

Pays
de GEX **PLUiH**

Révision allégée n°3

Notice de présentation

Notice annexée au rapport de présentation

Vu pour rester annexé à la délibération du
22 octobre 2025

Le président,
Patrice DUNAND



PLUiH approuvé le 27 février 2020
Modification n°3 approuvée le 8 juillet 2021
Déclaration de projet n°1 approuvée le 9 septembre 2021
Modification n°1 approuvée le 15 décembre 2021
Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 janvier 2022
Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 avril 2023
Révisions allégées n°2 et 4 approuvées le 12 juillet 2023
Modification n°5 approuvée le 27 mars 2024
Modification n°4 approuvée le 24 avril 2024
Révisions allégées n°5 et 6 approuvées le 10 juillet 2024
Modification simplifiée n° 4 approuvée le 25 septembre 2024
Révision allégée n° 1 approuvée le 9 juillet 2025

Sommaire

Préambule.....	2
I. Objet de la révision allégée n°3 du PLUiH du Pays de Gex	2
II. La procédure de révision allégée	4
III. Les pièces composant le dossier de révision allégée	4
IV. Motifs de la révision allégée et contextualisation	5
V. Proposition d'évolution réglementaire.....	8

Préambule

I. Objet de la révision allégée n°3 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 procédure de modification n°3 du PLUiH approuvée le 8 juillet 2021
- La procédure de déclaration de projet n°1 approuvée le 9 septembre 2021
- La procédure de modification n°1 du PLUiH approuvée le 15 décembre 2021
- La procédure de modification simplifiée n°1 du PLUiH approuvée le 27 janvier 2022
- La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUiH approuvée le 26 avril 2023
- La procédure de révision allégée n° 2 approuvée le 12 juillet 2023
- La procédure de révision allégée n°4 approuvée le 12 juillet 2023
- La modification n° 5 approuvée le 27 mars 2024
- La modification n° 4 approuvée le 24 avril 2024
- La révision allégée n° 5 approuvée le 10 juillet 2024
- La révision allégée n° 6 approuvée le 10 juillet 2024
- La modification simplifiée n° 4 approuvée le 25 septembre 2024
- La révision allégée n° 1 approuvée le 9 juillet 2025

Et d'autres sont en cours :

- Les révisions allégées n° 3, 7, 8, 9, 10, 11 et 12
- Les modifications n° 6 et 8
- Les modifications simplifiées n° 3 et 5

Il s'agit de la troisième révision allégée du document d'urbanisme.

La présente procédure de révision allégée n°3 a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 27 janvier 2022, rectifiée par délibération du 25 janvier 2023.

La procédure de révision allégée n°3 du PLUiH est motivée par la nécessité de modifier le règlement graphique sur le secteur situé au nord-est du bourg de la commune de Saint-Jean-de-Gonville, au lieudit « La Combe ».

Cette procédure d'évolution du PLUiH fait suite au jugement du Tribunal Administratif en date du 19 octobre 2021, qui a annulé partiellement la délibération du Conseil communautaire du 27 février 2020 approuvant le PLUiH en tant qu'elle classe les parcelles C n°32, 33, 38 à 43, 106, 107, 109, 1139, 1147, 1294 à 1301, 1326 à 1329, 1720, 1721, 1914 et 1915 en zone Nc. Le jugement ne mentionne pas la parcelle C n° 1139 alors qu'elle fait manifestement parti des parcelles à reclasser : celle-ci est donc incluse à la procédure de révision allégée.

Il s'agit ainsi d'apporter une évolution du règlement graphique du PLUiH. Cette révision allégée ne remet pas en pas en question les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le projet d'évolution du PLUiH de la Communauté d'Agglomération s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme concernant la procédure de révision allégée du PLUiH, tel que rappelé ci-dessous :

Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, une révision allégée du PLU est envisageable, lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la révision a uniquement pour objet de :

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- Est de nature à induire de graves risques de nuisance.

