

# Pays de Gex PLUiH

Modification n°1

Vu pour rester annexé à  
la délibération du  
15 décembre 2021

Notice de présentation  
*Notice annexe au rapport de  
présentation*

Le Président

Patrice DUNAND



PLUiH approuvé le 27 février 2020

Modification n°3 approuvée le 8 juillet 2021

Déclaration de projet n°1 approuvée le 9 septembre 2021

Modification n°1 approuvée le 15 décembre 2021

# SOMMAIRE

|                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Préambule .....</b>                                                                                                     | <b>3</b>  |
| I.    Objet de la modification n°1 du PLUiH du Pays de Gex .....                                                           | 3         |
| II.   La procédure de modification de droit commun .....                                                                   | 4         |
| III.  Rappel des principes règlementaires des zones concernées par la modification n°1 du PLUiH... ..                      | 5         |
| IV.   Les pièces composant le dossier de modification n°1 du PLUiH .....                                                   | 7         |
| <b>1.  Présentation des évolutions apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH du Pays de Gex .....</b>        | <b>8</b>  |
| 1.1.  Evolution du plan de zonage sur la commune de Chevry .....                                                           | 8         |
| 1.2.  Evolution du plan de zonage sur la commune de Crozet .....                                                           | 10        |
| 1.3.  Evolution du plan de zonage sur la commune de Divonne-les-Bains .....                                                | 13        |
| 1.4.  Evolution du plan de zonage sur la commune de Thoiry .....                                                           | 15        |
| <b>2.  Bilan surfacique des évolutions apportées au plan de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH .....</b> | <b>18</b> |

# Préambule

## I. Objet de la modification n°1 du PLUiH du Pays de Gex

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

La procédure de modification n°3 a été approuvée en Conseil communautaire du 8 juillet 2021.

La procédure de déclaration de projet n°1 a été approuvée le 9 septembre 2021.

La présente procédure de modification n°1 du PLUiH a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 22 octobre 2020

**La procédure de modification n°1 du PLUiH est motivée par la nécessité de modifier l'emprise des zones UGm1 dans plusieurs communes de la Communauté d'Agglomération afin d'assurer une meilleure maîtrise des conditions d'aménagement urbain sur le territoire.**

**Il s'agit en particulier de contribuer à la mise en œuvre du scénario fixé au PADD du PLUiH (20 000 habitants supplémentaires projetés à l'échelle communautaire à l'horizon 2030) en recherchant une urbanisation équilibrée, de qualité et en adéquation avec l'armature urbaine du territoire définie au PADD (pôles urbains, pôles relais, villes et communes rurales).**

Le projet d'évolution du PLUiH de la Communauté d'Agglomération s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme concernant la procédure de modification de droit commun du PLUiH, tel que rappelé ci-dessous.

**La procédure de modification de droit commun s'applique dans le cas où le projet revêt une des conditions suivantes :**

- Majoration de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminution des possibilités de construire ;
- Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**Les modifications envisagées :**

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**La procédure de modification n°1 ne porte pas atteinte à l'équilibre général du PADD du PLUiH. Au contraire, elle permet de conforter les orientations et objectifs suivants du PADD :**

- Maîtriser l'urbanisation du territoire afin de structurer des espaces de vie accessibles à tous, équipés et connectés (orientation 1 du PADD), en s'appuyant sur une programmation d'environ 12 000 logements à l'horizon 2030 sur une emprise foncière maximum comprise entre 300 à 400ha ;
- Retrouver l'authenticité de l'identité gessienne (orientation 3 du PADD) :
  - A travers la valorisation du lien ville-campagne affirmant l'image d'un « jardin habité », en préservant des espaces verts en cœur de ville et en constituant des espaces publics récréatifs de qualité ;
  - En s'appuyant sur une ville intense, cohérente et innovante mettant en valeur le patrimoine local :
    - Promouvoir des formes urbaines cohérentes (épannelage, transitions paysagères) avec le paysage urbain existant permettant de donner une image urbaine harmonieuse ;
    - Assurer un épannelage qui assure une frontière « douce » entre les espaces urbains et les espaces agricoles et qui assure une continuité entre le bâti ancien et récent ;
    - Valoriser les bourgs patrimoniaux par un encadrement des constructions et la préservation des espaces non bâtis (pré-vergers, potagers, espace libre à proximité d'un bâtiment/site patrimonial).

## *II. La procédure de modification de droit commun*

La procédure de modification de droit commun n°1 du PLUiH du Pays de Gex s'articule autour des 4 étapes suivantes :

- 1- Elaboration du dossier de modification : notice et modification des pièces du PLUiH
- 2- Notification du projet de modification du PLUiH aux Personnes Publiques Associées, et Consultées le cas échéant.
- 3- 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.
- 4- Délibération du Conseil Communautaire en vue de l'approbation du dossier de modification du PLUiH.

### *III. Rappel des principes règlementaires des zones concernées par la modification n°1 du PLUiH*

La zone UG correspond aux secteurs à dominante résidentielle. Elle se décline en 4 secteurs dont chacun est décliné en 2 sous-secteurs et notamment :

- **UGm (Général maîtrisée)** : Il s'agit de secteurs à dominante résidentielle où la densification doit être maîtrisée. Les emprises au sol et les hauteurs sont donc moins élevées que celles du secteur UGd. À l'instar du secteur UGd, le secteur UGm est divisé en deux sous-secteurs UGm1 permettant la réalisation de collectifs en R+2 et UGm2 limitant les hauteurs à R+1 tout en conservant la même emprise au sol.
- **UGp (Général préservée)** : Il s'agit des secteurs pavillonnaires qui doivent être préservés et où la densification doit être limitée. Tous les secteurs pavillonnaires du Pays de Gex ne peuvent muter notamment pour maîtriser la croissance démographique. Ce secteur est subdivisé en 2 sous-secteurs UGp1 qui gère le pavillonnaire classique et UGp2 pour le pavillonnaire sur les bas monts très peu denses à protéger.

Le tableau ci-dessous montre les différences règlementaires entre les zones UGm1, UGm2, UGp1 et UGp1\*.

La différence de règles entre la zone UGm1 d'une part, et les zones UGm2, UGp1 et UGp1\* d'autre part, va permettre de maîtriser la densité des secteurs concernés par la modification n°1 du PLUiH de par des implantations aux retraits plus importants, des emprises au sol plus faibles, des hauteurs moins importantes et un coefficient de biotope plus élevé.

Le reclassement de UGm1 à UGm2 permet un retrait obligatoire des constructions par rapport aux limites séparatives ainsi qu'une hauteur passant de 9 m à 7 m à l'égout du toit limitant ainsi les constructions à R+1 au lieu de R+2 et donc une limitation des projets de logements collectifs participant à une limitation de la densité.

Le reclassement de UGm1 à UGp1 ou UGp1\* permet un retrait obligatoire des constructions à 5 ou 8 m par rapport aux voies et emprises publiques, un retrait de 4 à 7 m par rapport aux limites séparatives, une emprise au sol passant de 25 à 18%, un coefficient de pleine terre et de biotope plus importants ainsi qu'une hauteur passant de 9 m à 7 m à l'égout du toit limitant ainsi les constructions à R+1 au lieu de R+2 et donc une limitation des projets de logements collectifs participant à une limitation de la densité.

