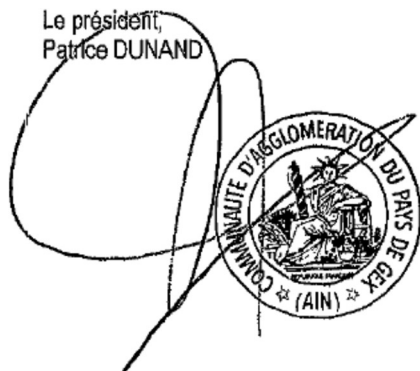


Le président,
Patrice DUNAND



Pays de Gex **PLUiH**

Révision allégée n°11

- PLUiH approuvé le 27 février 2020 ;
- Modification n°3 approuvée le 08/07/2021 ;
- Déclaration de projet n°1 approuvée le 09/09/2021 ;
- Modification n°1 approuvée le 15/12/2021 ;
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/01/2022 ;
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 13/06/2023 ;
- Révision allégée n° 2 approuvée le 12 juillet 2023 ;
- Révision allégée n° 4 approuvée le 12 juillet 2023 ;
- Modification n° 5 approuvée le 27 mars 2024 ;
- Modification n° 4 approuvée le 24 avril 2024 ;
- Révision allégée n° 5 approuvée le 10 juillet 2024 ;
- Révision allégée n° 6 approuvée le 10 juillet 2024 ;
- Modification simplifiée n° 4 approuvée le 25 septembre 2024 ;
- Révision allégée n°1 approuvée le 9 juillet 2025.

Sommaire

Table des matières

Préambule	2
Objet de la révision allégée n°11 du PLUiH du Pays de Gex.....	2
La procédure de révision allégée	3
I. Justification des modifications apportées dans le cadre de la révision allégée n°11	5
Localisation et cartographie associées.....	5
Les zones concernées.....	5
Le recours au Tribunal administratif et décision de la Cour administrative d’appel	6
II. Les pièces composant le dossier de révision allégée n°11 du PLUiH	6
III. Évolution du plan de zonage sur la commune de Péron.....	7



Préambule

Objet de la révision allégée n°11 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.

Après plusieurs années d'application, Pays de Gex agglomération a décidé de procéder à des évolutions sur son document d'urbanisme afin d'améliorer son application et de prendre en compte de nouveaux projets. Plusieurs procédures d'évolution ont eu lieu :

- La modification n°3, approuvée le 8 juillet 2021, portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- La déclaration de projet n°1, approuvée le 9 septembre 2021, portant sur l'ISDI de Vesancy ;
- La modification n°1 du PLUiH, approuvée le 15 décembre 2021, portant sur les zones UGm1 ;
- La modification simplifiée n°1 du PLUiH, approuvée le 27 janvier 2022, visant à rectifier une erreur matérielle sur la commune de Péron ;
- La modification simplifiée n°2, approuvée le 26 avril 2023, visant à rectifier une erreur matérielle sur la commune de Crozet ;
- La révision allégée n°2, approuvée le 12 juillet 2023, visant à rectifier le plan de zonage sur la commune de Léaz ;
- La révision allégée n°4, approuvée le 12 juillet 2023, visant à rectifier le plan de zonage sur la commune de Ferney-Voltaire ;
- La modification n°5, approuvée le 27 mars 2024, portant sur le règlement écrit et graphique du PLUiH ;
- La modification n°4, approuvée le 24 avril 2024, portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.
- La révision allégée n°5, approuvée le 10 juillet 2024 permettant la délocalisation d'une exploitation agricole sur la commune de Péron ;
- La révision allégée n°6, approuvée le 10 juillet 2024 portant sur le règlement graphique de la commune de Péron ;
- La modification simplifiée n° 4 approuvée le 25 septembre 2024 portant sur la rectification d'erreur matérielle ;
- La révision allégée n°1 approuvée le 9 juillet 2025.