II. La procédure de révision allégée

La procédure de révision allégée n°3 du PLUiH du Pays de Gex s'articule autour de plusieurs étapes :

- a. Élaboration du dossier de révision allégée : notice et modification des pièces du PLUiH
- b. Saisine de la MRAe pour avis sur l'évaluation environnementale
- c. Délibération qui tire le bilan de la concertation et arrête la révision allégée
- d. Notification du projet de révision allégée du PLUiH aux Personnes Publiques Associées
- e. Réunion d'examen conjoint
 - f. 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.
 - g. Délibération du Conseil Communautaire en vue de l'approbation du dossier de révision allégée du PLUiH

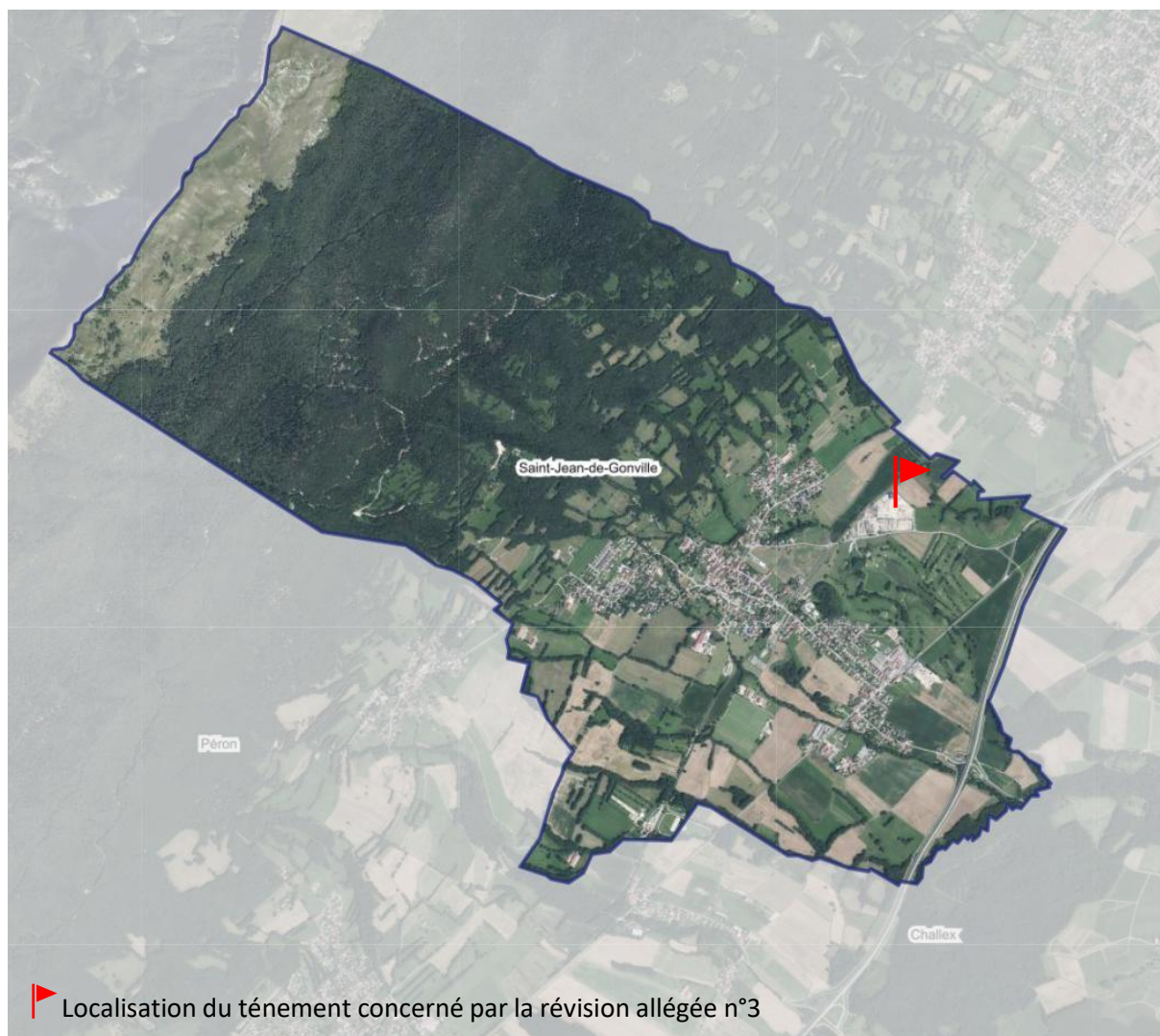
III. Les pièces composant le dossier de révision allégée

Le présent dossier de révision allégée n°3 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 un complément au rapport de présentation du PLUiH ;
- L'évaluation environnementale de la procédure de révision allégée.
- Le règlement graphique modifié de la commune de Saint-Jean-de-Gonville.
- Le règlement écrit du PLUiH modifié.