L'ensemble de ces éléments va permettre de freiner la densification et donc de rester dans les objectifs du PADD qui prévoient une programmation d'environ 12 000 logements à l'horizon 2030 avec un accueil de 20 000 habitants supplémentaires projetés à l'échelle communautaire à l'horizon 2030.

| Rappel des principes réglementaires des zones concernées par la modification n°1 du PLUiH |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                 |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|                                                                                           | UGm1                                                                                                                                                                                                                                                                                        | UGm2                                                                                                                                                                                                                                                                     | UGp1                                                                                                                                                                            | UGp1* |
| Implantation par rapport aux voies et emprises publiques                                  | Les constructions en premier rideau doivent être implantées à une distance comprise entre 3 et 6m de la limite de l’emprise et/ou voie publique (alignement actuel et futur)                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                          | Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5m à l’exception des secteurs indicés « * » (UGp1* ou UGp2*) où le recul minimum est de 8m.                       |       |
| Implantation par rapport aux limites séparatives                                          | Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait à une distance au minimum égale à la hauteur à l’égout du toit divisée par deux de la construction à édifier sans être inférieure à 3m.                                                                           | Les constructions doivent être implantées en retrait correspondant à une distance au minimum égale à la hauteur à l’égout du toit divisée par deux de la construction à édifier, sans être inférieure à 3m                                                               | Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 7m sur une limite. Sur les autres limites séparatives, les constructions doivent être en retrait de 4m minimum. |       |
| Emprise au sol                                                                            | L’emprise au sol maximale des constructions est de 25 % de la superficie de l’unité foncière.                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                          | L’emprise au sol maximale des constructions est de 18 % de la superficie de l’unité foncière.                                                                                   |       |
| Hauteur                                                                                   | La hauteur à l’égout du toit maximale autorisée est de 9m. La hauteur totale maximale autorisée est de 11m.                                                                                                                                                                                 | La hauteur à l’égout du toit maximale autorisée est de 7m. La hauteur totale maximale autorisée est de 9m à l’exception du secteur indicé « * » (UGp2*) où la hauteur à l’égout du toit maximale autorisée est de 5m et la hauteur totale maximale autorisée est de 7 m. |                                                                                                                                                                                 |       |
| Coefficient de biotope                                                                    | Pour une emprise au sol du projet jusqu’à 15%, un coefficient de pleine terre d’au moins 45%.<br>Pour une emprise au sol du projet entre 15 et 25%, un coefficient de pleine terre d’au moins 35%<br>Le coefficient de biotope est fixé à 50% minimum de la superficie de l’unité foncière. |                                                                                                                                                                                                                                                                          | 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.      |       |

#### *IV. Les pièces composant le dossier de modification n°1 du PLUiH*

Le présent dossier de modification n°1 du PLU est composé des pièces suivantes :

- **La notice de présentation exposant** et justifiant les évolutions apportées dans le cadre de la procédure. Cette notice constitue une annexe du rapport de présentation du PLUiH ;
- **Les plans de zonage graphiques modifiés sur les communes de Chevry, Crozet, Divonne-les-Bains et Thoiry.**

**A noter** : les évolutions apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH du Pays de Gex sont sans effet sur le contenu du PADD, les OAP et le règlement écrit du PLUiH en vigueur.

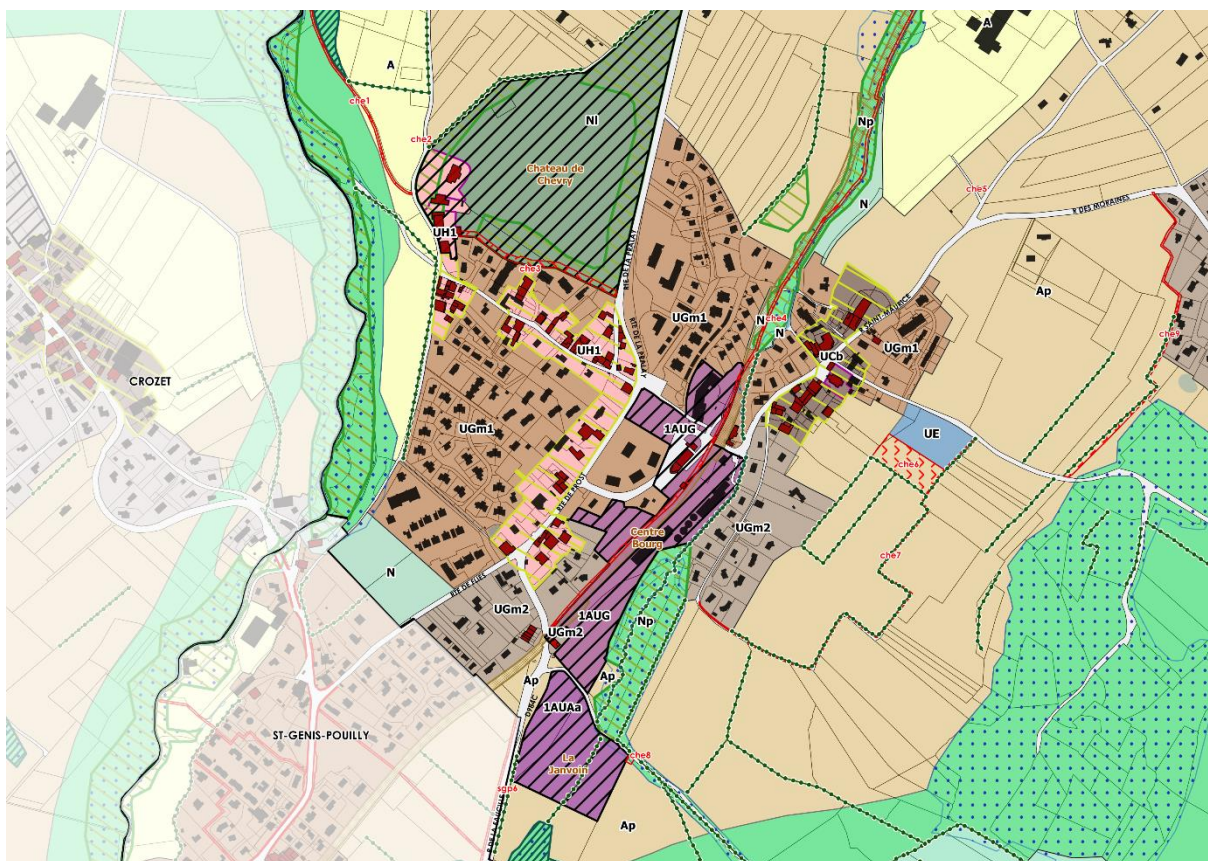
# 1. Présentation des évolutions apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH du Pays de Gex

## 1.1. Evolution du plan de zonage sur la commune de Chevry

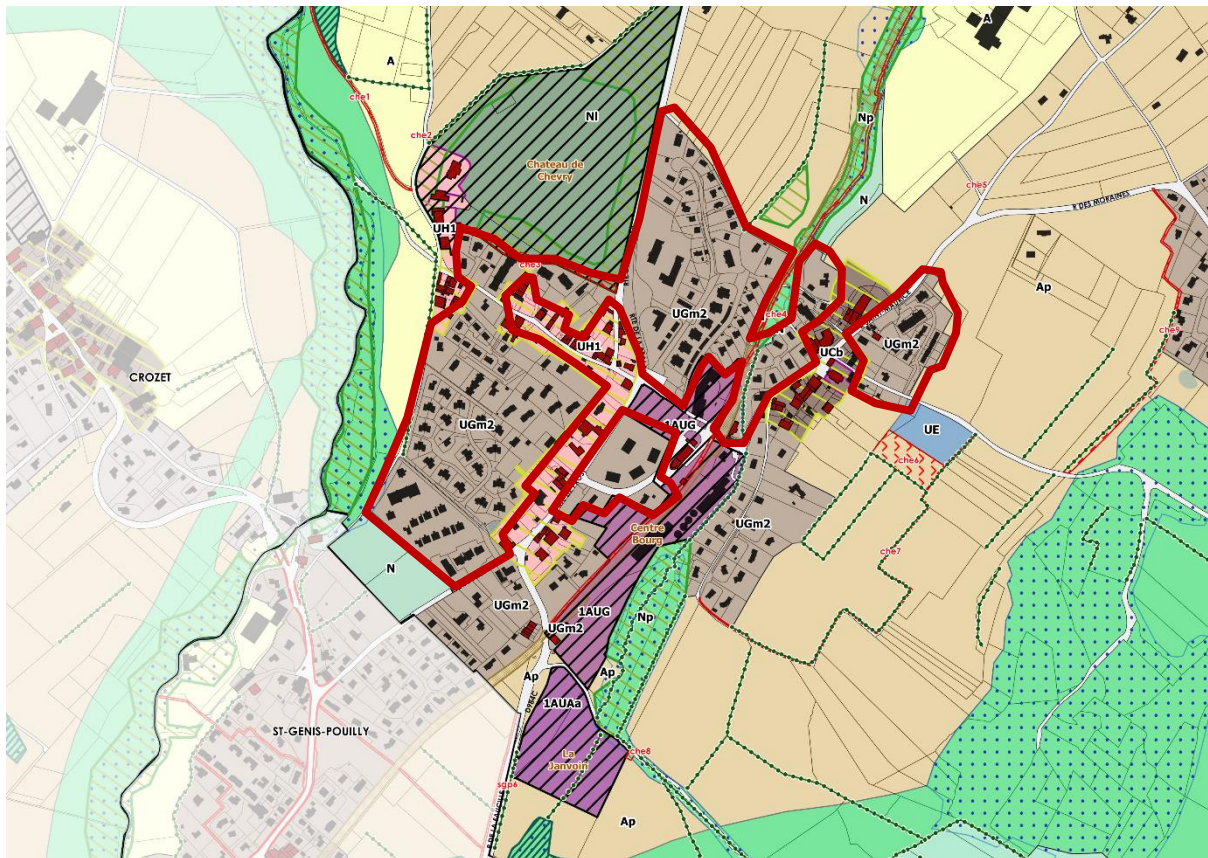
Les évolutions apportées au plan de zonage sur la commune de Chevry dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH concernent la réduction de l’emprise de l’ensemble des zones UGm1 de la commune au profit de la zone UGm2.