Et d'autres sont en cours :

- Abrogation partielle n°1 - commune de Sauverny
- Révision allégée n°3 - commune de Saint-Jean-de-Gonville
- Modification n°6 - commune de Ferney-Voltaire
- Modification simplifiée n°3 - Commune de Gex
- Révision allégée n°7 - commune de Crozet
- Révision allégée n°8 - commune de Divonne-les-Bains
- Modification n°8 - commune de Ferney-Voltaire
- Révision allégée n°9 - commune de Péron
- Modification simplifiée n°5 - OAP Énergie Climat
- Révision allégée n°10 - commune de Pougny
- Révision allégée n°12 – commune de Lélex



- Révision allégée n°13 – commune de Préveissin-Moëns

La présente procédure de révision allégée n°11 a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 26/02/2025.

La procédure de révision allégée n°11 du PLUiH est motivée par la nécessité de modifier l'emprise d'une zone à protéger (Ap) en zone UGp1 sur la commune de Péron. Cette procédure d'évolution du PLUiH fait suite au jugement de la Cour Administrative d'Appel en date du 21 février 2023 qui a annulé partiellement la délibération du Conseil communautaire du 27 février 2020 approuvant le PLUiH en tant qu'elle classe les parcelles C 1485 et 1487 de la commune de Péron en zone Ap.

Il convient de noter que la parcelle cadastrale section C n°1487, a depuis été divisée en trois unités distinctes : les parcelles section C n°2452, n°2453 et n°2454. La prise en compte de cette division est essentielle pour garantir la cohérence entre les documents d'urbanisme et la réalité parcellaire actuelle.

Il s'agit ainsi d'apporter une évolution du règlement graphique du PLUiH, en réduisant la zone agricole protégée et de classer lesdites parcelles en zone UGp1. Cette révision allégée ne remet 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 du Pays de Gex 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.

La procédure de révision allégée

La procédure de révision allégée n°11 du PLUiH du Pays de Gex s'articule autour de plusieurs étapes :

1. Prescription de la procédure et définition des modalités de concertation ;
2. Élaboration du dossier de révision allégée : notice et modification des pièces du PLUiH ;
3. Saisine de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour avis sur le cas par cas « ad hoc » ;
4. Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêt du projet de révision allégée ;
5. Notification du projet de révision allégée aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;
6. Réunion d'examen conjoint ;
7. Organisation d'une enquête publique pendant une durée de quinze jours à minima. À l'issue le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport ;



8. Délibération du Conseil communautaire en vue de l'approbation du dossier de révision allégée du PLUiH.

I. Justification des modifications apportées dans le cadre de la révision allégée n°11

Localisation et cartographie associées

Les parcelles concernées par la présente révision allégée n°11 sont cadastrées section C n° 1485, n° 2452, n° 2453 et n°2454 (anciennement parcelle section C n°1487) situées sur le territoire de la commune de Péron, au sein de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex.

Ces parcelles sont aujourd'hui enclavées dans un tissu pavillonnaire homogène, correspondant au secteur UGp1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUiH), tel qu'identifié sur le territoire communal. Le zonage UGp1 se caractérise par un habitat résidentiel peu dense, à préserver, et soumis à des règles spécifiques de constructibilité.

Figure 1 : Localisation des parcelles au sein de la Commune de Péron



Source : Géoportail

Les zones concernées

La zone A (agricole) correspond aux secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'objectif de cette zone est de protéger l'activité agricole du secteur. La création de nouveaux logements est interdite, excepté, sous conditions, lorsqu'ils sont nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole.



Cette zone A comprend deux secteurs :

- **A (agricole)** : il s'agit des espaces agricoles où le développement des exploitations agricoles est permis afin d'assurer la pérennisation de l'activité agricole.
- **Ap (agricole protégée)** : l'occupation du sol est agricole, mais pour des raisons de préservation du paysage, de protection des continuités écologiques et de la proximité des réservoirs de biodiversité, l'agriculture y est protégée et les constructions strictement encadrées.

La zone UG, quant à elle, correspond aux zones urbanisées à dominante résidentielle. Parmi ces zones, quatre secteurs existent, dont le secteur UGp. Le secteur UGp est un secteur pavillonnaire à préserver et la densification doit être limitée.

Le recours au Tribunal administratif et décision de la Cour administrative d'appel

Le propriétaire des parcelles cadastrées section C n° 1485, n°2452, n°2453 et n°2454, (anciennement parcelle section C n°1487) situées dans la commune de Péron, a contesté devant le Tribunal Administratif la délibération du 27 février 2020 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex, approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme Local de l'Habitat (PLUiH).