IV. Motifs de la révision allégée et contextualisation

Le tènement visé par cette procédure de révision allégée est composé des parcelles : C n° 32, 33, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 106, 107, 109, 1139, 1147, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1326, 1327, 1328, 1329, 1720, 1721, 1914 et 1915, sur le territoire de la commune de Saint-Jean-de-Gonville.





Localisation du ténement concerné par la révision allégée n°3



Localisation du ténement concerné par la révision allégée n°3

Ce tènement représente une superficie de 56 284 m². Il est composé de bâtiments à usage de bureaux, hangar, atelier et logements du gardien, ainsi qu'un bâtiment de stockage, des plateformes, murs de soutènement, ponts à bascule, bassin de rétention et voie d'accès en enrobé.

Ces bâtiments sont desservis par des voies et raccordés aux différents réseaux situés route du Chêne (assainissement, eau potable, EDF, France Télécom, fibre optique, la gestion des eaux pluviales se faisant, quant à elle, sur le terrain via un bassin de rétention).

Le site est occupé par plusieurs entreprises et, plus particulièrement par :

- La S.A.S. LA PIQUE INVESTISSEMENTS, entreprise de location de terrains et autres biens immobiliers ;
- La S.A.S. Établissements NABAFFA, entreprise de travaux de terrassement et de transit et recyclage de matériaux, de 50 salariés.

S'agissant plus spécifiquement de la S.A.S. Établissements NABAFFA, elle exerce d'une part, son activité initiale et principale de travaux de terrassement et d'autre part, son activité, plus récente et secondaire, de transit et recyclage de matériaux. Cette dernière fait l'objet d'un enregistrement ICPE (traitement des matériaux et station de transit de produits minéraux). Cette société n'exerce aucune activité de carrière et n'est pas une ISDI.

Par conséquent, le zonage du PLUiH actuel, classant ces parcelles en zone Nc, ne représente pas la réalité des activités exercées. Les activités existantes ne constituent pas un espace naturel et n'accueillent ni carrière, ni ISDI.

Il s'agit alors de modifier le zonage de ce secteur afin de classer ces parcelles en zone urbaine d'activités. De plus, dans l'ancien PLU de la commune de Saint-Jean-de-Gonville, ces parcelles étaient classées en zone « UX1c ».

Pour rappel, le PLUiH du Pays de Gex dispose de plusieurs zones urbaines d'activités. La zone dite UA concerne des zones d'activités du territoire. Il existe 6 types particuliers d'espaces d'activités :

- UAm (Activités mixtes) : 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 les commerces de proximité ainsi que les hébergements hôteliers sont autorisés et UAm3 où les commerces de proximité et intermédiaires sont autorisés.
- UAc (Activités commerciales) : Il s'agit de zones d'activités commerciales. Ce secteur est subdivisé en 3 sous-secteurs : UAc1 qui correspond aux zones stratégiques du DAAC, UAc2 qui correspond aux zones structurantes du DAAC et UAc3 qui correspond aux zones commerciales de proximité.
- UAt (Activités tertiaires) : Il s'agit de zones d'activités tertiaires.
- UAa (Activités artisanales) : Il s'agit de zones d'activités artisanales.
- UAfgi (Zone Ferney Genève Innovation) : secteur de la Poterie et Ausset de la ZAC Ferney Genève Innovation.
- UAcern (Activités du CERN) : Il s'agit d'une zone correspondant aux parcelles mises à disposition du CERN par l'État Français qui les a donnés à bail à l'organisation pour une durée de 99 ans. Les dispositions d'intégration des ouvrages du CERN dans leur environnement seront réglées par une charte d'insertion paysagère convenue entre le CERN et la Communauté d'agglomération du Pays de Gex.

Le règlement écrit de ces zones précise les destinations et sous destinations autorisées et interdites.

