BLC
Géomètres-experts | Urbanistes | Paysagistes | Ingénieurs VRD | Environnementalistes | Experts en économie immobilière et foncière |
Expertises et solutions pour les territoires de demain

Pays de Gex agglo

MODIFICATION N°11 DU PLUiH du Pays de Gex

Extension et modification du STECAL n°10

Rapport de présentation

Dossier projet – décembre 2025

Vu pour être annexé à mon arrêté du 27 novembre 2025 LE PRESIDENT,	PLUiH approuvé le : 27.02.2020 Modification n°3 approuvée le : 08.07.2021 Déclaration de projet n°1 approuvée le : 09.09.2021 Mise à jour n°1 le : 02.11.2021 Modification n°1 approuvée le : 15.12.2021 (Modification n°2 annulée le 28.10.2021) Modification simplifiée n°1 approuvée le : 27.01.2022 Mise à jour n°2 le : 13.04.2022 Mise à jour n°3 le : 19.08.2022 Modification simplifiée n°2 approuvée le : 26.04.2023 Révision allégée n°2 et n°4 approuvées le : 12.07.2023 (Déclaration de projet n°2 annulée le 12.07.2023) Mise à jour n°4 le : 16.01.2024 Modification n°5 approuvée le : le 27.03.2024 Modification n°4 approuvée le : 24.04.2024 Mise à jour n° 5 : le 07.06.2024 Révisions allégées n°5 et n°6 approuvées le : 24.08.2024 Modification simplifiée n°4 approuvée le : 08.10.2024 (Modification n°7 annulée le 17.10.2024) Révision allégée n°1 approuvée le : 09.07.2025 *Procédures en cours :* *Modification simplifiée n°3 et n°5, modification n°6, n°8, n°9 et n°10, révisions allégées n°3, n°7, n°8, n°9, n°10, n°11, n°12 et n°13, abrogation partielle n°1* Modification n°11 :

BERTHET-LIOGIER-CAULFUTY
41, boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse
Tel : 04.74.21.99.80 – Fax : 04.74.21.87.58 - Email : blc.contact@blc-ge.com

Sommaire

1. Introduction **3**
1.1 Objectifs de la modification de droit commun 3
1.2 Contexte juridique 4

2. Rappel de l'articulation du PLUiH avec les documents de rang supérieur **8**
2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Gex 8
2.2. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays de Gex 9
2.3. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) 9

3. Contexte territorial **13**

4. Présentation du projet de modification n°11 et justifications **15**
4.1 Localisation du site visé par la modification du PLUiH 15
4.2 Présentation du projet de délocalisation des services techniques 20
4.3 Règles du PLUiH en vigueur 25
4.4 Evolutions envisagées & justifications 31
4.5 Prise en compte des enjeux environnementaux 34

5. Dispositions modifiées du PLUiH **35**
5.1 Evolution du plan de zonage 35
5.2 Evolution du règlement 38

6. Compatibilité avec les documents de rang supérieur **48**
6.1. Compatibilité avec le SCoT du Pays de Gex 48
6.2. Compatibilité avec le PCAET du Pays de Gex 49
6.3. Compatibilité avec le SRADDET 50

Conclusion **52**

1. Introduction

1.1 Objectifs de la modification de droit commun

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex a été approuvé le 27 février 2020 et est exécutoire depuis le 18 juillet 2020.

Après plusieurs années d'application, la collectivité a décidé de procéder à des évolutions de son document d'urbanisme, afin d'améliorer son application et de prendre en compte de nouveaux projets.

Plusieurs procédures d'évolution ont ainsi eu lieu :

- la modification n°3, approuvée le 8 juillet 2021, portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- la déclaration de projet n°1, approuvée le 9 septembre 2021, portant sur l'ISDI de Vesancy,
- la modification n°1, approuvée le 15 décembre 2021, portant sur les zones UGm1,
- la modification simplifiée n°1, approuvée le 27 janvier 2022, visant à rectifier une erreur matérielle sur la commune de Péron,
- la modification simplifiée n°2, approuvée le 26 avril 2023, visant à rectifier une erreur matérielle sur la commune de Crozet,
- la révision allégée n°2 approuvée le 12 juillet 2023 portant sur le classement de diverses parcelles en zone UGp1 (commune de Léaz),
- la révision allégée n°4 approuvée le 12 juillet 2023 portant sur le classement de diverses parcelles en zone UGp1 (commune de Ferney-Voltaire),
- la modification n°5, approuvée le 27 mars 2024, portant sur le règlement écrit, le zonage, la liste des emplacements réservés et l'OAP sectorielle « Coeur de village à Sergy »,
- la modification n°4 approuvée le 24 avril 2024, portant sur plusieurs OAP sectorielles, plusieurs zonages, l'OAP tourisme et l'OAP Habitat,
- les révisions allégées n°5 et n°6 approuvées le 10 juillet 2024, portant sur le zonage de Péron, et d'autres zonages par transparence,
- la modification simplifiée n°4, approuvée le 8 octobre 2024, portant sur la correction de plusieurs erreurs matérielles ciblées dans le PLUiH,
- la révision allégée n°1, approuvé le 9 juillet 2025, portant sur l'évolution du classement des parcelles AH 14 & 15, à Ferney-Voltaire.

Et d'autres sont en cours :

- la révision allégée n°3,
- la révision allégée n°7,
- la révision allégée n°8,
- la révision allégée n°9,
- la révision allégée n°10,
- la révision allégée n°11,
- la révision allégée n°12,
- la révision allégée n°13,
- la modification n°6,

- la modification n°8,
- la modification n°9,
- la modification n°10,
- la modification simplifiée n°3,
- la modification simplifiée n°5,
- l'abrogation partielle n°1 (zonage de Sauverny).

Il est de nouveau appelé à être soumis à une procédure de modification de droit commun, conformément aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure a pour objectif de permettre la suppression du STECAL n°10 localisé en secteur Sud de Thoiry (Fénières), et sa substitution par la création d'un autre STECAL plus grand, sous la forme d'un secteur spécifique "Ae", afin d'y regrouper une partie des services techniques municipaux et d'y implanter un local associatif. Elle porte essentiellement sur le zonage et le règlement écrit du PLUiH.

1.2 Contexte juridique

La procédure de modification	

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme indique le champ de la modification :

> *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31,* ***le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale*** *ou la commune* ***décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions****. »*

L'article L.153-41 du même code précise le champ de la modification dite « de droit commun », soumise à enquête publique :

> *«* ***Le projet de modification est soumis à enquête publique*** *réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire* ***lorsqu'il a pour effet*** *:*
> *1° Soit* ***de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction*** *résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
> *2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
> *3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
> *4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.» (cet article renvoie in fine aux obligations de production de logements sociaux de la loi SRU)*

Selon l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la révision du PLUiH est obligatoire dans les cas suivants :

> *« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*
> *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
> *2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Les objectifs de la procédure mentionnés en supra, ne rentrent pas dans le champ de la révision du PLUiH *(article L.153-31 du code de l'urbanisme)*, mais relèvent bien d'une modification.
Ils conduisent à :

- une modification du règlement écrit avec création d'un secteur à règles spécifiques ;
- une modification du zonage (STECAL n°10 supprimé et remplacé par le secteur Ae, étendu par rapport au STECAL n°10) ;
- une augmentation des possibilités de construction supérieure à 20%.

La procédure de modification de droit commun se justifie donc pleinement, et sera soumise à enquête publique.

Les modalités de la procédure de modification sont précisées par les articles :

L.153-37 : *« **La procédure de modification est engagée à l'initiative du président** de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

L.153-40 : *« **Avant l'ouverture de l'enquête publique** ou avant la mise à disposition du public du projet, **le président** de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire **notifie le projet de modification aux personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*
*Le projet est également notifié aux **maires des communes concernées** par la modification. »*

L.153-42 : *« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

L.153-43 : *« **A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié** pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, **est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale** ou du conseil municipal. »*

La modification n°11 du PLUiH a bien été prescrite par arrêté n°2025.00074 du 27 novembre 2025, pris par M. le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex.

L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Cette directive a été transposée en droit français par les articles L.104-1 à 104-8 et R.104-1 à R. 104-39 du code de l'urbanisme.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme dispose que :

*« **Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale** à l'occasion :*

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

***3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement** au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

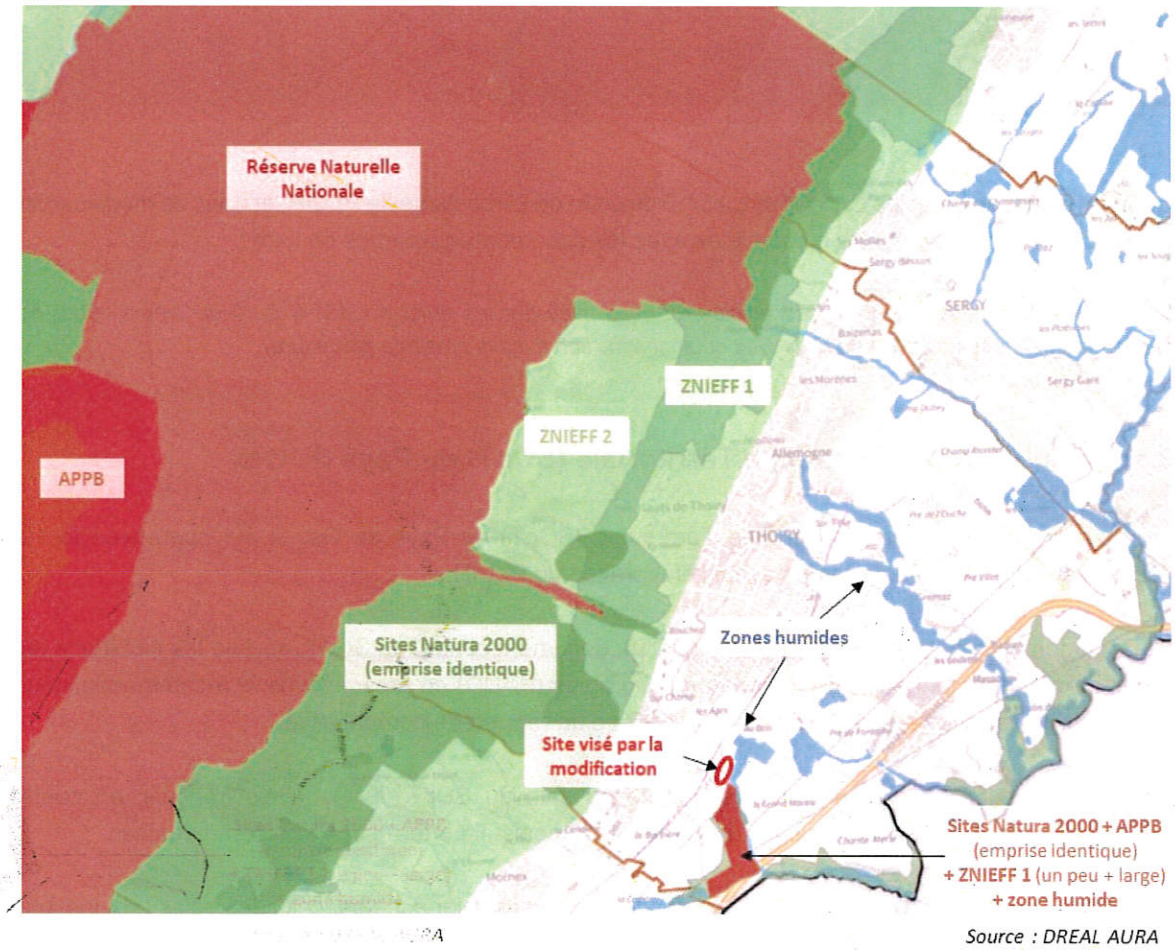
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

