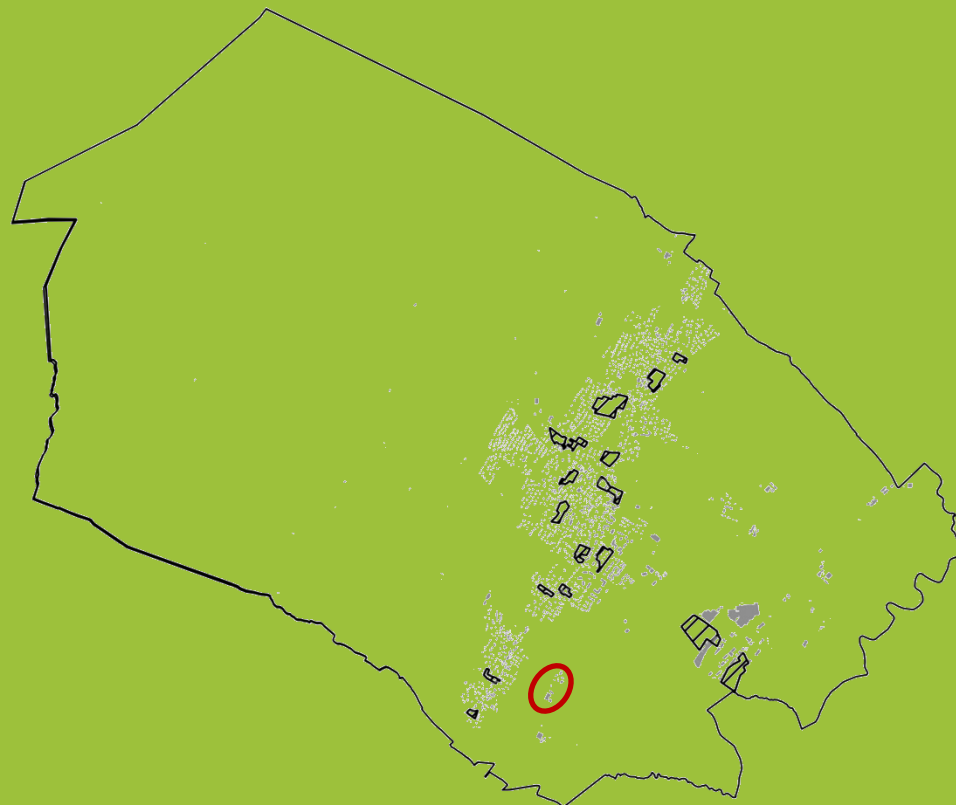
OBJECTIFS DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

Le site est peu soumis aux risques naturels. Il présente une sensibilité faible au regard de l'aléa retrait-gonflement des argiles, un risque sismique modéré (comme l'ensemble du Pays de Gex),

Par ailleurs, le trafic porté par la RD884 génère des nuisances phoniques qui ont justifié le classement sonore de la voirie en catégorie 3. Dans ce cadre, un secteur de 100 m de part et d'autre de la voirie est affecté par le bruit. Ce classement n'engendre pas d'inconstructibilité, mais les bâtiments sensibles construits dans ces espaces pâtissant d'une ambiance sonore altérée sont soumis à un isolement acoustique renforcé.

Les risques et nuisances sont donc maîtrisés sur le secteur.





STECAL 10 et 11

STECAL 10 (sud est) : Projet local de chasse - Thoiry

STECAL 11 (nord-ouest) : Agrandissement hangar de société Pérard Paysages - Thoiry

Présentation du site

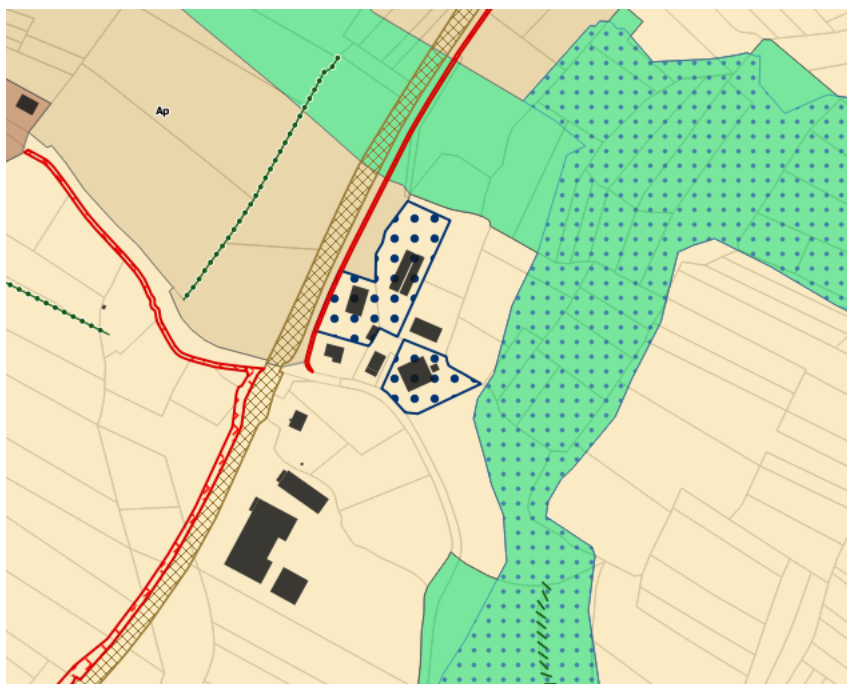
Présentation du projet

Projet local de chasse
STECAL n° 10
0,2 ha
Agrandissement du hangar
de société Pérard Paysages
STECAL n° 11
0,5 ha



Vue aérienne

Extrait du plan de zonage



LOCALISATION ET ENJEUX

Ces STECAL se situent au sud-est du centre ville de Thoiry, au croisement des rues de la Crotte du Moulin et du Chemin de l'Etang.

REGLES ASSOCIEES

- Pour le STECAL n°10, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics - autres équipements recevant du public. La hauteur des constructions doit être au maximum de 5m et la surface de plancher ne doit pas excéder 60m².
- Pour le STECAL n°11, seule est autorisée l'évolution de l'activité existante pour une extension de hangar et la réalisation d'un nouveau hangar dans une limite respectivement de 500m² de plancher maximum et une hauteur de 5m pour l'extension et de 7m pour le nouveau hangar.



Vue du STECAL 10



Vue du STECAL 11

STECAL 10 (sud est) : Projet local de chasse - Thoiry

STECAL 11 (nord-ouest) : Agrandissement hangar de société Pérard Paysages - Thoiry

Justification au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme

OBJECTIFS DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES

Ces deux secteurs ne sont pas constitutifs d'espaces agricoles, pastoraux ou naturels. Par ailleurs, ils sont déjà bâtis. De fait, leurs impacts sur ces terres sont nuls.

OBJECTIFS DE PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL

Le secteur ne comprend pas une topographie importante et les constructions existantes sont d'ores et déjà disparates. De fait, la création de nouvelles constructions ne remettra pas en cause les caractéristiques du site.

OBJECTIFS DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

Le site est concerné par un risque faible de retrait gonflement des argiles, que nous retrouvons sur la très grande majorité du territoire (cf. carte ci-contre). Aucun autre risque ou nuisance n'est recensé.

Le secteur répond donc aux objectifs de protection des biens et personnes par rapport aux risques naturels.