Dans l'ensemble des secteurs UA, 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.

Dans le secteur UAm :

Sont interdites en sus les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les cinémas.

Sont autorisés sous conditions au sein du sous-secteur UAm1 :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface supérieure ou égale à 1 500m² de surface de plancher s'il est aménagé sur plusieurs niveaux.

Sont autorisés sous conditions au sein du sous-secteur UAm2 :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher ;
- l'activité de restauration d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher.
- la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface supérieure à 400m² de surface de plancher.

Sont autorisés sous conditions au sein du sous-secteur UAm3 :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 1 500m² de surface de plancher s'il est aménagé sur plusieurs niveaux ;
- l'extension et la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface comprise entre 1500m² et 1750m² de surface de plancher à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 30% de la surface de plancher du bâtiment existant ;
- l'extension et la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface comprise entre 1750m² et 2000m² de surface de plancher à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 15% de la surface de plancher du bâtiment existant ;
- la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface supérieure à 2000m² de surface de plancher sans extension de surface.

V. Proposition d'évolution réglementaire :

a. L'exposé des motifs

Le secteur UAm du PLUiH permet de répondre partiellement à une réglementation pour le secteur « La Combe ».

- L'activité d'aménagement paysager relève de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle ».
- L'activité de location de terrains et autres biens immobiliers relève de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle ».
- L'activité de travaux de terrassement et de transit et recyclage de matériaux relève de la sous-destination « industrie ».

Il est toutefois nécessaire de créer un nouveau sous-secteur UAm* afin d'adapter le règlement aux sous-

destinations présentes sur le site, et d'adapter leur surface de plancher :

- Au sein de ce nouveau sous-secteur UAm*, les nouvelles constructions devront respecter un seuil maximum de 350m² de surface de plancher pour les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle, et un seuil maximum de 3 500m² pour les industries.

S'agissant de l'emprise au sol, elle est réglementée dans la zone UAm du PLUiH par un minimum de 20%. Cette réglementation permet d'imposer une certaine densité. L'emprise au sol est complétée par le coefficient de pleine terre. Cette règle est trop restrictive pour ce secteur, car une grande partie des activités prévues se déroule à découvert. Il est donc choisi de ne pas réglementer l'emprise au sol en UAm*.

S'agissant du recul par rapport aux voies, l'ancien PLU de Saint-Jean-de-Gonville réglementait pour ce secteur une distance à la route départementale RD 984 de 14m et de 10m pour les autres voies. Dans le règlement du PLUiH, pour les secteurs UAm, UAc, UAt et UAa, les constructions doivent être implantées en recul compris entre 3 et 15m. Cette règle convient au secteur.

S'agissant du recul par rapport aux limites séparatives : retrait minimal de 5 m dans l'ancien PLU de Saint-Jean-de-Gonville. Dans le règlement du PLUiH, pour les secteurs UAm, UAc, UAt et UAa : En cas de recul les constructions doivent être implantées à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit divisée par deux (H/2) avec un recul minimum de 4m. Cette règle convient au secteur.

S'agissant des clôtures : les règles des zones UA du PLUiH conviennent au secteur.

S'agissant du coefficient de pleine terre, CBS, il n'y avait aucune réglementation à ce sujet dans l'ancien PLU. Les règles des zones UA du PLUiH conviennent au secteur.

b. Les modifications apportées au règlement écrit

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Dispositions applicables à la zone UA

- PREAMBULE

La zone UA correspond aux zones d'activités économiques. Elle se décline en 6 secteurs :

- **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~~ quatre sous-secteurs : UAm1 qui permet l'accueil de commerces d'importance, UAm2 où les commerces de proximité ainsi que les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés, UAm3 où les commerces de proximité et intermédiaires sont autorisés, et UAm* correspondant au lieu-dit « la Combe » à Saint-Jean-de-Gonville.
- **UAc (Activités commerciales)** : Il s'agit de zones d'activités commerciales. Ce secteur est subdivisé en 3 sous-secteurs : UAc1 qui correspond aux zones stratégiques du DAAC, UAc2 qui correspond aux zones structurantes du DAAC et UAc3 qui correspond aux zones commerciales de proximité.
- **UAat (Activités tertiaires)** : Il s'agit de zones d'activités tertiaires.
- **UAa (Activités artisanales)** : Il s'agit de zones d'activités artisanales.
- **UAfgi (Zone Ferney Genève Innovation)** : secteurs de la Poterie et Ausset de la ZAC Ferney Genève Innovation
- **UAcern : (Activités du CERN)** : Il s'agit d'une zone correspondant aux parcelles mises à disposition du CERN par l'Etat Français qui les a donnés à bail à l'organisation pour une durée de 99 ans. Les dispositions d'intégration des ouvrages du CERN dans leur environnement seront réglées par une charte d'insertion paysagère convenue entre le CERN et la communauté d'agglomération du Pays de Gex qui sera mise en place ultérieurement.