NOTA
Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »

La modification n°11 du PLUiH du Pays de Gex, qui ne prévoit pas de changer les orientations du PADD du PLUiH comme expliqué en supra, ne permettra pas la réalisation de travaux au sein d'un site Natura 2000 et d'une zone APPB, ni d'une autre protection réglementaire des espaces naturels et espèces remarquables : le secteur concerné par la procédure se situe à environ 100 mètres des sites Natura 2000 des « Crêts du Haut-Jura » portant sur le Marais de Fénières (aussi reconnu comme zone humide et zone APPB), situé en aval du site. La partie amont, la plus vaste, porte sur le massif du Jura, à 800 mètres du site d'étude. *Voir carte page suivante.*

La procédure n'est donc pas susceptible d'affecter directement un tel espace. En outre, la surface modifiée est restreinte (0,56 ha dont 0,21 ha constitue déjà le STECAL n°10).

Par conséquent, la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale systématique, mais fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas par Pays de Gex Agglo, qui sera soumise à l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.



Cartographie des zones réglementaires (Natura 2000, APPB, RNN) et d'inventaires (ZNIEFF, zones humides)

2. Rappel de l'articulation du PLUiH avec les documents de rang supérieur

Conformément aux articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLUiH, et donc sa modification de droit commun, doivent être compatibles avec les documents présentés en infra*.

**Les autres documents cités par ces articles, et ceux cités par les articles L.131-8 à 10 du même code, ne concernent pas le territoire du Pays de Gex ou sont sans lien avec la présente procédure.*

2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Gex

La révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Gex a été approuvée le 19 décembre 2019, soit peu de temps avant l'élaboration du PLUiH.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), document central du SCoT, décline les ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en prescriptions et recommandations. Ces dernières s'imposent au PLUiH dans le cadre d'un rapport de compatibilité.

A noter que le SCoT est en cours de refonte au sein du SCoT du Genevois français, en cours d'élaboration par le Pôle métropolitain du Genevois français. Il portera sur 4 intercommunalités.

Au sein de l'armature urbaine du SCoT, Thoiry se situe au premier échelon, celui des pôles urbains, qui sont au nombre de 4 ; elle forme un pôle urbain unique avec les communes voisines de St-Genis-Pouilly et Sergy. Ces pôles sont visés par des objectifs renforcés en terme de développement démographique, et donc résidentiel (objectifs quantitatifs et qualitatifs), d'accessibilité en transports en commun, d'implantation d'équipements structurants (collèges, lycées, enseignements supérieurs, culture, hôpital, clinique,…), mais aussi économiques.

Le projet de modification n°11 du PLUiH a un lien plus ou moins direct avec les objectifs suivants du DOO du SCoT :

- développement d'un niveau d'équipements cohérent avec la croissance démographique ;
- poursuivre la dynamique de production de logements locatifs sociaux ;
- adaptation du développement aux impératifs de la gestion ressources naturelles (eau potable, eaux pluviales) et aux risques et nuisances (dont inondations et nuisances sonores) ;
- lutte contre le changement climatique (notamment via la performance énergétique du bâti) ;
- pérennisation et diversification de l'activité agricole ;
- préservation du cadre naturel et paysager.

2.2. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays de Gex

La PCAET a été approuvé par le Conseil communautaire le 27/02/2020, soit le même jour que le PLUiH.

Il comprend 4 axes, déclinés en un total de 35 actions qui concernent le Pays de Gex Agglo (C) ou le pôle métropolitain du Genevois français (P).

Une action concerne spécifiquement le PLUiH :

AXE N°1&2 Un territoire à énergie positive / Un territoire résilient et innovant
Action 1&2 C 1 **Optimiser le PLUiH en intégrant une OAP énergie et une OAP environnement**

- *L'OAP énergie est en cours de finalisation dans le cadre de la modification simplifiée n°5 du PLUiH, et sera intégrée au PLUiH courant 2025.*

Deux actions concernent les équipements publics :

AXE N°1 Un territoire à énergie positive
Action 1 C 4 **Projets opérationnels d'amélioration de l'efficacité énergétique des équipements communautaires à vocation économique et culturelle**
Action 1 C 6 **Activer le service Conseil en Energie Partagée sur les bâtiments communaux et intercommunaux**

AXE N°4 Une collectivité exemplaire
Action 4 C 35 **Adopter un fonctionnement interne éco-responsable**

2.3. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le PLUiH en vigueur est compatible avec le SCoT du Pays de Gex approuvé le 19/12/2019, qui, lors de sa révision, devait lui-même être compatible avec les documents cités au sein de l'article L.131-1 du code de l'urbanisme, dont* :

- la loi Montagne de 1985, modifiée en 2016 (loi Montagne II) ; *la commune est intégralement concernée* ;
- les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 10/04/2020 *et en cours de modification* ;
- la charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Chaîne du Jura, *au sein duquel la commune est en partie incluse, mais pas le secteur visé par la procédure* ; la charte a été validée le 13/02/2010 et porte sur la période 2010-2025 ; un nouveau projet de charte a été élaboré pour la période 2026-2041 ;
- les orientations fondamentales et objectifs de quantité et de qualité des eaux du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2016-2021 ; *depuis, le SDAGE 2022-2027 a été adopté* ;
- les objectifs de gestion, orientations fondamentales et dispositions définis par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée 2016-2021 ; *depuis, le PGRI 2022-2027 a été adopté*
- le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Genève-Cointrin de 2008.

Le SCoT doit aussi prendre en compte les documents cités au sein de l'article L.131-2 du code de l'urbanisme, dont* :

- les objectifs du SRADDET ;
- le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) approuvé en 2014 ;
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté en 2014.

**Les autres documents cités par ces articles ne concernent pas le territoire du Pays de Gex ou sont sans lien avec la présente procédure. La loi Montagne est abordée en partie 4.4 de la présente notice.*

Si la modification n°11 du PLUiH est compatible avec le SCoT, elle est donc aussi compatible avec l'ensemble de ces documents (ou les prend en compte) ; toutefois, comme on peut le voir en supra, **le SRADDET a été approuvé postérieurement au SCoT** ; il fusionne et se substitue à plusieurs schémas régionaux préexistants, dont le SRCAE et le SRCE précités.

Pour cette raison, c'est le PLUiH approuvé le 27/02/2020 qui démontre son articulation avec le SRADDET qui allait être sur le point d'être approuvé. Par conséquent, **il convient que la présente procédure de modification du PLUiH soit compatible avec le fascicule des règles du document régional.**

Ce fascicule comporte 43 règles, réparties en 4 thématiques. Celles qui sont liées au PLUiH et sont développées au sein du rapport de présentation du document d'urbanisme en vigueur (tome 3).

Parmi elles, seules les règles en lien avec la présente procédure sont reportées dans le tableau ci-dessous.

Partie 1 : Aménagement du territoire et de la montagne

Les règles du SRADDET	Objectifs du SRADDET auxquels la règle se rapporte
Règle n°3 – Objectifs de production de logements et cohérence avec l'armature définie dans les SCoT	1.2. Répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat. 1.3. Garantir la cohérence entre urbanisme et déplacements. 5.1. Promouvoir une organisation multipolaire qui renforce les complémentarités des territoires et favorise les fonctionnements de proximité à l'échelle locale. 1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels et agricoles dans et autour des espaces urbanisés. 1.1. Redynamiser les centres bourgs et les centres des villes moyennes et les quartiers en difficulté.
Règle n°4 – Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière	3.1. Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces. 3.3. Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face au changement climatique. 3.6 Limiter le développement de surfaces commerciales en périphérie des villes en priorisant leurs implantations en centre-ville et en favorisant la densification des surfaces commerciales existantes. 1.1. Redynamiser les centres bourgs et les centres des villes moyennes et les quartiers en difficulté.

	1.3. Garantir la cohérence entre urbanisme et déplacements. 1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels et agricoles dans et autour des espaces urbanisés. 1.6. Préserver la trame verte et bleue. 3.2. Anticiper à l'échelle des SCoT la mobilisation de fonciers de compensation à fort potentiel environnemental.
Règle n°7 – Préservation du foncier agricole	3.3 Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole et sylvicole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face aux impacts du changement climatique. 3.1 Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces. 1.6 Préserver la trame verte et bleue. 3.2 Anticiper à l'échelle des SCoT la mobilisation de fonciers de compensation à fort potentiel environnemental. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés.
Règle n°8 : Préservation de la ressource en eau	4.5. Préserver la ressource en eau pour limiter les conflits d'usage et garantir le bon fonctionnement des écosystèmes notamment en montagne et dans le sud de la région. 1.9 Développer une approche transversale et lutter contre les effets du changement climatique.

Partie 2 : Infrastructures de transport, d'intermodalité et de développement des transports

Les règles n°10 à 22 se rapportent essentiellement à l'offre de mobilités sur le territoire régional, à l'intermodalité notamment depuis les pôles d'échanges d'intérêt régional, au stationnement.

Partie 3 : Performance énergétique des projets d'aménagement

Les règles du SRADDET	Objectifs du SRADDET auxquels la règle se rapporte
Règle n°24 – Neutralité carbone	3.7. Augmenter de 54 % la production d'énergies renouvelables (électriques et thermiques) en accompagnant les projets de production d'énergies renouvelables et en s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire. 1.5.2 Réduire les émissions de GES pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050. 1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.
Règle n°25 – Performance énergétique des bâtiments neufs	3.8. Réduire de 23 % la consommation d'énergie de la région. 1.5.2 Réduire les émissions de GES pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050.
Règle n°26 – Rénovation énergétique des bâtiments	3.8. Réduire de 23 % la consommation d'énergie de la région.
Règle n°29 – Développement des énergies renouvelables	3.7. Augmenter de 54 % la production d'énergies renouvelables (électriques et thermiques) en accompagnant les projets de production d'énergies renouvelables et en s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire.