| Bilan des surfaces (en ha) |                           |                                    |                   |
|----------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------|
| Chevry                     | Avant la Modification n°1 | Après la modification n°1 du PLUiH | Evolution (en ha) |
| UGm1                       | 22,64                     | 0                                  | -22,64            |
| UGm2                       | 27,18                     | 49,82 ha                           | +22,64            |



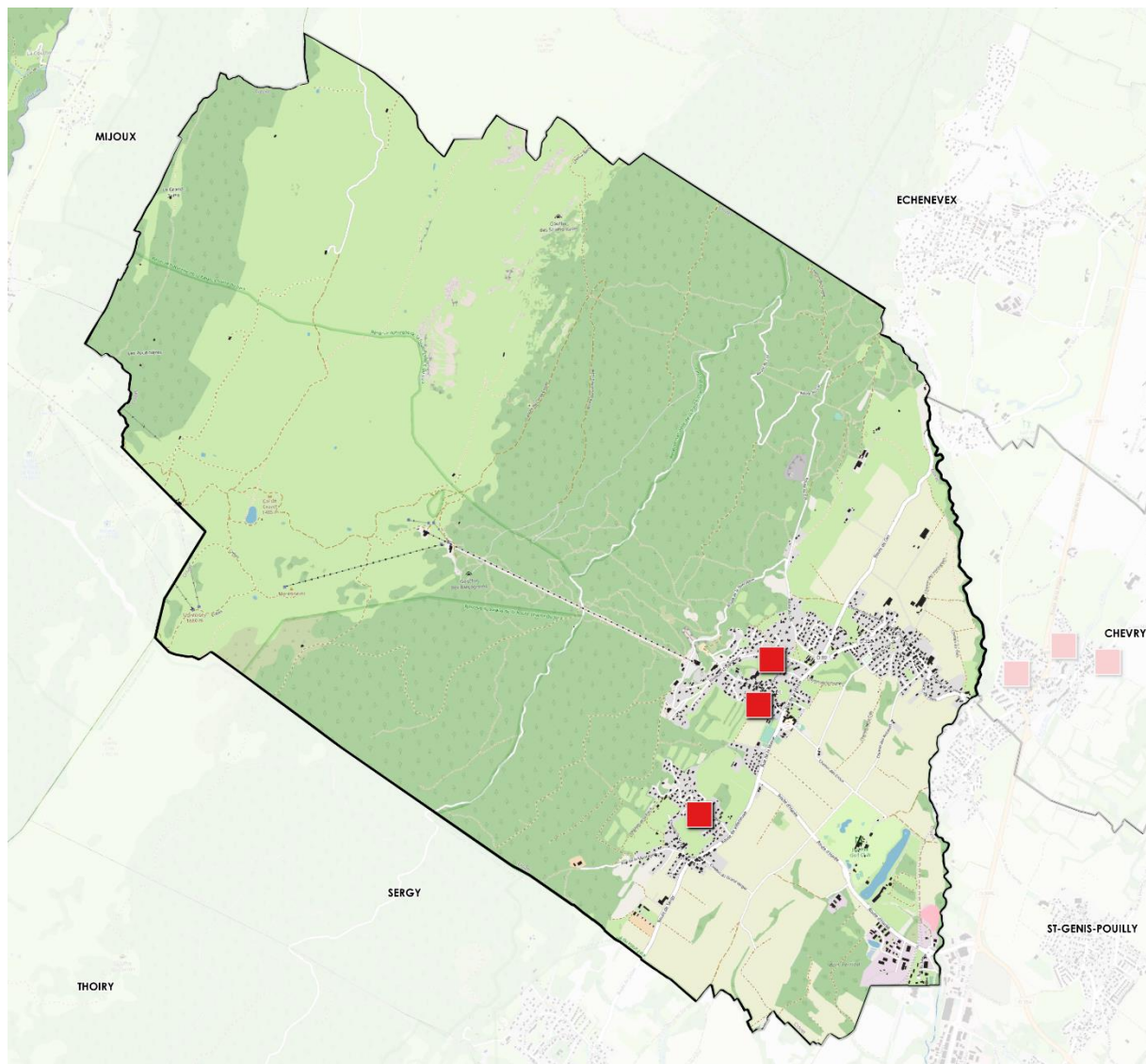
*Zonage du PLUiH en vigueur*



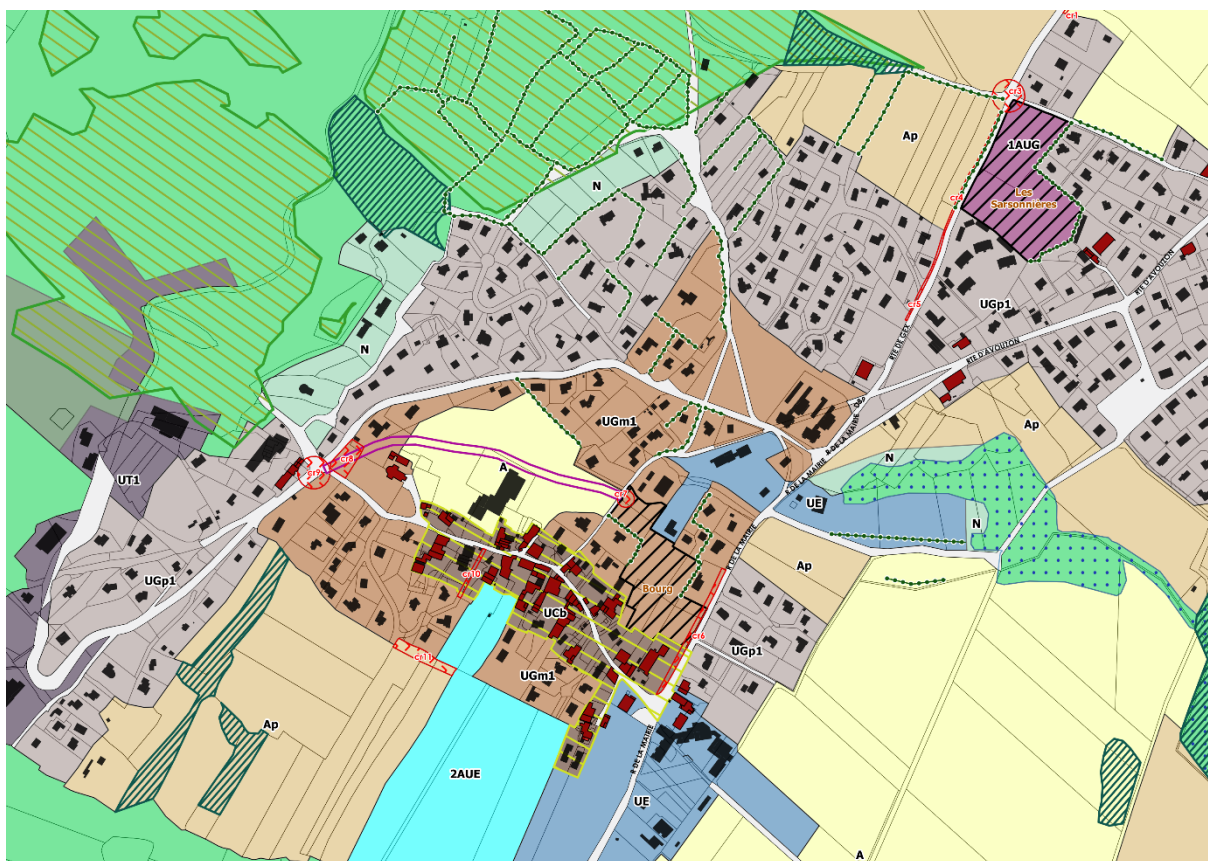
*Projet de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH*