Le tribunal administratif a rejeté sa demande en octobre 2021. L'intéressé a alors fait appel devant la Cour administrative d'appel de Lyon, en demandant l'annulation du jugement et de la délibération en tant qu'elle classe ses parcelles en zone Ap.

La Cour administrative d'appel de Lyon, dans sa décision du 21 février 2023, a partiellement annulé la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex en tant qu'elle classe les parcelles en zone Ap, estimant que ce classement constituait une erreur manifeste d'appréciation, les terrains ne présentant pas un potentiel agricole suffisant.

Cette procédure d'évolution du PLUiH fait suite au jugement de la Cour administrative d'appel en date du 21 février 2023. Du fait de l'annulation du classement en zone Ap, les parcelles concernées reviennent au zonage antérieur au PLUiH, soit en zone U du PLU de la commune de Péron.

Afin d'être en cohérence avec le zonage applicable sur le territoire de la commune de Péron, il est proposé de classer les parcelles précitées en zone UGp1 ; zonage identique aux parcelles adjacentes. Il s'agit d'un secteur pavillonnaire qui doit être préservé et où la densification doit être limitée.

En résumé, la zone UGp1 est dédiée aux secteurs pavillonnaires, avec une emprise au sol maximale de 18% afin de maîtriser l'évolution démographique tout en garantissant un développement harmonieux et préservé.

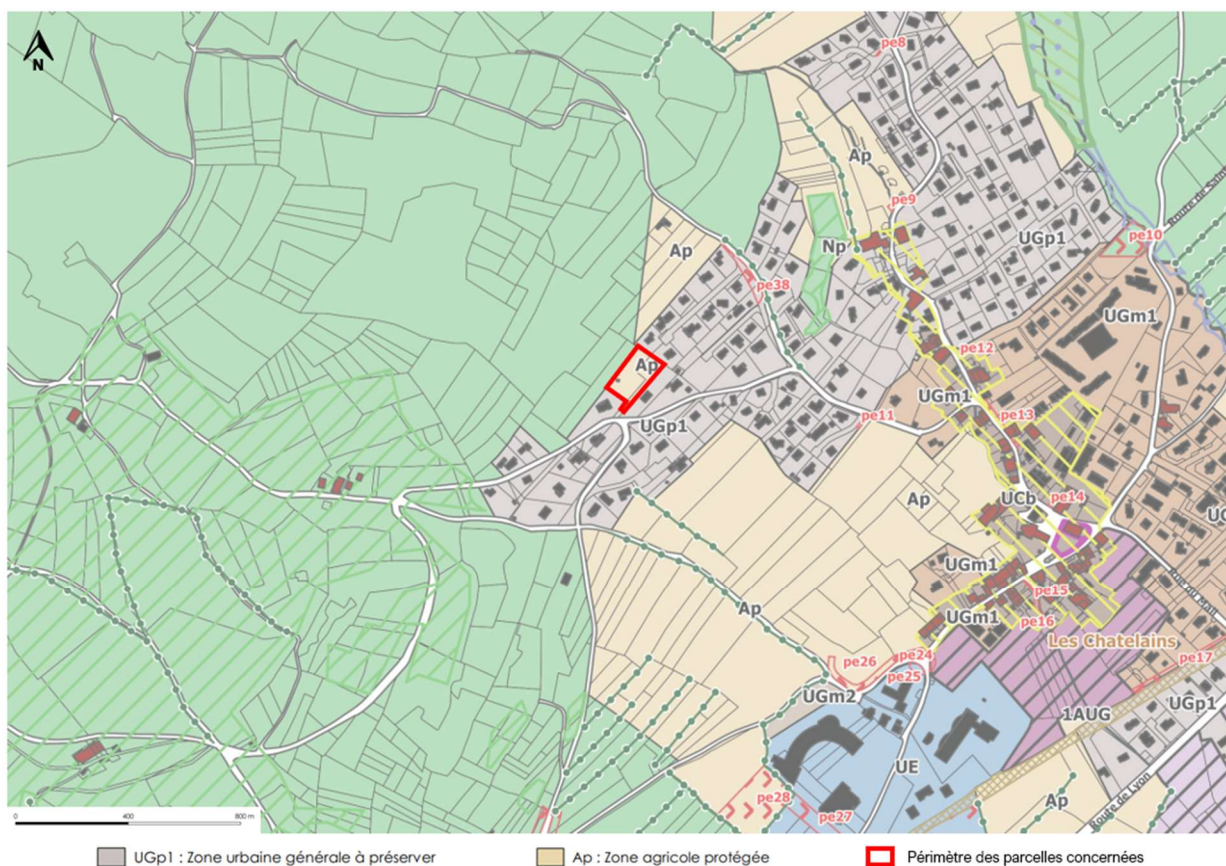
II. Les pièces composant le dossier de révision allégée n°11 du PLUiH