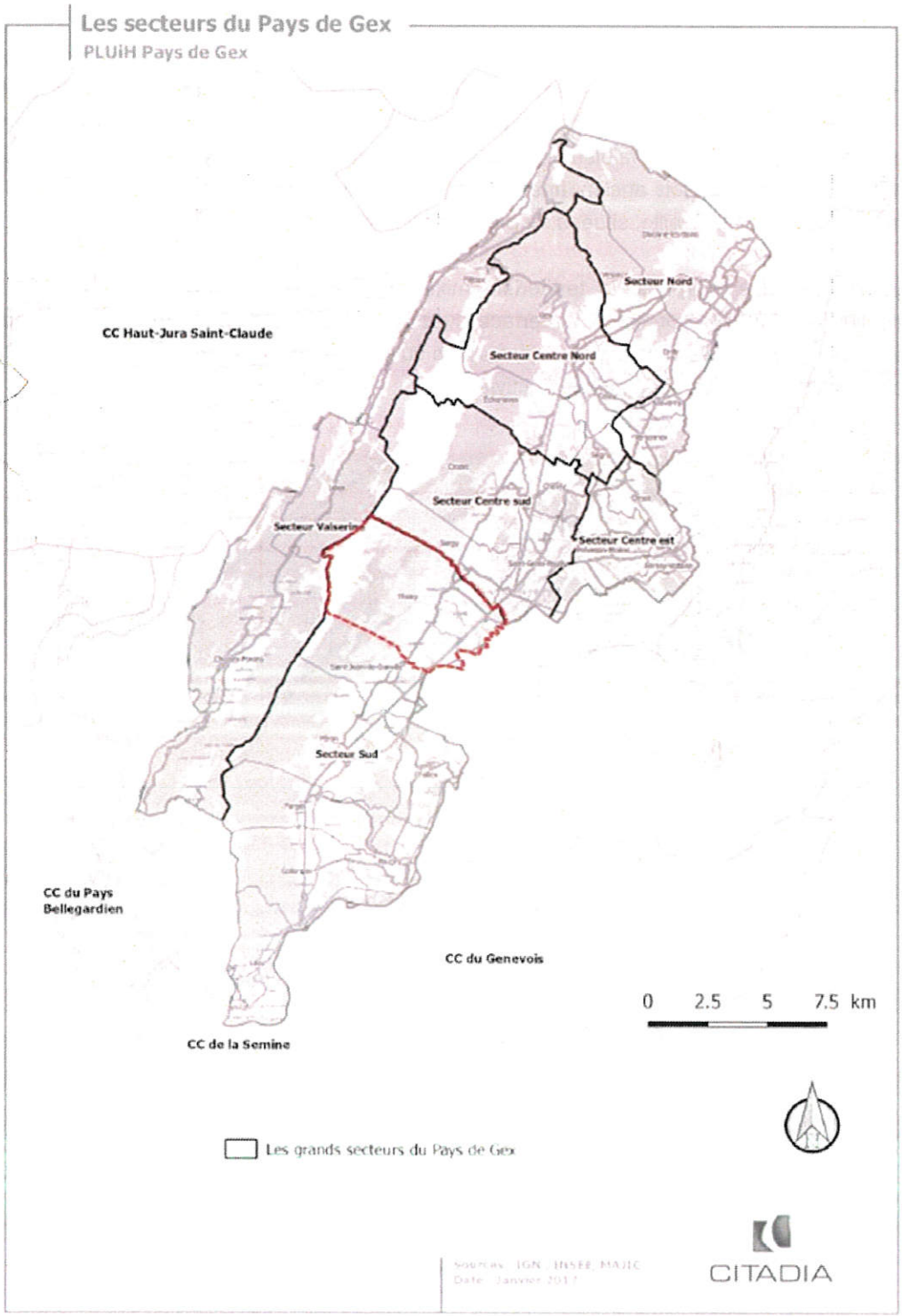
	1.7. Valoriser la richesse et la diversité des paysages, patrimoines et espaces naturels remarquables de la région. 9.1. Accompagner l'autoconsommation d'énergie renouvelable et les solutions de stockage d'énergie. 9.3. Développer le vecteur énergétique et la filière hydrogène tant en termes de stockage d'énergie que de mobilité. 1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.
Règle n°31 – Diminution des gaz à effet de serre	1.5. Réduire les émissions de polluants et les émissions de GES. 2.9. Accompagner la réhabilitation énergétique des logements privés et publics et améliorer leur qualité environnementale.
Règle n°32 – Diminution des émissions de polluants dans l'atmosphère	1.5. Réduire les émissions des polluants les plus significatifs et poursuivre celle des émissions de gaz à effet de serre. 1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.

Partie 1 : Protection et restauration de la biodiversité

Les règles du SRADDET	Objectifs du SRADDET auxquels la règle se rapporte
Règle n°35 – Préservation des continuités écologiques **Règle n°36 – Préservation des réservoirs de biodiversité** **Règle n°37 - Identification et préservation des corridors écologiques**	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières.
Règle n°38 – Préservation de la trame bleue	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. 1.6.4. Contribuer à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau et des lacs. 3.9. Préserver les espaces et le bon fonctionnement des grands cours d'eau
Règle n°40 – Préservation de la biodiversité ordinaire	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. 1.7. Valoriser la richesse et la diversité des paysages, patrimoines et espaces naturels remarquables et ordinaires de la région ; 1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés.
Règle n°43 – Réduction de la vulnérabilité des territoires vis-à-vis des risques naturels	4.3 Accompagner les collectivités à mieux prévenir et à s'adapter aux risques naturels très présents dans notre région. 1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique. 1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. 1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés.

3. Contexte territorial

La Communauté d'Agglomération du Pays de Gex (CAPG) regroupe 27 communes, s'étend sur une superficie de 404,90 km², et comptait 102 027 habitants en 2020 (donnée INSEE). Son siège est à Gex, deuxième commune la plus peuplée (13 455 hab. en 2022) après Saint-Genis-Pouilly (14 584 hab. en 2022).



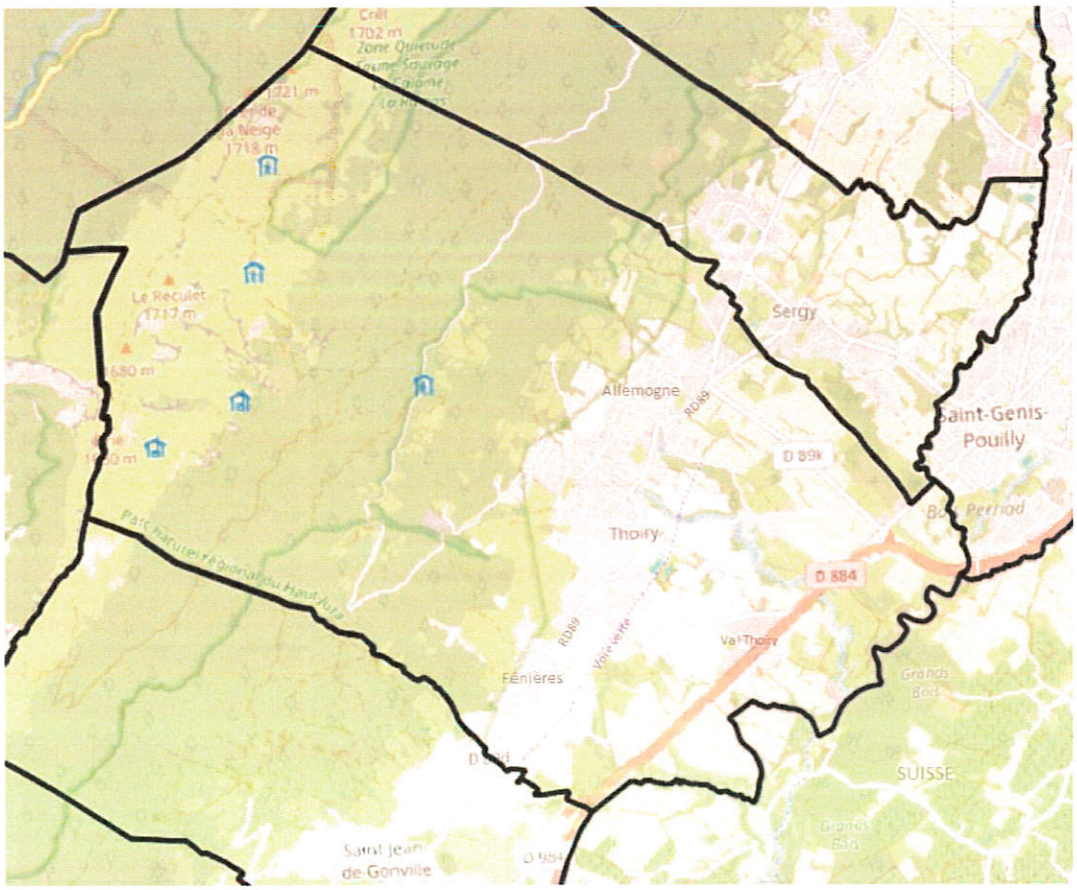
La commune de Thoiry est située dans le secteur Sud du Pays de Gex, d'après la sectorisation du PLUiH.

Elle est limitrophe de plusieurs communes de la CAPG (Saint-Jean-de-Gonville, Chézery-Forens, Lélex, Sergy et St-Genis-Pouilly) et de la Suisse, à l'Est (communes de Satigny et Dardagny), la frontière étant formée par le cours d'eau L'Allondon.

La commune est distante d'environ 17 km de Gex et 16 km de Genève, ce qui en fait une commune périurbaine dynamique à proximité immédiate de l'agglomération genevoise.

Elle comptait 6 356 habitants en 2022 selon l'INSEE, répartis sur le centre-bourg et dans plusieurs hameaux et quartiers (Allemogne au Nord et Fénières au Sud), organisés de part et d'autre de la RD89 et de ses axes connexes, et davantage en direction des bas-monts à l'Ouest, que de la plaine à l'Est. L'urbanisation ne s'étend que faiblement au-delà de la voie verte (ancienne voie ferrée) : la plaine accueille du bâti isolé, parfois ancien, une zone d'équipements, la zone commerciale de Val Thoiry et la zone industrielle de la Praille, situées de part et d'autre de la RD884.

Thoiry présente une morphologie territoriale mixte, entre espaces agricoles en fond de plaine, urbanisation résidentielle continue et interface avec les premiers contreforts du Jura. La commune conserve une vocation résidentielle dominante, bien qu'elle dispose également d'équipements publics, d'établissements scolaires et de zones d'activités.