## 1.2. Evolution du plan de zonage sur la commune de Crozet

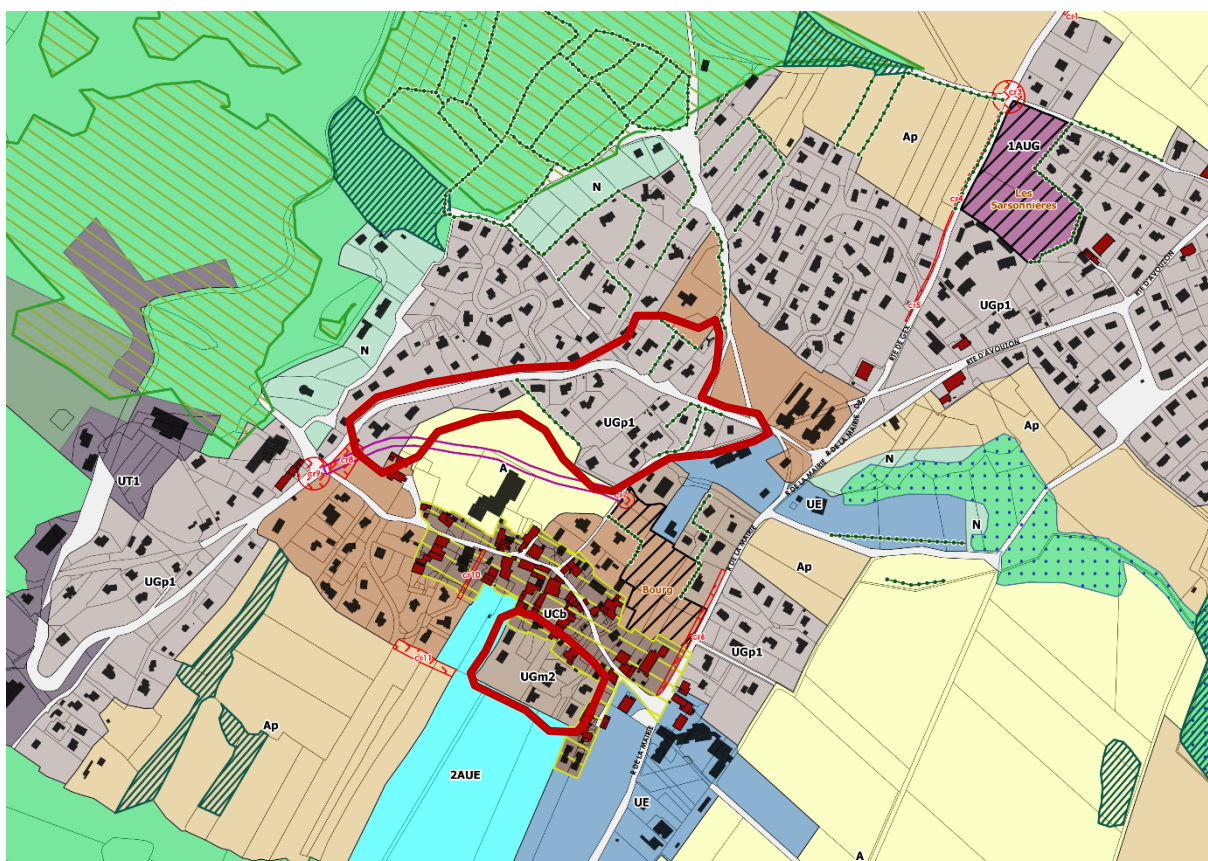
Les évolutions apportées au plan de zonage sur la commune de Crozet dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH concernent la réduction de l’emprise de la zone UGm1 sur les secteurs pavillonnaires situés à la périphérie immédiate du centre-bourg et sur le secteur de Villeneuve, au profit des zones UGp1 et UGm2.



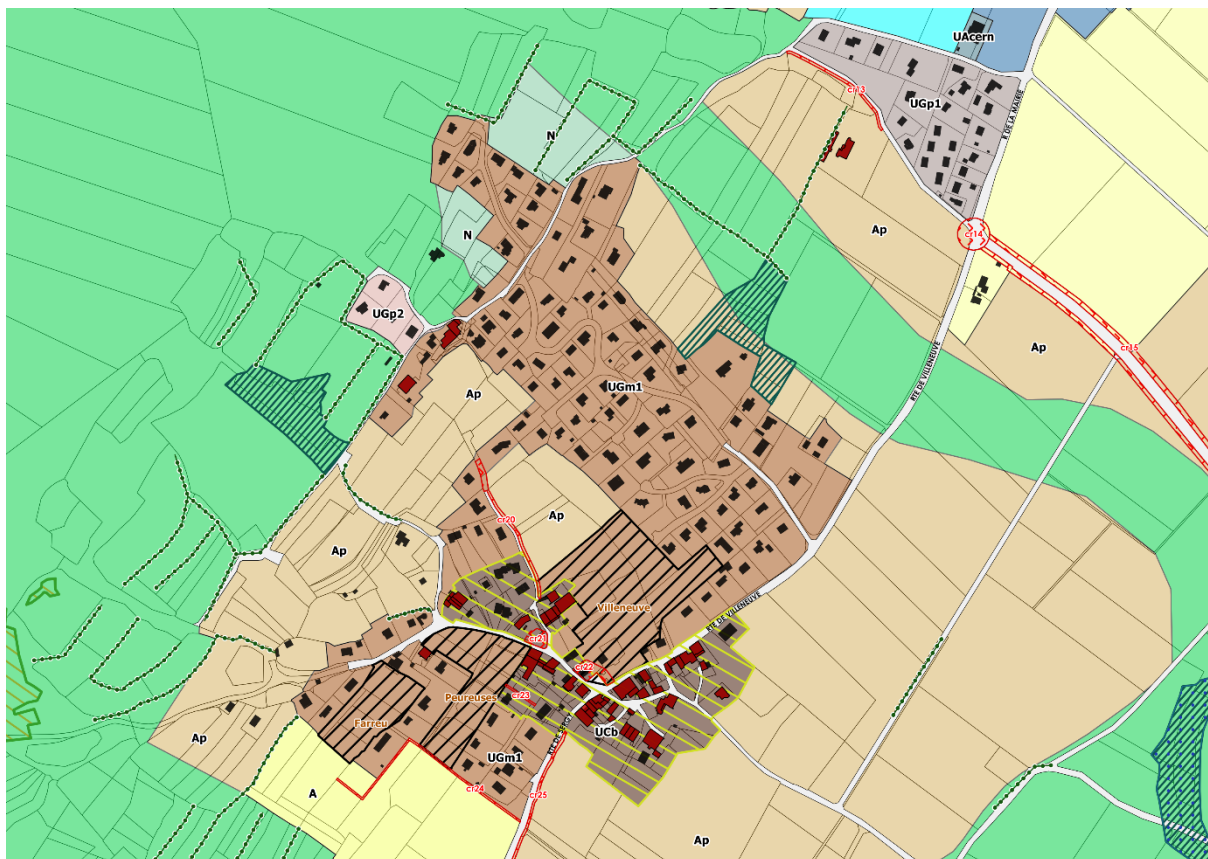
| Bilan des surfaces (en ha) |                                 |                                            |                   |
|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|
| Crozet                     | Avant Modification n°1 du PLUiH | Après la modification n°1 du PLUiH (en ha) | Evolution (en ha) |
| UGm1                       | 35,65                           | 14,92                                      | -20,73            |
| UGm2                       | 0                               | 2,16                                       | +2,16             |
| UGp1                       | 51,16                           | 69,73                                      | +18,57            |