Une partie de la zone UA est couverte par des OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR¹ et/ou par le PEB¹ sont soumis aux règlements desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, les règlements du PPR¹ et/ou du PEB¹ s'appliquent.

Usage des sols et destination des constructions¹

ARTICLE UA1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

[...]

Secteur UAm :

Sont interdites en sus les constructions¹ nouvelles aux vocations suivantes :

- les cinémas.

Sont autorisés sous conditions au sein du sous-secteur UAm1 :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface supérieure ou égale à 1 500m² de surface de plancher¹ s'il est aménagé sur plusieurs niveaux ;

Sont autorisés sous conditions au sein du sous-secteur UAm2 :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher¹ ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher¹ ;
- l'activité de restauration d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher¹.
- la réhabilitation¹ des activités autorisées sous conditions d'une surface supérieure à 400m² de surface de plancher¹.

Sont autorisés sous conditions au sein du sous-secteur UAm3 :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 1 500m² de surface de plancher¹ s'il est aménagé sur plusieurs niveaux ;
- l'extension¹ et la réhabilitation¹ des activités autorisées sous conditions d'une surface comprise entre 1500m² et 1750m² de surface de plancher¹ à raison d'une extension¹ unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 30% de la surface de plancher¹ du bâtiment¹ existant ;
- l'extension¹ et la réhabilitation¹ des activités autorisées sous conditions d'une surface comprise entre 1750m² et 2000m² de surface de plancher¹ à raison d'une extension¹ unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 15% de la surface de plancher¹ du bâtiment¹ existant ;
- la réhabilitation¹ des activités autorisées sous conditions d'une surface supérieure à 2000 m² de surface de plancher¹ sans extension¹ de surface.

Sont interdites en sus les constructions¹ nouvelles aux vocations suivantes au sein du sous-secteur UAm* :

- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les centres de congrès et d'exposition ;
- les bureaux ;
- les équipements sportifs ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- les commerces de gros ;
- les salles d'art et de spectacle ;
- l'activité de restauration.

Sont autorisés sous conditions au sein du sous-secteur UAm* :

- les industries d'une surface inférieure à 3 500m² de surface de plancher¹ ;
- les entrepôts d'une surface inférieure à 1 000m² de surface de plancher¹ ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle d'une surface inférieure à 350m² de surface de plancher¹.

[...]

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

4/ Emprise au sol¹

Secteur UAm :

L'emprise au sol¹ minimale des constructions¹ est de 20 % de la superficie de l'unité foncière¹.