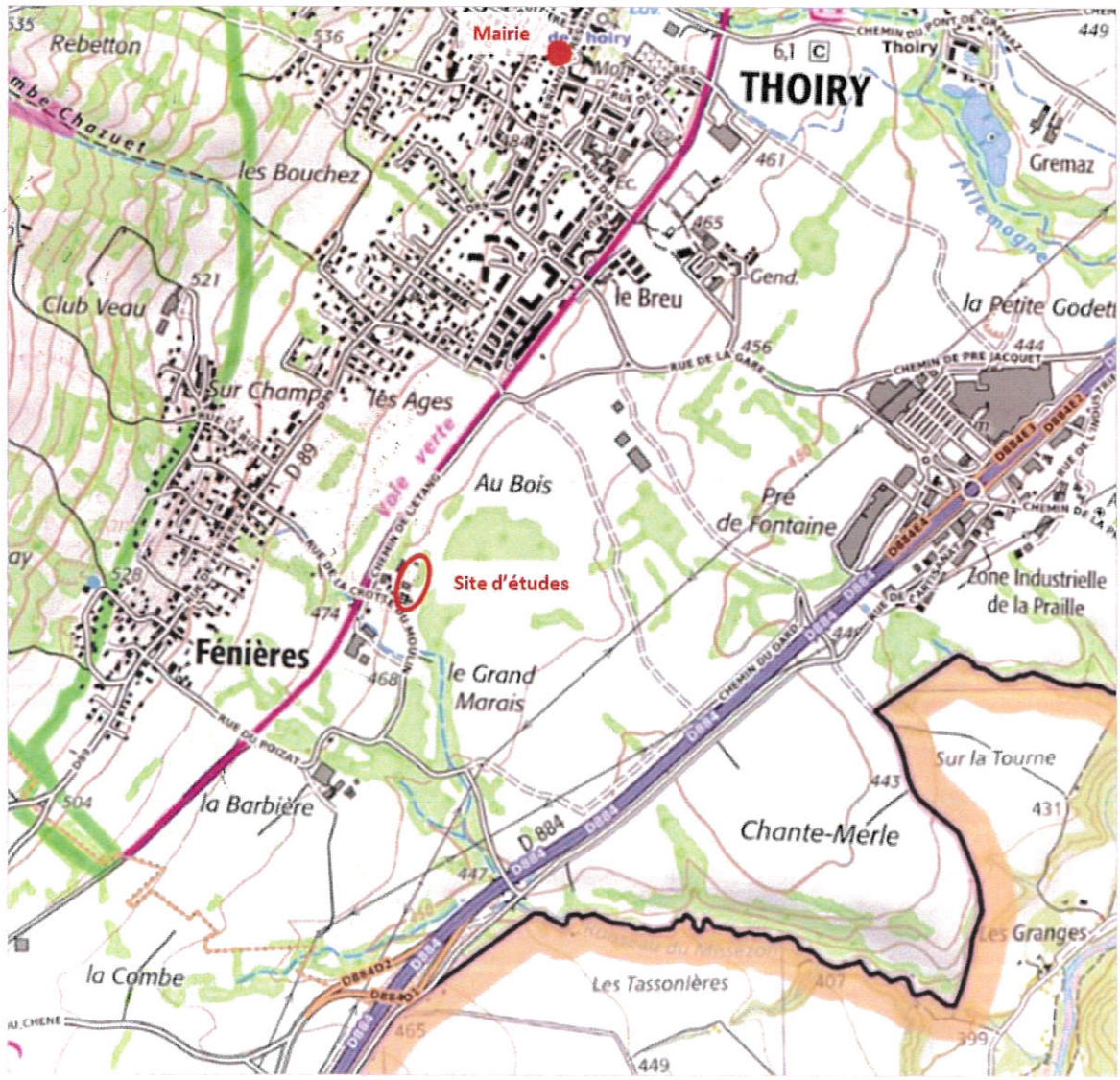


Sources : Open Street Map et CAPG (limites communales)

4. Présentation du projet de modification n°11 et justifications

4.1 Localisation du site visé par la modification du PLUiH

Le site visé par la modification du PLUiH prend place sur le secteur de Fénières au Sud du territoire communal de Thoiry, au sein d'une poche bâtie isolée située à l'Est de la voie verte et du chemin de l'Etang.

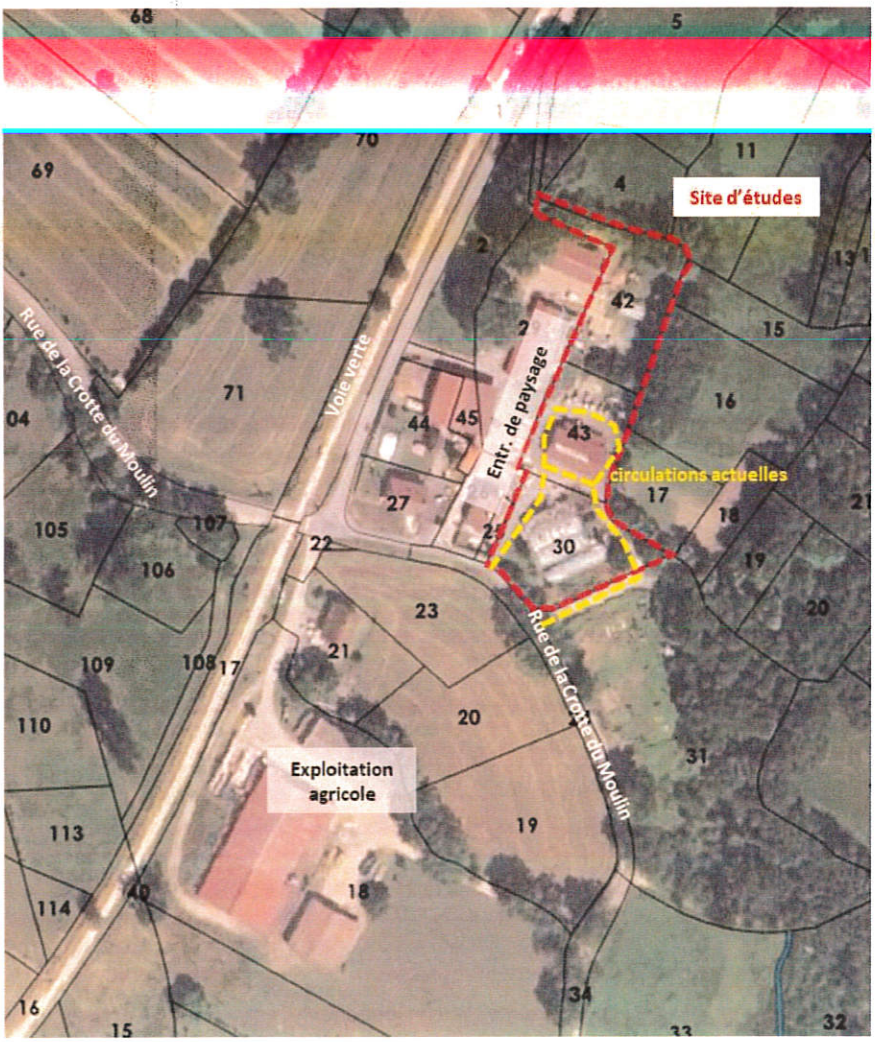


Source : IGN, Géoportail

Il se compose de 3 parcelles communales totalisant une surface de 5 622 m² environ et en partie bâties, occupées par le service « Cadre de vie » de la commune (espaces verts, voirie/propreté). Il est déjà en partie artificialisé.

L'unité foncière se compose des parcelles suivantes :

Parcelles	Superficie	Occupation / historique
BA 30	2091 m2	Serres de 600 m2 d'emprise au sol et de 5 m de hauteur environ. Implantées à la fin des années 1980 pour la production de fleurs pour la commune. Aujourd'hui utilisées pour du stockage.
BA 43	1 551 m2	Bâtiment de 260 m2 d'emprise au sol, composé de garages et bureaux et de 5 m de hauteur environ. Implanté au milieu / en fin des années 2000.
BA 42	1 980 m2	Terrain de stockage
TOTAL	**5 622 m2 (0,56 ha)**	



Sources : cadastre CAPG et Google Satellite

Le site est accessible par la rue de la Crotte du Moulin au Sud, via 2 accès permettant un bouclage.

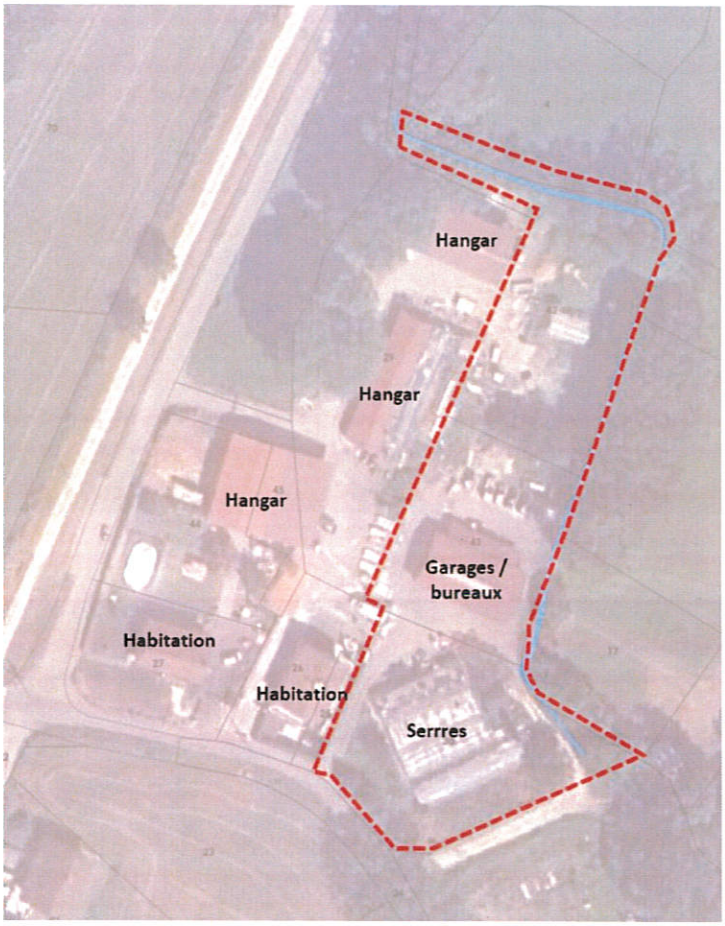
Les espaces libres sont constitués de remblai compact.

Il est limitrophe des bâtiments agricoles de l'entreprise de paysagisme PERARD Thierry à l'Ouest et d'une maison d'habitation. Une exploitation agricole comprenant un élevage de bovins (GAEC Carrichon) est présente à proximité, au Sud.

Il est bordé au Nord et à l'Est par un ruisseau à l'écoulement temporaire, affluent du ruisseau de Fénières, alimentant le Marais du même nom en aval. Le cours d'eau est bordé par une ripisylve assez dense, et sépare le site de prairies.

Au Sud-Est, le site borde une zone de jardins potagers.

Il est desservi par les réseaux humides et secs.