Le présent dossier de révision allégée n°11 du PLUiH 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 ;
- Le plan de zonage modifié de la commune de Péron.

III. Évolution du plan de zonage sur la commune de Péron

Figure 2 : Zonage initial des parcelles



Source : plan de zonage actuel de la commune de Péron

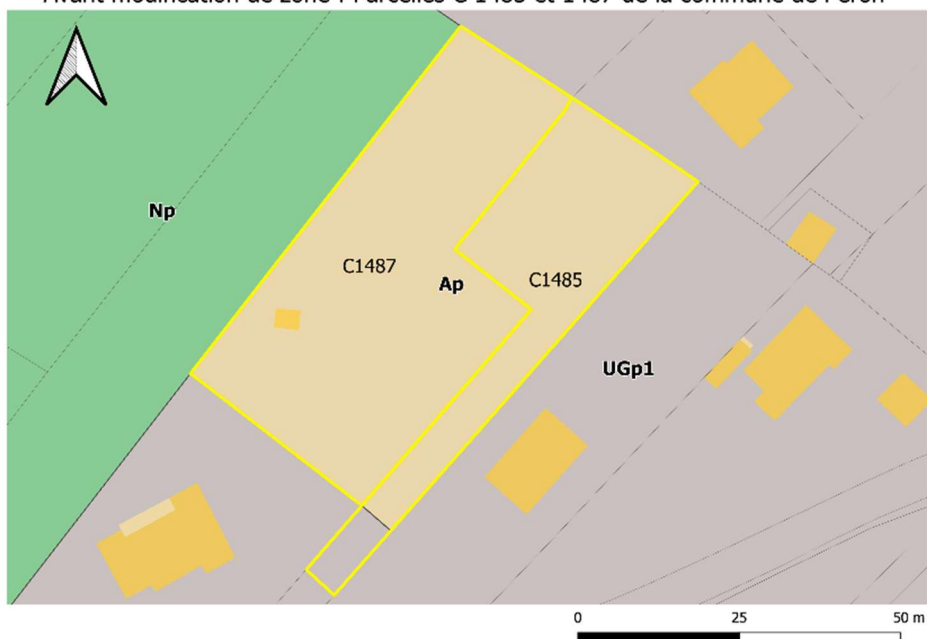
L'évolution apportée au plan de zonage de la commune de Péron dans le cadre de la révision allégée n°11 du PLUiH porte sur la réduction du périmètre de la zone agricole à protéger (Ap), au profit d'un reclassement en zone UGp1 des parcelles cadastrées section C n°1485, n°2452, n°2453 et n°2454 (issues de la division de l'ancienne parcelle C n°1487).

Cette procédure de révision allégée vise à adapter le zonage sur une surface totale de 0,2903 hectare, située en continuité immédiate du tissu urbain de la commune.

Elle a pour objectif de régulariser la situation foncière, conformément au jugement rendu par la Cour administrative d'appel de Lyon.

Le reclassement envisagé permettra une intégration cohérente de ces terrains dans le tissu bâti environnant. Par ailleurs, en application de la décision de justice précitée, il a été confirmé que ces parcelles ne présentent pas un potentiel agricole suffisant, ni par leur superficie ni par leur qualité agronomique, pour justifier leur maintien en zone Ap. Une illustration est jointe en appui de cette demande.