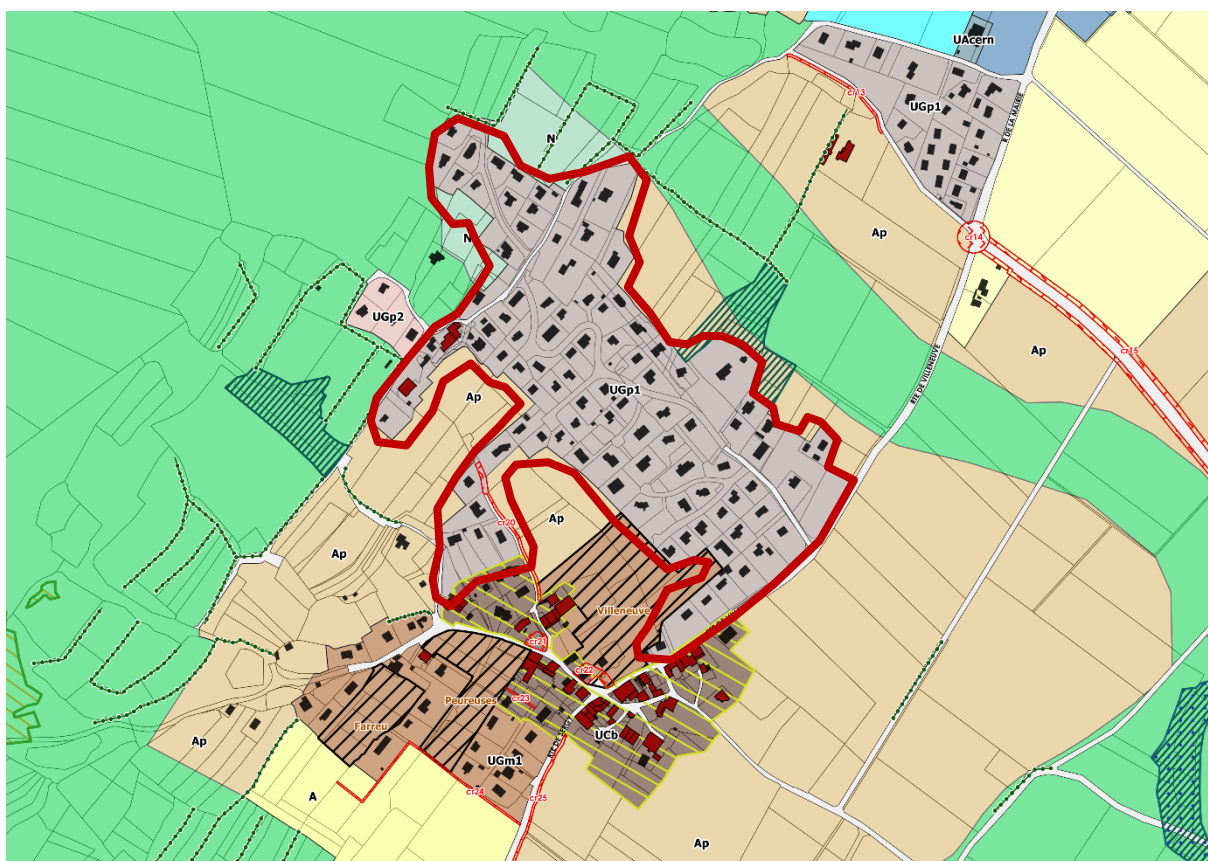
*Zonage du PLUiH en vigueur / Secteur centre-bourg*



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



*Zonage du PLUiH en vigueur / Secteur Villeneuve*

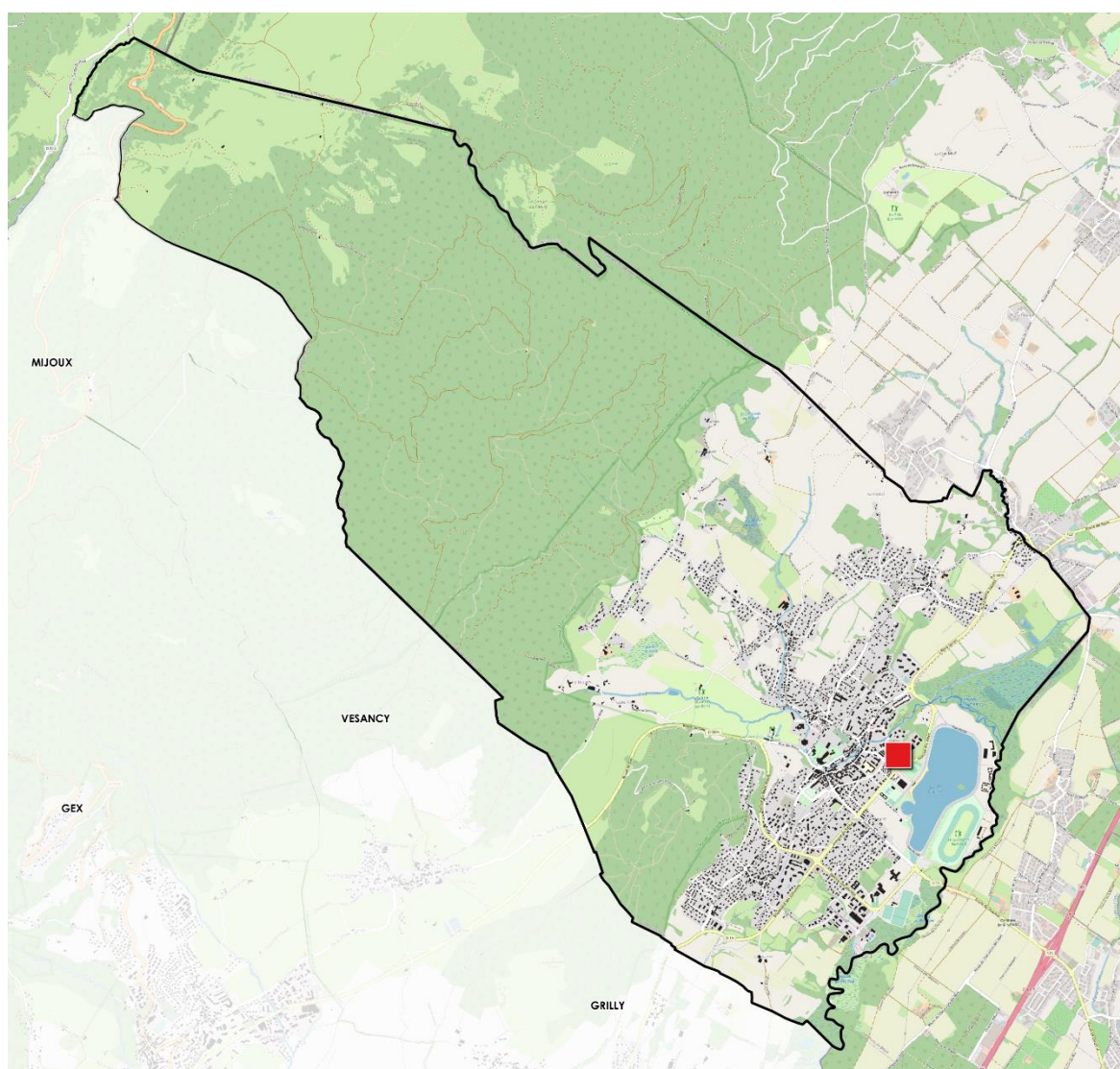


*Projet de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH / Secteur Villeneuve*

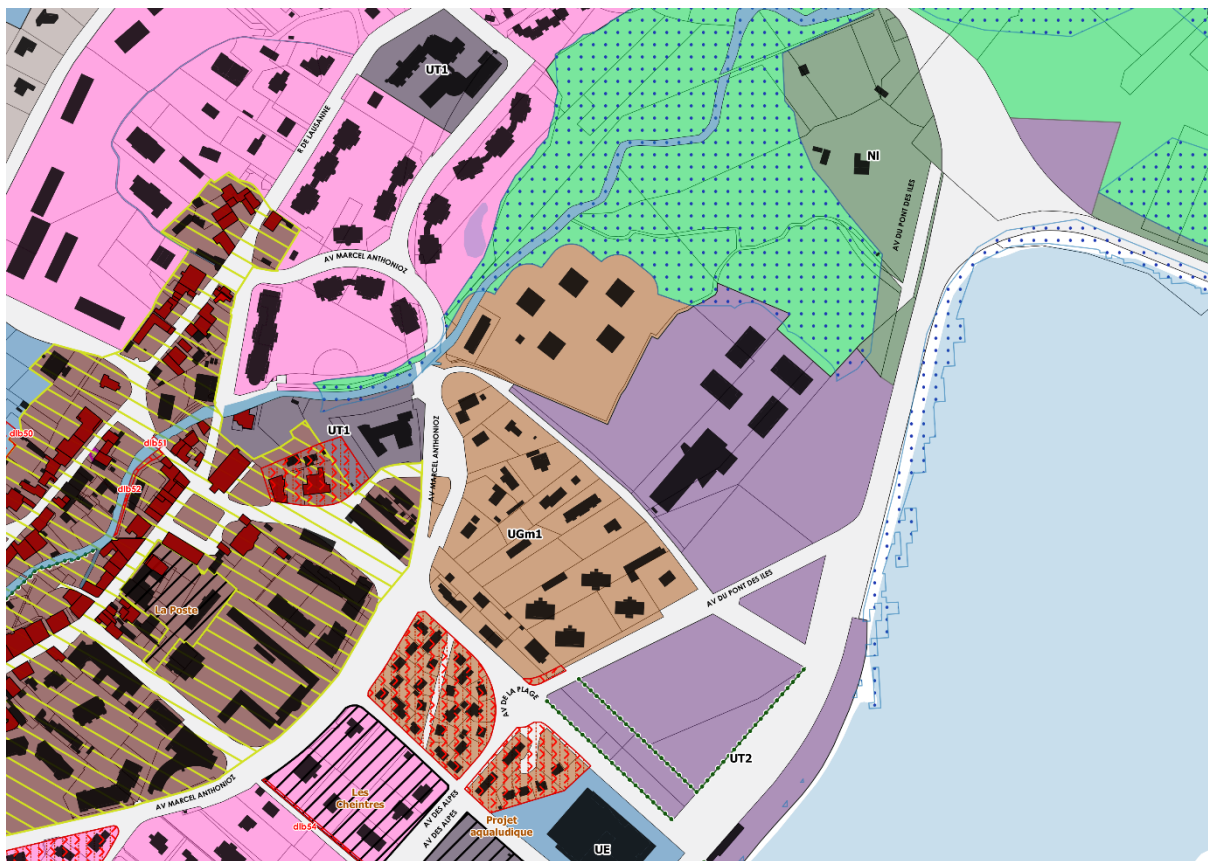
### 1.3. Evolution du plan de zonage sur la commune de Divonne-les-Bains