Sources : cadastre CAPG et Google Satellite

Photographies BLC – Juin 2024 :





Accès « Ouest » au site depuis la rue de la Crotte du Moulin


Accès « Ouest » au site depuis la rue de la Crotte du Moulin



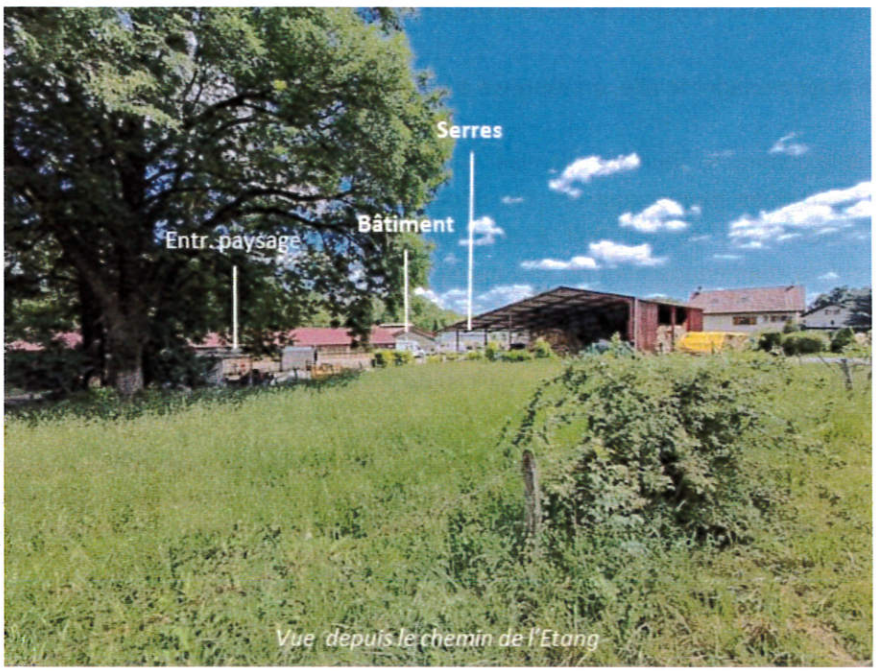
Vue sur la rue de la Crotte du Moulin et l'accès « Est » au site



Accès « Est » au site depuis la rue de la Crotte du Moulin



Accès « Est » au site depuis la rue de la Crotte du Moulin





Prise de vue 17/08/1992



Prise de vue 29/07/2009

Source : IGN, Remonter le Temps

4.2 Présentation du projet de délocalisation des services techniques

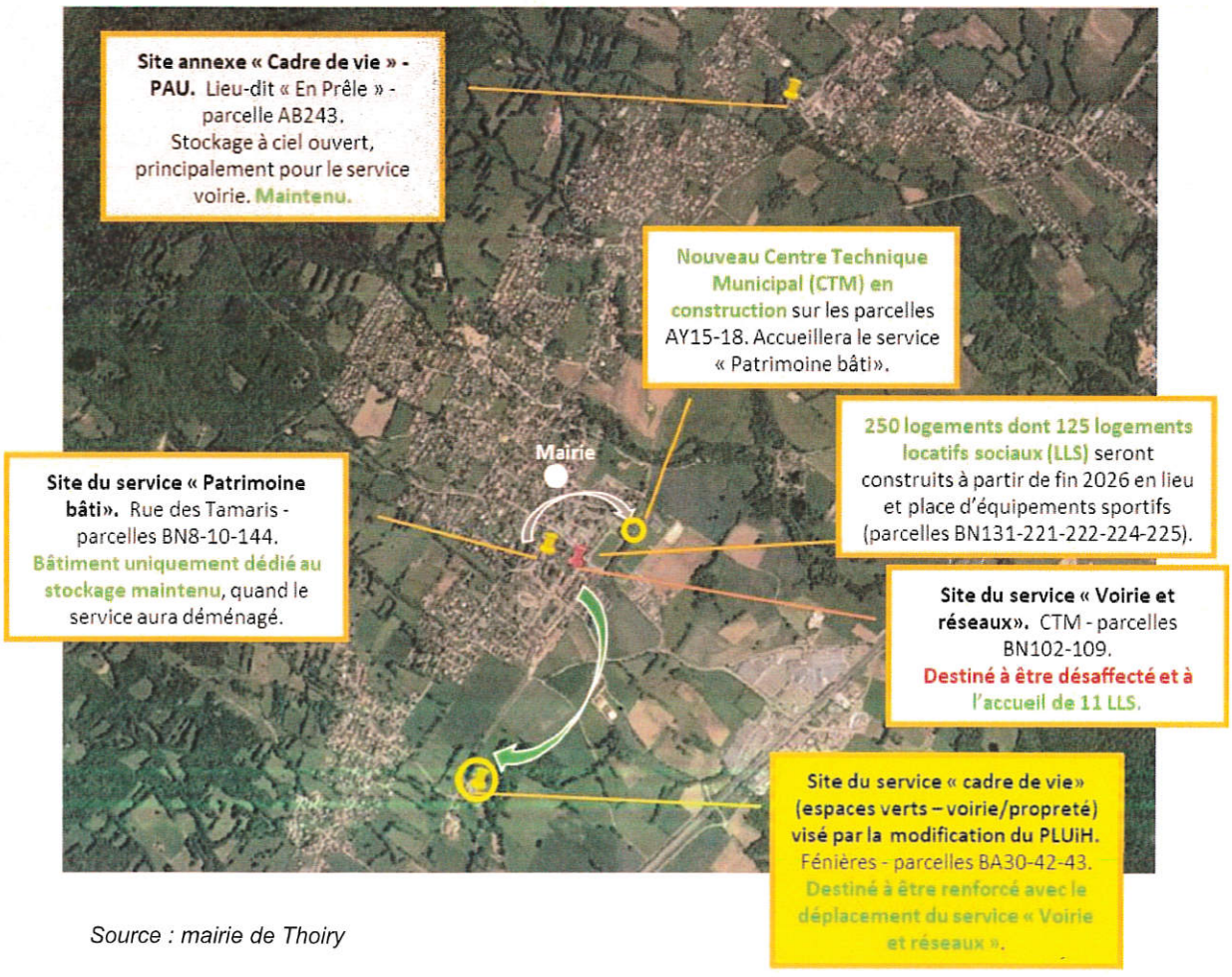
Le projet vise à réaménager le site, en réponse à plusieurs enjeux identifiés à l'échelle communale.

C'est ainsi que la commune souhaite optimiser l'organisation de ses services techniques. Par le passé, les services techniques municipaux ont été déplacés plusieurs fois et sont aujourd'hui éclatés en plusieurs emplacements, ce qui nuit à leur fonctionnement, comme à leur organisation. Plus particulièrement, le réaménagement du site permettra de délocaliser le service « Voirie et réseaux », ainsi qu'un local associatif (pour la société de chasse), qui prennent actuellement place au centre-bourg.

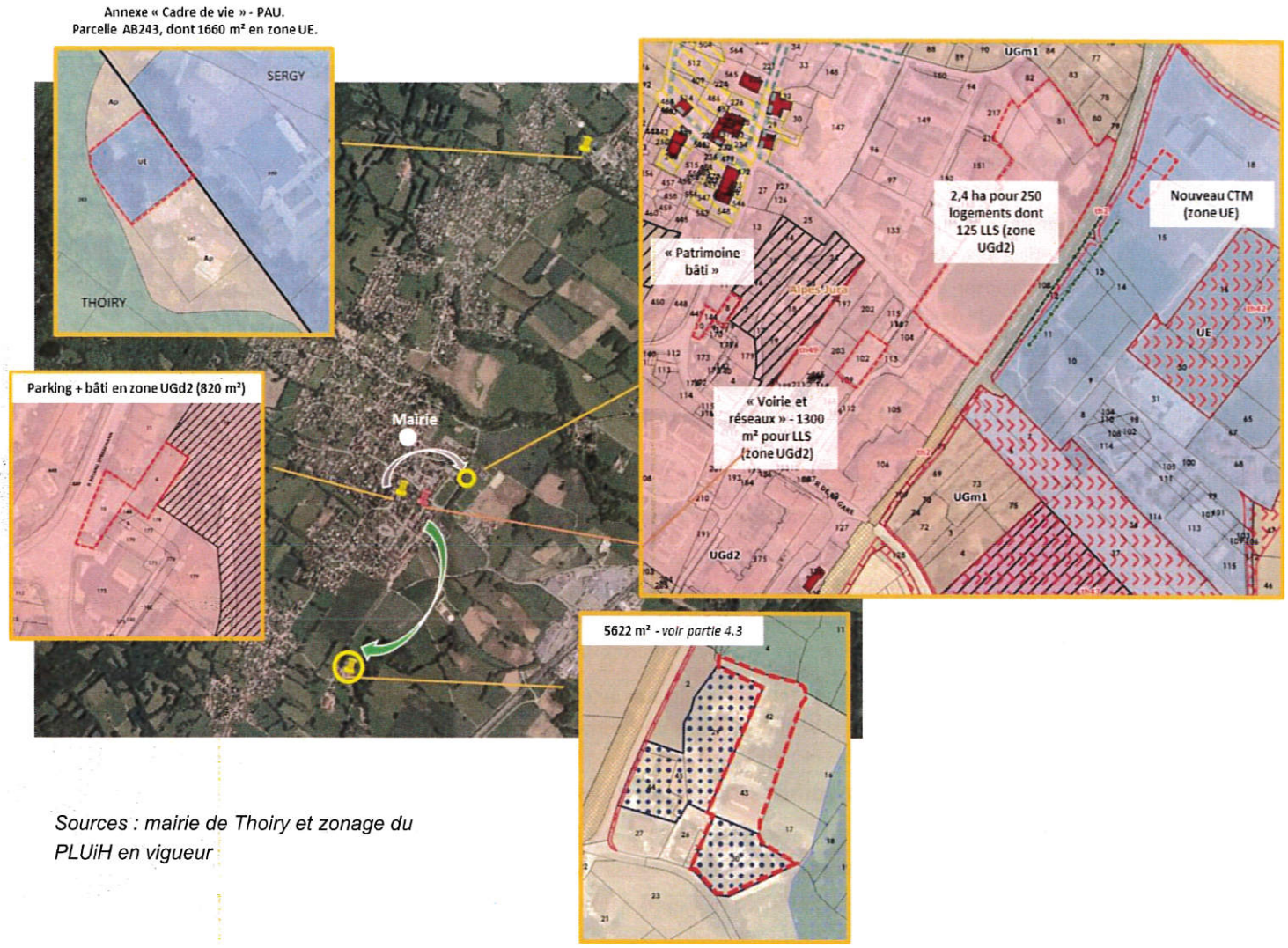
Le déplacement de ce service permettra en particulier :

- de regrouper 2 services sur un site unique, mieux adapté à leur activité ;
- de réduire le nombre d'habitants éventuellement exposés à des nuisances liées au fonctionnement des services, en positionnant ces derniers en périphérie du centre urbain (les services techniques disposeront d'un accès par la RD89, mais aussi par le chemin de l'étang, permettant de contourner les zones habitées) ;
- de renforcer l'effectif du service ;
- de libérer un tènement en centre-bourg, pour la production de logements locatifs sociaux (LLS), la commune étant carencée *(voir suite)*.

Les cartographies ci-dessous, présentent la stratégie globale de réorganisation des services techniques, et de production de LLS.