Avant modification de zone : Parcelles C 1485 et 1487 de la commune de Péron



Après modification de zone : Parcelles C 1485 et 1487 sur la commune de Péron

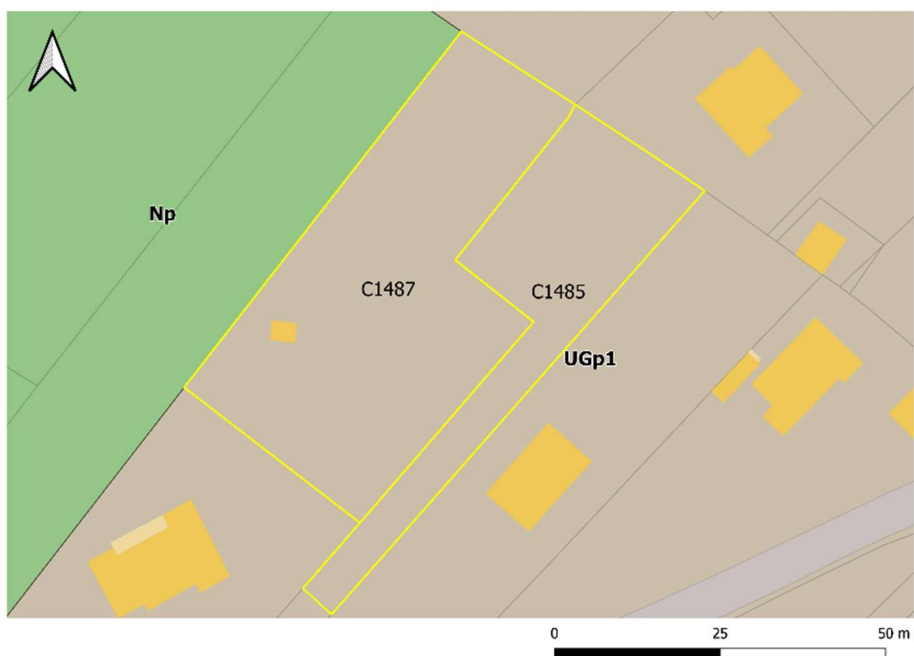




Tableau 1: Évolution des surfaces (PLUiH)

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Surface PLUiH BASE (ha)	M11 (ha)
UC	UCa		30,39	30,39
		UCa1	18,61	18,61
		UCa2	20,45	20,45
	UCb		113,71	113,71
	UCv		27,53	27,53
	Ucsda		-	-
	Ucsdb		-	-
	UC1		32,00	32,00
	UC2		79,48	79,48
UG	UGa	UGa1	48,65	48,65
		UGa2	67,72	67,72
	UGd	UGd1	71,75	71,75
		UGd2	95,07	95,07
	UGm	UGm1	693,32	693,32
		UGm2	320,49	320,49
	UGp	UGp1 & UGp1*	1143,57	1143,86
		UGp2 & UGp2*	98,84	98,84
UH	UH1		83,30	83,30
	UH2		7,96	7,96
	UH3		43,10	43,10
Total des zones U résidentielles			2995,94	2996,23
UA	UAa		40,33	40,33
	UAc	UAc1	76,07	76,07
		UAc2	49,70	49,70
		UAc3	5,80	5,80
	UAm	UAm1	10,16	10,16
		UAm2	62,20	62,20
		UAm3 & UAm3 *	28,84	28,84
	UAt		4,26	4,26
UT	UAtgi		19,31	19,31
	UAcern		334,85	334,85
	UT1		35,93	35,93
UT	UT2		18,48	18,48
	UT3		5,56	5,56
UE			271,45	271,45
Total des zones U équipements et activités			962,94	962,94
Total des zones urbaines			3958,88	3959,17
1AUC			24,56	24,56
1AUFGI			38,40	38,40
1AUG			76,73	76,73
1AUE			46,09	46,09
1AUT			20,57	20,57
1AUA	1AUAA		15,28	15,28
	1AUAC		37,51	37,51
Total des zones 1AU			259,14	259,14
2AUE			48,43	48,43
Total des zones 2AU			48,43	48,43
Total des zones à urbaniser			307,57	307,57
A			2627,68	2627,68
	Ap		6557,65	6557,36
Total des zones A			9185,33	9185,03
N			1805,57	1805,57
	Nc		78,87	78,87
	Nl		741,07	741,07
	Np		24309,61	24309,61
	Np*		-	-
Total des zones N			26935,12	26935,12
naturelles			36120,45	36120,16
Totaux			40386,90	40386,90