Sous-secteur UAm*

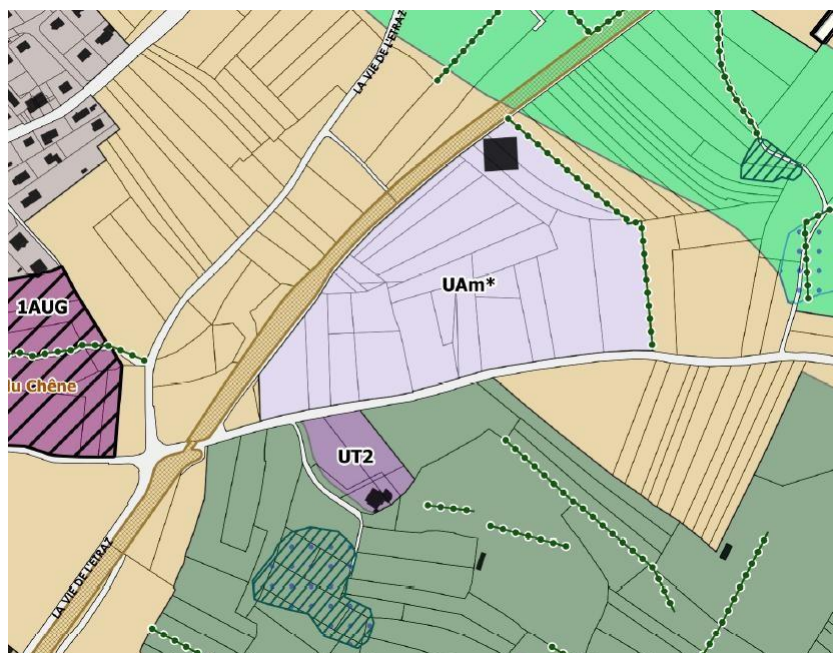
Non réglementé

[...]

c. Les modifications apportées au zonage



Extrait de zonage Saint-Jean-de-Gonville - PLUiH en vigueur



Extrait de zonage Saint-Jean-de-Gonville - PLUiH modifié

Tableau des surfaces – PLUiH modifié révision allégée n° 3

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Surface PLUiH (ha)	Surface PLUiH (ha) après révision allégée n°3
UC	UCa		30,39	30,39
		UCa1	18,61	18,61
		UCa2	20,45	20,45
	UCb		113,79	113,79
	UCv		27,53	27,53
	Ucsda		1,88	1,88
	Ucsdb		1,30	1,30
	UC1		32,00	32,00
	UC2		79,48	79,48
UG	UGa	UGa1	48,65	48,65
		UGa2	67,72	67,72
	UGd	UGd1	76,09	76,09
		UGd2	85,30	85,30
	UGm	UGm1	637,73	637,73
		UGm2	355,63	355,63
	UGp	UGp1 & UGp1*	1171,03	1171,03
		UGp2 & UGp2*	99,17	99,17
UH	UH1		83,30	83,30
	UH2		7,96	7,96
	UH3		43,10	43,10
Total des zones U résidentielles			3001,11	3001,11
UA	UAa		40,33	40,33
	UAc	UAc1	76,07	76,07
		UAc2	49,65	49,65
		UAc3	5,80	5,80
	UAm	UAm1	10,16	10,16
		UAm2	62,20	62,20
		UAm3 & UAm3*	28,84	28,84
		Uam*	0,00	5,63
	UA t		4,26	4,26
	UA tgi		19,31	19,31
	UA cern		334,85	334,85
UT	UT1		35,93	35,93
	UT2		18,48	18,48
	UT3		5,56	5,56
UE			272,83	272,83
Total des zones U équipements et activités			964,27	969,90
Total des zones urbaines			3965,38	3971,01
1AUC			21,26	21,26
1AUFGI			38,40	38,40
1AUG			74,74	74,74
1AUE			44,74	44,74
1AUT			20,57	20,57
1AUA	1A UAa		15,28	15,28
	1A UAc		37,51	37,51
Total des zones 1AU			252,49	252,49
2AUE			48,43	48,43
Total des zones 2AU			48,43	48,43
Total des zones à urbaniser			300,92	300,92
A			2631,96	2631,96
	Ap		6555,03	6555,03
Total des zones A			9186,99	9186,99
N			1805,57	1805,57
	Nc		82,46	76,83
	Ni		740,66	740,66
	Np		15496,33	15496,33
	Np*		8808,59	8808,59
Total des zones N			26933,61	26927,98
Total des zones agricoles et naturelles			36120,60	36114,97
Totaux			40386,90	40386,90

VI. Synthèse

Cette procédure de révision allégée permet le changement de zonage d'un tènement de 5,3 hectares sur la commune de Saint-Jean-de-Gonville. Ce tènement était incorrectement classé en Nc (zone naturelle de carrière) dans le PLUiH en vigueur. Il s'agissait donc de régulariser la situation conformément au jugement du tribunal administratif.

Cette révision allégée a permis la création d'un nouveau sous-secteur de la zone UAm (zone urbaine d'activités économiques mixtes), UAm*, permettant des sous-destinations plus adaptées à la vocation de la zone.

Cette procédure a été accompagnée de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Pays
de GEX **PLUi** H