Les évolutions apportées au plan de zonage sur la commune de Divonne-les-Bains dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH concernent la réduction de l'emprise de la zone UGm1 sur les secteurs situés à la périphérie immédiate du centre-ville, au profit de la zone UGp1\*.

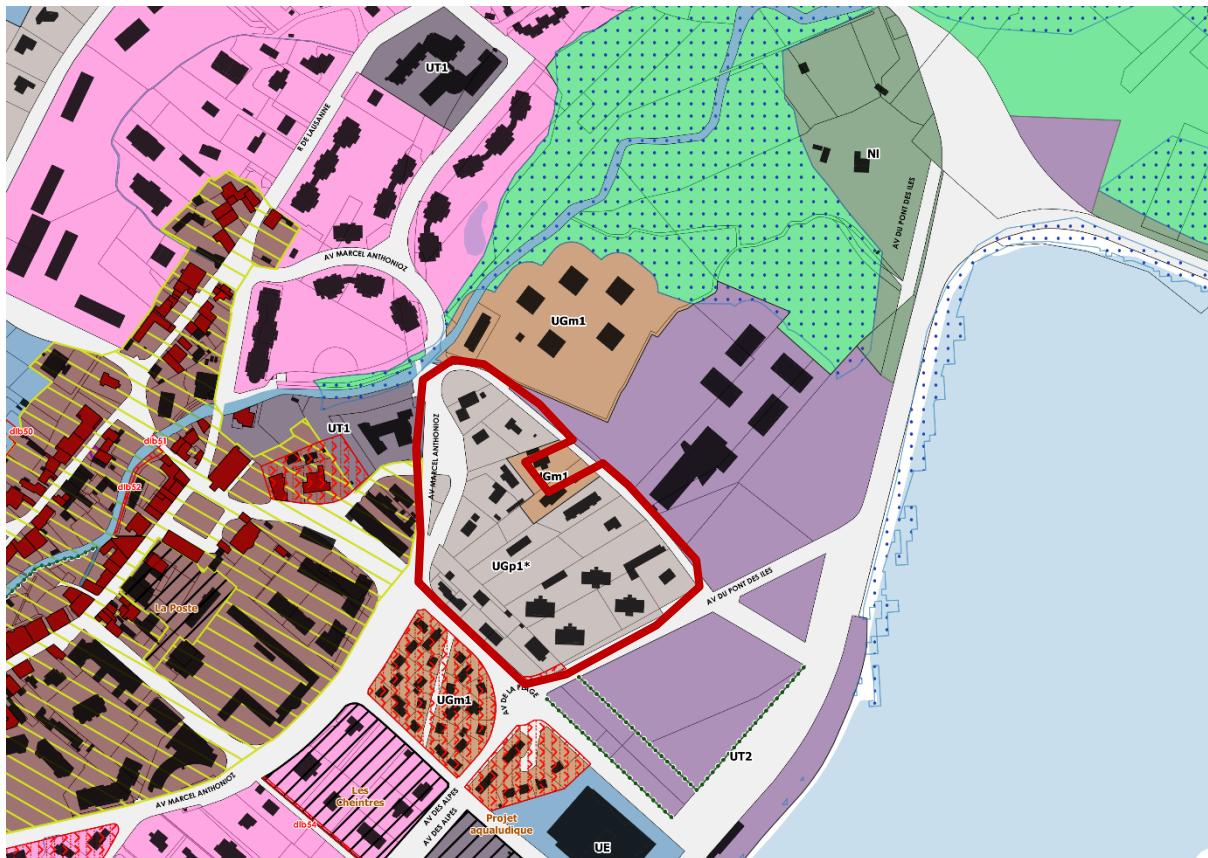
*A noter : l'emprise bâtie restante en zone UGm1 sera concernée par un périmètre d'études dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUiH et dans l'attente de la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur.*



| Bilan des surfaces (en ha) |                                    |                                    |                   |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| Divonne-les-Bains          | Avant la modification n°1 du PLUiH | Après la modification n°1 du PLUiH | Evolution (en ha) |
| UGm1                       | 11,43                              | 7,40                               | -4,03             |
| UGp1*                      | 218,45                             | 222,48                             | +4,03             |