Source : mairie de Thoiry



Sources : mairie de Thoiry et zonage du PLUiH en vigueur



Nouveau CTM en cours de construction (en bleu) - Source : mairie de Thoiry

La commune est effectivement carencée en logements sociaux et concernée par un Contrat de Mixité Sociale pour la période 2023-2025, conclu entre la commune, la CAPG et l'Etat. Les enjeux et objectifs du contrat sont les suivants.

La commune de Thoiry est soumise aux obligations SRU depuis l'adoption de la loi le 13 décembre 2001. Sur les mandatures 1995-2001 ; 2001-2008 et 2008-2014, les équipes municipales en charge des affaires communales ont fait le choix de payer les amendes de carence, sans pour autant favoriser la construction de LLS. L'article 55 de la loi SRU modifiée en 2012, oblige les communes à respecter certaines règles. Elles doivent en effet disposer de 20 % de logements sociaux. En 2014, la loi ALUR va plus loin en demandant aux municipalités d'atteindre le seuil de 25 %. Le 3 novembre 2014, la commune de Thoiry est déclarée carencée en LLS, avec un taux de 13.95% de LLS. La commune se voit appliquer un taux de majoration de 80% de son amende, perd le droit de préemption des terrains au profit de la Préfecture, est dans l'obligation d'atteindre ses objectifs triennaux. Un CMS (Contrat de Mixité Sociale) est signé le 2 février 2016 pour la période 2016-2025.

Avec 17,93% de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1er janvier 2022 pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 [illegible] diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour construire du logement social, que la commune de Thoiry a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 61 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Nombre de LLS manquants au 1er janvier 2022	*Rappel : Taux de rattrapage 2020-2022*	*Rappel : Taux de rattrapage 2023-2025 initialement prévu (avant la loi 3DS)*	Taux de rattrapage légal issu de la loi 3DS	**Taux de rattrapage retenu**	**Objectifs 2023-2025 retenu**
186	*50%*	*100%*	33%	33%	+ 61 LLS

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% maximum de PLS et assimilés. La commune a atteint cet objectif qualitatif sur le dernier triennal 2020-2022 avec 30,51% des LLS qui ont été financés en PLAI, soit 18 logements et 10,17% des LLS qui ont été financés en PLS, soit 6 logements. La commune entend donc poursuivre cet effort sur le volet qualitatif en veillant à ce que chacun des projets d'habitat collectif –et notamment les cinq projets listés à l'article 3–, respectent ces taux.

Source : Contrat de mixité sociale 2023-2025 sur la commune de Thoiry

Les engagements et actions portent sur la préemption foncière, le portage par l'EPF 01, la DUP sur la zone du Creux, et l'anticipation des recours formulés à l'encontre des autorisations d'urbanisme.

Les locaux des services techniques sont implantés en grande partie sur du foncier communal dont la « libération » permettra en partie de produire des logements sociaux, en centre-bourg ou à proximité immédiate.

Le projet communal revêt donc un intérêt général à plusieurs titres :

- **optimiser le fonctionnement des services techniques ;**
- **réduire les nuisances en centre-bourg ;**
- **répondre aux besoins du tissu associatif ;**
- **produire des logements sociaux pour répondre aux besoins de la population, sur des fonciers stratégiques en centre-bourg.**

Le projet de réaménagement du site existant intègre les composantes suivantes.

Il prévoit la **démolition des serres existantes (1)** et leur remplacement par un bâtiment neuf d'une emprise au sol équivalente d'environ 600 m², destiné à regrouper plusieurs fonctions : une salle de réunion, des bureaux, un local de reprographie, des espaces de stockage, ainsi qu'un local associatif de 50 m² à destination de la société de chasse. Ce bâtiment sera également équipé d'un quai de chargement et nécessitera une hauteur maximale de 11 mètres pour permettre un stockage en R+1 technique.

Par ailleurs, **le bâtiment existant (2) sera rénové et réorganisé** pour accueillir l'atelier municipal, des espaces de stockage, des vestiaires pour les agents, et des stationnements couverts pour les véhicules techniques.

Le projet comprend également l'aménagement :

- **(3) d'une aire de lavage** pour l'entretien des véhicules,
- **(4) d'une aire de stockage** pour le sel et la saumureuse et d'un espace dédié au compost communal,
- **(5) ainsi que l'implantation d'un tunnel de culture**, en lien avec l'entretien des espaces verts.

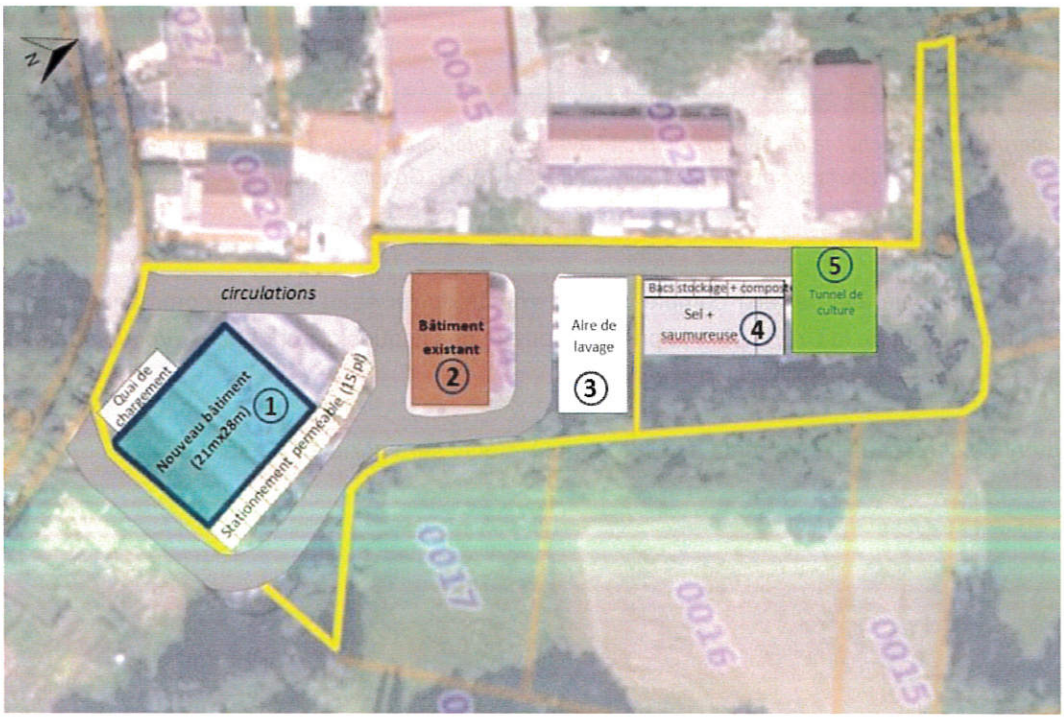
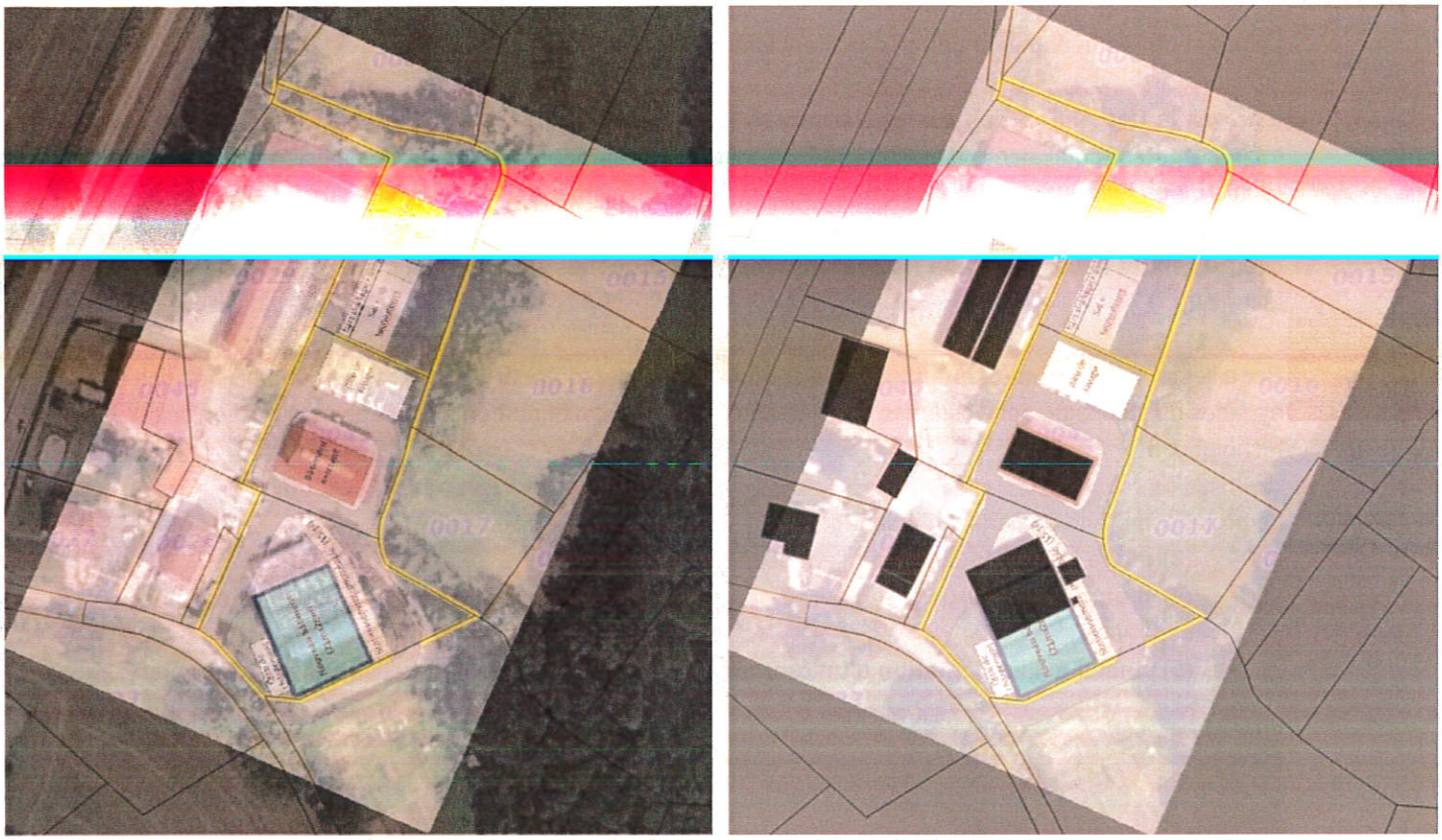


Schéma de principe du projet - Source : mairie de Thoiry

Les principes de circulation actuels seront conservés, avec un prolongement de la desserte interne jusqu'à l'aire de stockage, assurant la fonctionnalité logistique du site.

Un parking d'une quinzaine de places sera également aménagé pour les agents et les usagers du local associatif.

Enfin, le projet intègre une dimension environnementale avec la mise en œuvre d'un objectif de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, ainsi que la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toitures, dans une logique de sobriété et de transition énergétique.



Superposition du schéma de principe du projet avec la photographie satellite et le cadastre actuels
Sources : mairie de Thoiry, cadastre CAPG, Google Satellite

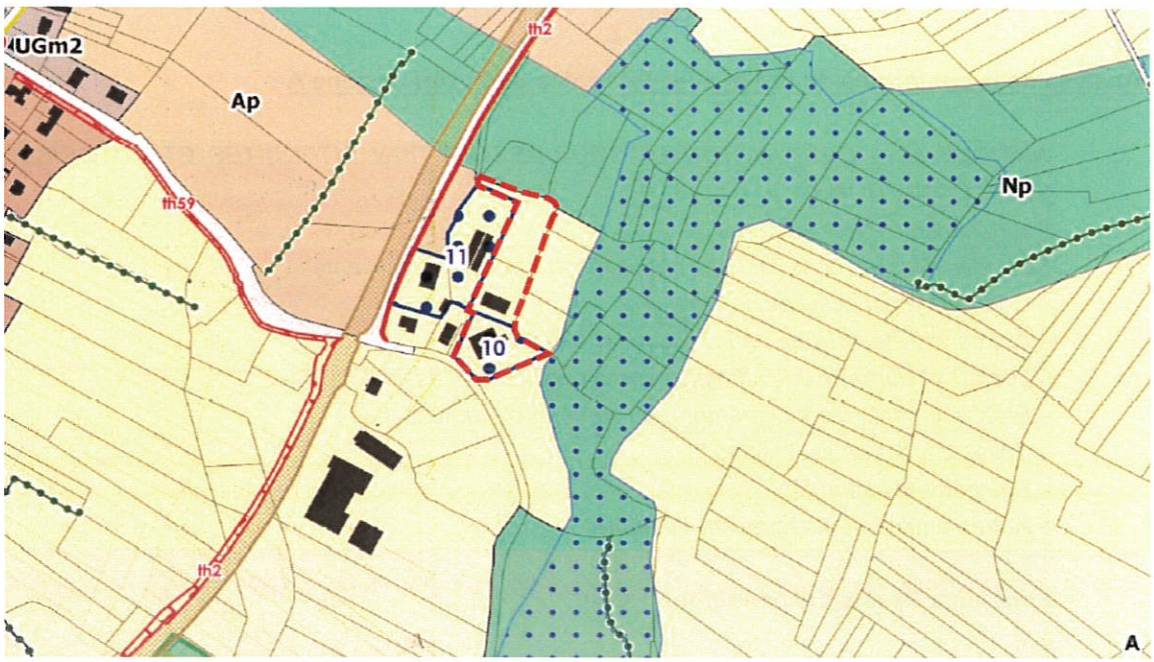
Le projet a été remanié afin de tenir compte de la proximité du ruisseau et des recommandations du service Environnement de la CAPG pour la prise en compte des risques d'inondations. *Voir la partie 4.5 sur la prise en compte des enjeux environnementaux.*

Actuellement, le site accueille 9 agents actuellement ; l'effectif sera porté à 15 à terme.

4.3 Règles du PLUiH en vigueur

Règles applicables au site objet de la modification

Le site concerné par la présente procédure est situé en zone A – Agricole - du PLUiH du Pays de Gex, et la parcelle BA30 est identifiée comme Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) n°10, au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.



Extrait du plan de zonage du PLUiH

A : Agricole — Np : Naturel protégé

16 - STECAL — 31 - Zone Humide

La zone A est définie comme suit par le règlement :

> *« **La zone A correspond aux secteurs** de l'intercommunalité, équipés ou non, **à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles** (article R.123-7 du code de l'urbanisme). 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.*
>
> *La zone A comprend 2 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.*

On constate d'emblée que le zonage retenu sur le site objet de la modification du PLUiH en 2020, n'est pas cohérent avec l'occupation de ce dernier par les services communaux depuis plusieurs années.

En effet, les images aériennes de 1992 et 2009 montrent que :

- la parcelle actuellement cadastrée BA30 accueille les serres depuis les années 1980 ; les autres parcelles au Nord semblent cultivées ;
- la parcelle actuellement cadastrée BA43 accueille le bâtiment de bureaux et garages depuis le milieu / la fin des années 2000 ; les autres parcelles au Nord ne semblent plus cultivées.

Analyse de la conformité du projet avec les règles du PLUiH en zone A :

ARTICLE A1 – DESTINATION ET SOUS-DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Pour l'ensemble des secteurs,

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

– Commerces et activités de service ;

– Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;

– Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;

– Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;

– Salles d'art et de spectacles ;

– Équipements sportifs ;

– Autres équipements recevant du public.

Sont autorisées sous conditions :

[…]

– Les locaux et ouvrages techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions spécifiques aux STECAL :

Dans les secteurs de taille et de capacités limitées identifiés au règlement graphique, seules sont autorisées :

[…]

– 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 5 m et la surface de plancher ne doit pas excéder 60 m².

Le STECAL n°10 prenait en compte le projet communal déjà en partie esquissé lors de l'élaboration du PLUiH, puisque le rapport de présentation intégrait les justifications suivantes :

- STECAL 10 : au sein de ce secteur de 0,11 hectare, seul est autorisé la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et services publics – autres équipements recevant du public afin de permettre l'installation d'un local communal pour la chasse dont l'emprise au sol maximale autorisée est de 60m². Ce développement correspond à la même volonté politique que le STECAL 8 à savoir le développement des loisirs de proximité (Orientation 2.1).

Extrait du rapport de présentation du PLUiH

Le projet communal actualisé n'est pas conforme au règlement graphique et écrit :

- l'emprise au sol projetée (environ 600 m²) excède largement la limite de 60 m² autorisée au sein du STECAL ;
- la hauteur prévue de 11 m, nécessaire au stockage en étage technique, dépasse la hauteur maximale autorisée de 5 m ;
- les constructions et aménagements prévus relèvent de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et des sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et des « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ; le local de chasse fait partie des « autres équipements recevant du public », mais est intégré à la nouvelle construction ; il en ressort que les « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ne sont pas autorisés en zone A, et que les constructions admises au sein du STECAL apparaissent peu claires.

Par ailleurs le PLUiH justifie :

« ARTICLE A4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des voies départementales.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des autres voies publiques (alignement actuel ou futur) ou privées.

L'extension d'une construction existante doit se faire dans le prolongement de ladite construction.
Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

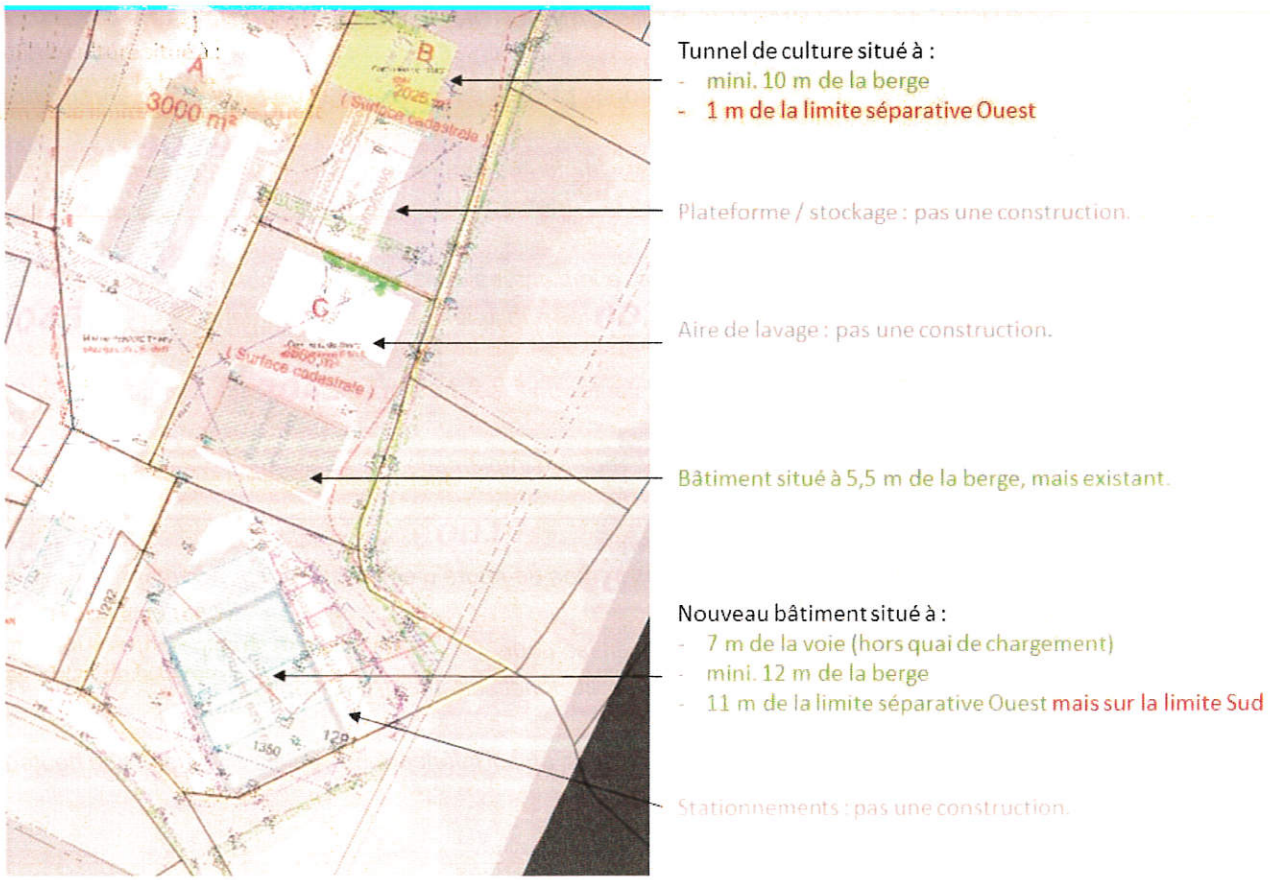
Règles particulières :
Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10 m minimum.
[…]
Une implantation différente peut être admise pour :
– les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
– les constructions autonomes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être implantées :
– soit en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives ;
– soit en limite séparative si la hauteur de la construction est inférieure ou égale à 3 m à l'égout du toit sur limite ou si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin.
Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

Règles particulières :
Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10 m minimum.
[…]
Une implantation différente peut être admise pour :
– les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
– les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m. »

Il apparait également que le projet, qui a été remanié pour tenir compte de la proximité du ruisseau, n'est pas conforme aux règles d'implantations par rapports aux limites séparatives :





Superposition du schéma de principe du projet avec le cadastre actuel et un plan topographique
Sources : mairie de Thoiry, cadastre CAPG

À noter que, si le règlement précise que les STECAL sont soumis aux mêmes règles relatives à l'implantation, toutes les autres règles en zone A, s'appliquent aux STECAL.