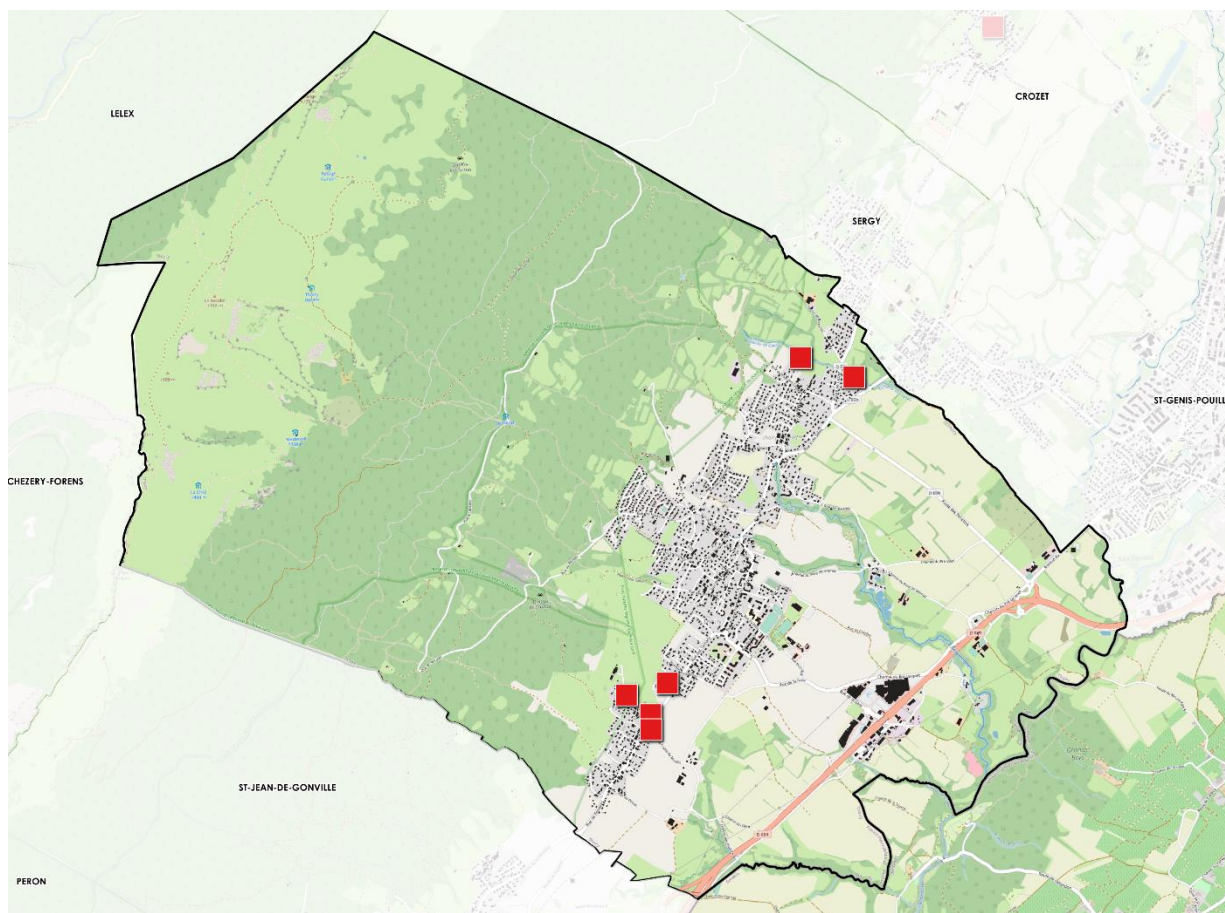
*Zonage du PLUiH en vigueur*



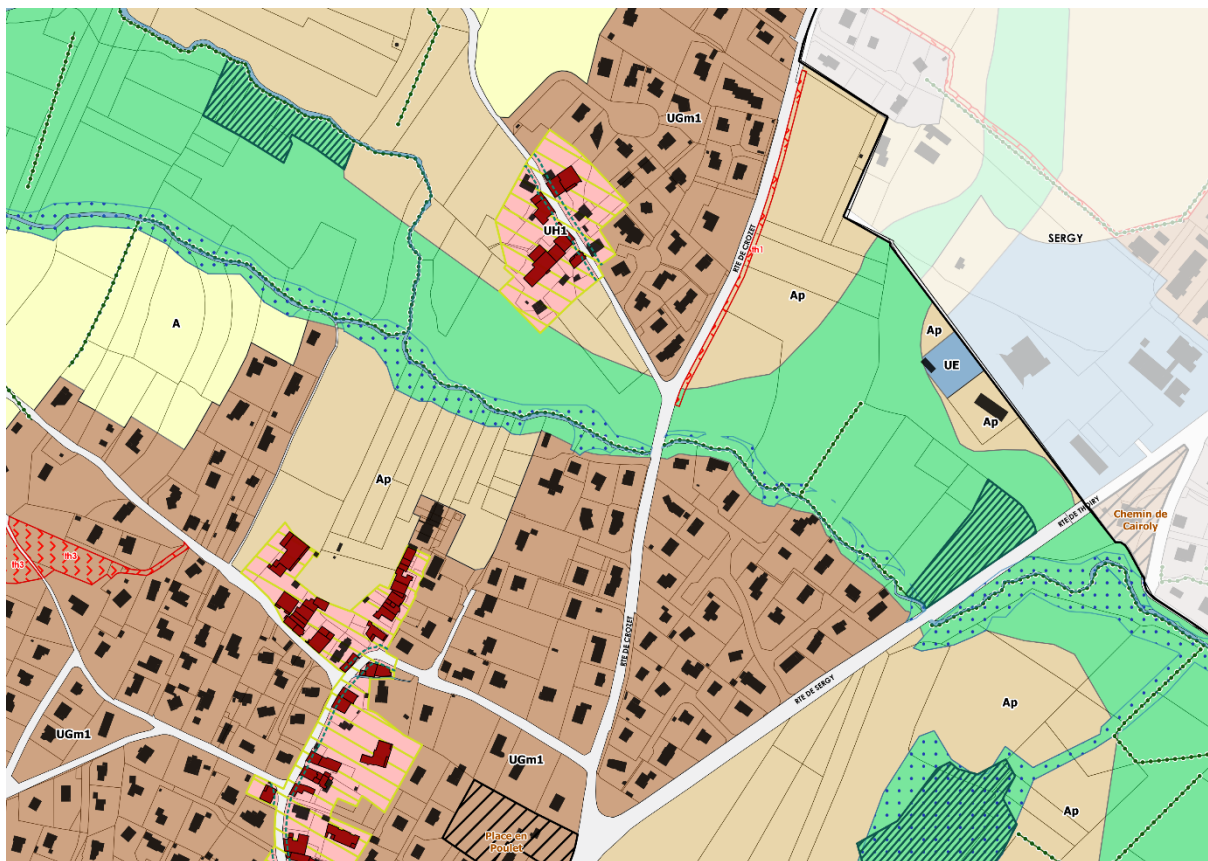
*Projet de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH*

## 1.4. Evolution du plan de zonage sur la commune de Thoiry

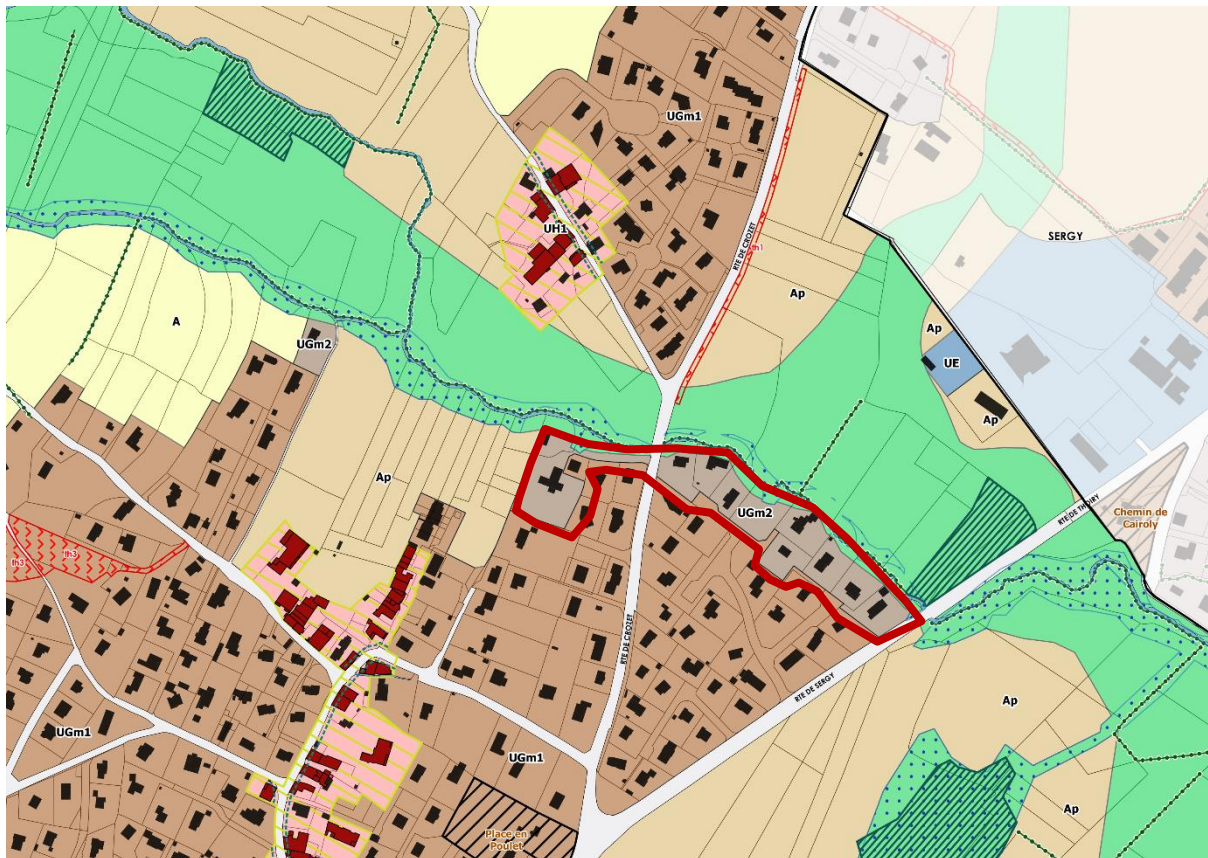
Les évolutions apportées au plan de zonage sur la commune de Thoiry dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH concernent la réduction de l’emprise d’une zone UGm1 au profit de la zone UGm2 sur les secteurs présentés ci-après.



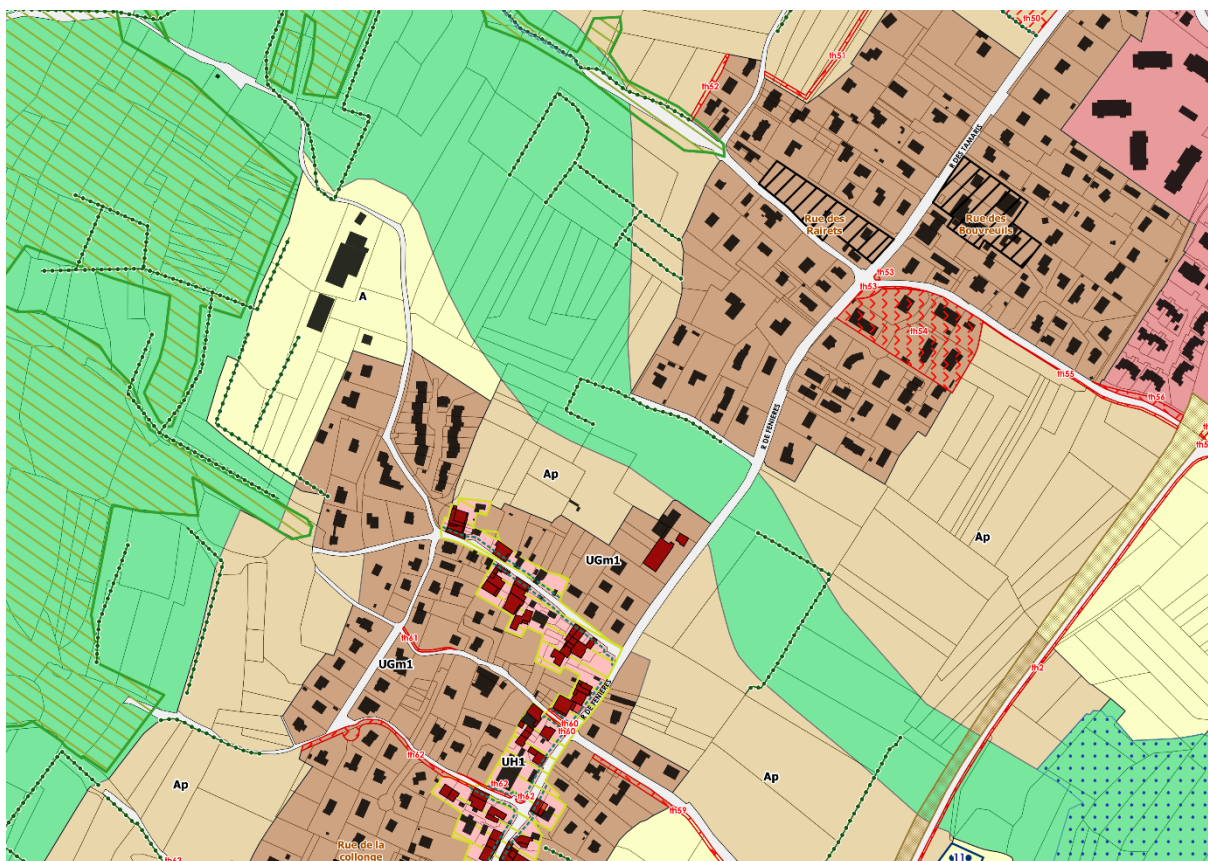
| Bilan des surfaces (en ha) |                                            |                                            |                   |
|----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|
| Thoiry                     | Avant la modification n°1 du PLUiH (en ha) | Après la modification n°1 du PLUiH (en ha) | Evolution (en ha) |
| UGm1                       | 177,32                                     | 167,19                                     | -10,13            |
| UGm2                       | 0,00                                       | 10,13                                      | +10,13            |



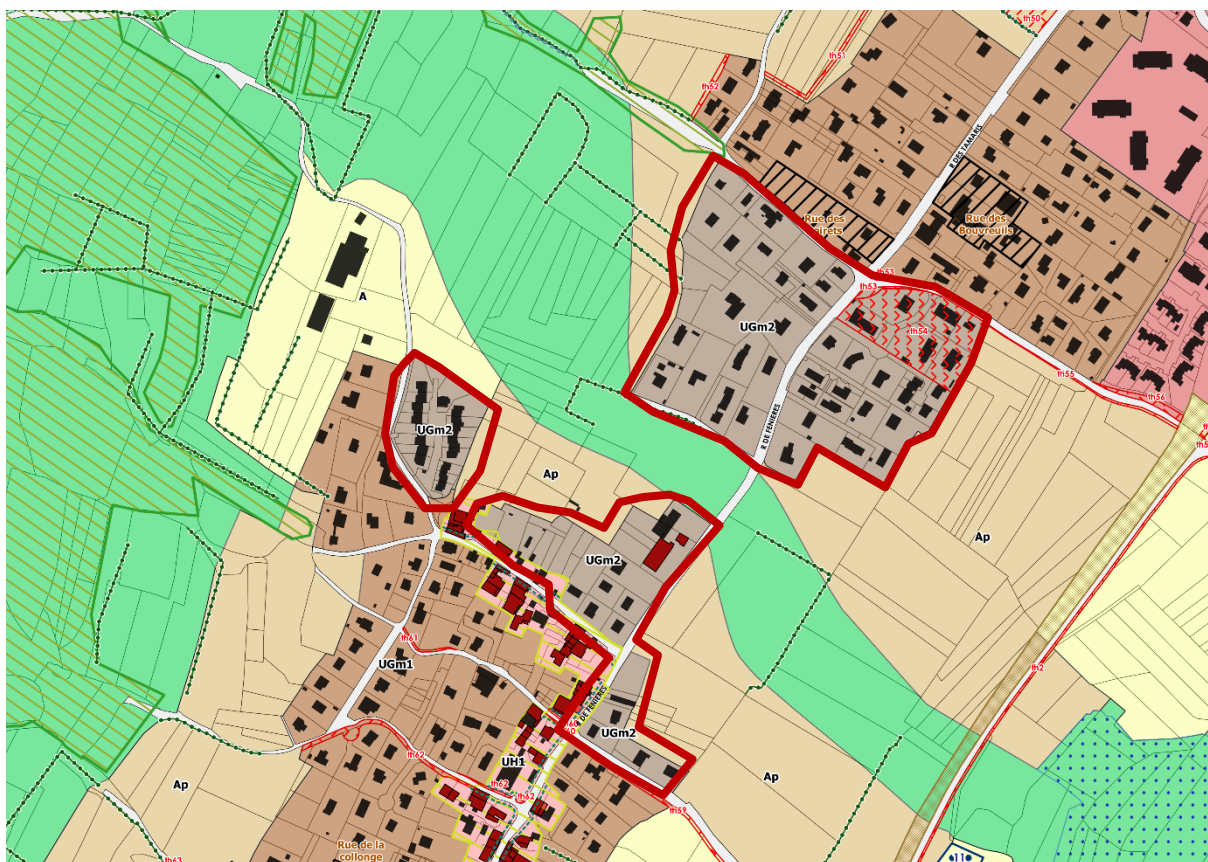
*Zonage du PLUiH en vigueur*



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



*Zonage du PLUiH en vigueur*



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

## 2. Bilan surfacique des évolutions apportées au plan de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH

Les évolutions apportées au plan de zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH entraînent une diminution de l'emprise globale de la zone UGm1 à hauteur de 57,50 ha sur les 4 communes concernées.

Cette évolution globale est liée à une réduction partielle des emprises de la zone UGm1 au profit des zones UGp1, UGp1\* ou UGm2 sur les communes de Crozet, Divonne-les-Bains, Chevry et Thoiry.

| Zonage du<br>PLUiH /<br>Commune | Bilan des surfaces (en ha) : synthèse de l'évolution des zones par commune dans le<br>cadre de la modification n°1 du PLUiH |                       |        |        |               |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|--------|---------------|
|                                 | Crozet                                                                                                                      | Divonne-les-<br>Bains | Chevry | Thoiry | Total         |
| UGm1                            | -20,73                                                                                                                      | -4,03                 | -22,64 | -10,10 | <b>-57,50</b> |
| UGm2                            | 2,16                                                                                                                        |                       | 22,64  | 10,10  | <b>34,90</b>  |
| UGp1                            | 18,57                                                                                                                       |                       |        |        | <b>18,57</b>  |
| UGp1*                           |                                                                                                                             | 4,03                  |        |        | <b>4,03</b>   |

La modification n°1 du PLUiH est sans effet sur la surface des zones agricoles (A) et naturelles (N) et des espaces boisés classés (EBC) du PLUiH en vigueur.

Par ailleurs, la modification n°1 du PLUiH n'entraîne pas la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

*Pays de Gex*  
● ● ● ● ● agglo



Pays  
de  
GeX **PLUiH**

HABITAT

|

MOBILITÉ

|

ENVIRONNEMENT

|

ÉCONOMIE

|

PATRIMOINE