Autres règles et servitudes applicables

Le site d'études borde également le STECAL n°11, délimité au niveau de l'entreprise de paysage, en vue de permettre son évolution / extension ; ce projet a été réalisé aujourd'hui.

> *Pour le STECAL n°11, seule est autorisée l'évolution de l'activité existante pour une extension de hangar de 240m² de surface de plancher maximum et une hauteur de 5m et la réalisation d'un nouveau hangar dans une limite de 300m² de plancher maximum et une hauteur de 7m.*

La commune de Thoiry étant concernée par la loi Montagne, la délimitation des STECAL n°10 et 11 a conduit à l'élaboration d'une étude de discontinuité de l'urbanisation, lors de l'élaboration du PLUiH en 2020 :



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.

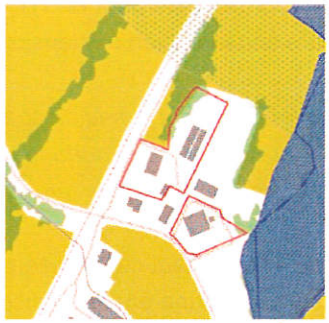
OBJECTIFS DE PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL

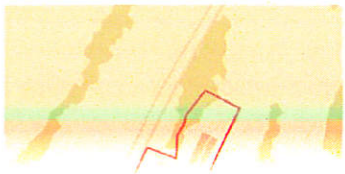
Le secteur ne comprend pas une topographie importante et les constructions existantes sont d'ores et déjà disparates. De fait, la création de nouvelles constructions ne remettra pas en cause les caractéristiques du site.

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.







Pays de Gex – PLUiH / RP – Annexes / Etude de discontinuité loi montagne 38

Au Nord, le site borde une zone naturelle protégée (Np) correspondant à un corridor écologique puis plus à l'Est, à un réservoir de biodiversité correspondant lui-même à la zone humide du Grand Marais de Fénières, identifiée et protégée par le PLUiH. La zone Np est quasi inconstructible et la zone humide est intégralement inconstructible.

Aucune Servitude d'Utilité Publique (SUP) ne grève l'emprise visée par la modification ; les SUP les plus proches concernent l'ancienne voie ferrée (SUP T1), sans incidence sur le projet.

Le PLUiH ne permet donc pas la réalisation du projet, tant du point de vue du zonage, que du règlement de la zone A et du STECAL n°10. L'analyse des règles actuellement en vigueur démontre que le projet n'est pas compatible avec le cadre réglementaire existant, tant sur les destinations autorisées que sur les règles de volumétrie et d'implantation.

4.4 Evolutions envisagées & justifications

Justifications du projet et de sa localisation

Le projet décrit en partie 4.2 était déjà en partie envisagé lors de l'élaboration du PLUiH, et est sans conteste un projet d'intérêt général.

Toutefois, la présentation de la stratégie de réorganisation des services techniques à l'échelle communale, montre que la commune dispose de plusieurs fonciers constructibles, et que, à terme, les services seront dispersés en plusieurs sites de fonctionnement et stockage.

Les éléments de justification du projet communal, et du choix de localisation, entrainant une évolution du PLUiH, sont les suivants.

Le projet de regroupement des services « Cadre de vie » et « Voirie et réseaux » sur le tènement foncier formé par les parcelles BA30-42-43, porte sur une emprise de 0,56 ha déjà occupée par les services techniques municipaux depuis plusieurs décennies, et déjà artificialisée, bâtie en partie et située en périphérie du centre-bourg et des quartiers résidentiels, permettant de limiter le nombre d'habitants exposés à d'éventuelles nuisances, notamment sonores, liées à l'activité, tout en restant proche du centre urbain (2 km) et aisément accessible.

Compte-tenu des infrastructures et bâtiments existants sur le STECAL actuel, il aurait été à la fois trop coûteux et contre-productif de rapatrier l'ensemble du centre technique historique des espaces verts, au centre de la commune, par exemple en le mutualisant avec le nouveau Centre Technique Municipal en cours de construction en zone UE. Cela aurait conduit à désaffecter l'ensemble des bâtiments et équipements du STECAL actuel, ainsi qu'à construire davantage de nouveaux bâtiments. Ce n'était donc judicieux ni en termes de coûts, ni en termes d'impact environnemental.

Par ailleurs, la parcelle AB243 dont est propriétaire la commune au Nord de son territoire, accueillant du stockage à ciel ouvert pour le service voirie, est dépourvue de toute infrastructure à l'exception d'une dalle, elle est faiblement imperméabilisée et est excentrée. Créer de toute pièce de nouveaux bâtiments/équipements à cet endroit aurait, là aussi, été à la fois trop impactant et coûteux.

Enfin, il était inenvisageable de délocaliser davantage d'équipements sur les parcelles BN 8 et BN 10 en cœur de ville, compte-tenu de la surface insuffisante, et du fait que, là aussi, cela revenait à se priver de mutualiser les équipements liés au centre technique historique des espaces verts au même endroit. Cela n'aurait pas permis, non plus, d'éloigner les nuisances pour les riverains.

C'est pourquoi, le regroupement des services « Cadre de vie » et « Voirie et réseaux » à Fénières, conduisant à l'augmentation – limitée – de la taille et de la capacité d'accueil du STECAL, sur un site déjà artificialisé, a été préféré, plutôt que leur déplacement au sein de nouvelles constructions en zones constructibles, avec des impacts financiers et environnementaux plus importants, notamment en terme d'artificialisation (les secteurs constructibles n'étant pas artificialisés), de nuisances (pour les secteurs situés en centre-bourg), d'émissions de gaz à effet de serre (liées aux nouvelles constructions).

Principes retenus d'évolution du zonage et du règlement

L'option retenue par la CAPG est le maintien du principe d'un STECAL en zone A sur la parcelle BA30, avec extension sur les parcelles BA42-43.

Si le zonage A est incohérent avec l'occupation du site par les services techniques depuis plusieurs décennies, son maintien permet de conserver la vocation agricole du secteur et de limiter la constructibilité.

Le maintien d'un STECAL permet de prévoir, de manière dérogatoire et exceptionnelle, des destinations ou sous-destinations de constructions qui ne sont, normalement, pas admises en zone A.

Son extension permet de :

- tenir compte du projet global de démolition-reconstruction-rénovation-aménagement / installations, même si certaines composantes de ce projet auraient pu être réalisés en zone A (hors STECAL) ;
- tout en limitant la constructibilité, conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Toutefois, le « STECAL n°10 » est supprimé, au profit d'un sous-secteur « Ae », sous-secteur agricole à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics. En effet, la délimitation de sous-secteurs spécifiques sur de petites emprises et à titre exceptionnel, avec des règles de hauteur, d'implantation et de densité spécifiques, correspond à la méthode communément utilisée pour les STECAL. Les autres STECAL du PLUiH sont maintenus en l'état.

Rappel de l'article L.151-13 du CU :

> *« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*
> *1° Des constructions ;*
> *[…]*
> *Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*
>
> *[…]*
> *Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*
>
> *Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »*

Le nouveau STECAL « Ae » nécessitera un passage du dossier en commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

En outre, il est retenu de protéger la ripisylve du ruisseau, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les grands principes d'évolution du règlement du PLUiH retenus en secteur Ae sont les suivants ; le détail des règles et de leur justification sont donnés en partie 5 :

- en secteur Ae (article 1), seuls sont autorisées les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et les « autres équipements recevant du public » ; ces sous-destinations de constructions sont conformes à l'occupation existante des parcelles, et au projet ;

- l'implantation des constructions en limites séparatives et sans condition, est autorisée (article 4), afin de permettre l'implantation du projet, en tenant compte de l'inondabilité potentielle du secteur ;

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% (article 4), et au moins 35% de l'unité foncière doit être réservés à des espaces libres perméables (article 6), de manière à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation, et donc les effets sur la consommation d'espaces et les risques d'inondations *(voir partie 4.5)* ;

- la hauteur autorisée passe de 5 m (hauteur admise au sein du STECAL en vigueur et correspondant à la hauteur des bâtiments actuels) à 11 m, afin d'autoriser la hauteur technique nécessaire au projet ; les impacts paysagers restent limités *(voir partie 4.5)* ;

- les ouvertures doivent être autant que possible positionnées dans un sens opposé aux écoulements, en cas d'inondations *(voir partie 4.5).*

Compatibilité avec le PADD du PLUiH

Si le projet de modification ne s'inscrit pas dans l'objectif du PADD de « remettre à niveau les équipements du territoire » – les équipements ciblés étant ceux accueillant un public large (petite enfance et scolaires, de santé, sportifs…) -, il favorise **« la mutualisation des équipements afin d'économiser la ressource foncière »** prescrite par le document. Les agents bénéficieront d'ateliers et d'espaces de stockage mutualisés, tandis que le local associatif offrira aux habitants une infrastructure adaptée et accessible.

En outre, il participe indirectement aux fins :

- de « respect des objectifs de mixité sociale pour améliorer l'accès au logement pour tous », en permettant de libérer du foncier stratégique en centre-bourg, indispensable au rattrapage de la commune en la matière ;
- de protection de la population contre les nuisances ;
- d'amélioration des performances énergétiques du bâti et de réduction de son empreinte carbone.

Enfin, il ne porte pas directement sur les espaces les plus importants de la trame verte et bleue du territoire, bien que proche d'un corridor écologique et d'un réservoir de biodiversité, et n'a pas d'impact

négatif significatif sur celle-ci, grâce à des mesures d'évitement et de réduction adaptées *(voir partie 4.5)*. L'imperméabilisation des sols est également limitée au sein de la procédure.

Ainsi, conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :

- **le STECAL reste de taille limitée et conserve son caractère exceptionnel et dérogatoire pour des équipements publics situés dans un environnement agricole (bâti et non bâti), en périphérie du bourg ;**
- **les conditions d'implantation et de densité sont données par les règles d'implantation (maintenues ou modifiées), d'emprise au sol et de traitement des abords des constructions ; les conditions de hauteur sont données par les règles de volumétrie (article 4), avec des impacts paysagers qui resteront limités.**

Ces règles permettent d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement, et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, mais aussi naturel de la zone *(voir aussi partie 4.5)*.

Le projet répond simultanément aux exigences sociales, économiques et écologiques du PADD, démontrant la cohérence de l'action communale avec la vision durable du Pays de Gex.

La procédure ne relève pas d'une révision, puisqu'elle :

- **est compatible avec le PADD**
- **ne réduit pas un EBC, une zone agricole (elle reste en A), naturelle ou forestière**
- **ne réduit pas une protection contre les risques et nuisances, paysagère ou liée aux milieux naturels**
- **n'induit pas de graves risques de nuisances** *(voir partie 4.5)*.

La procédure relève donc bien d'une modification avec enquête publique, puisqu'elle conduit à majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein du STECAL n°10, notamment. Elle ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone.

4.5 Prise en compte des enjeux environnementaux

Se reporter à « l'auto-évaluation » réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas, annexé à la présente notice.

5. Dispositions modifiées du PLUiH

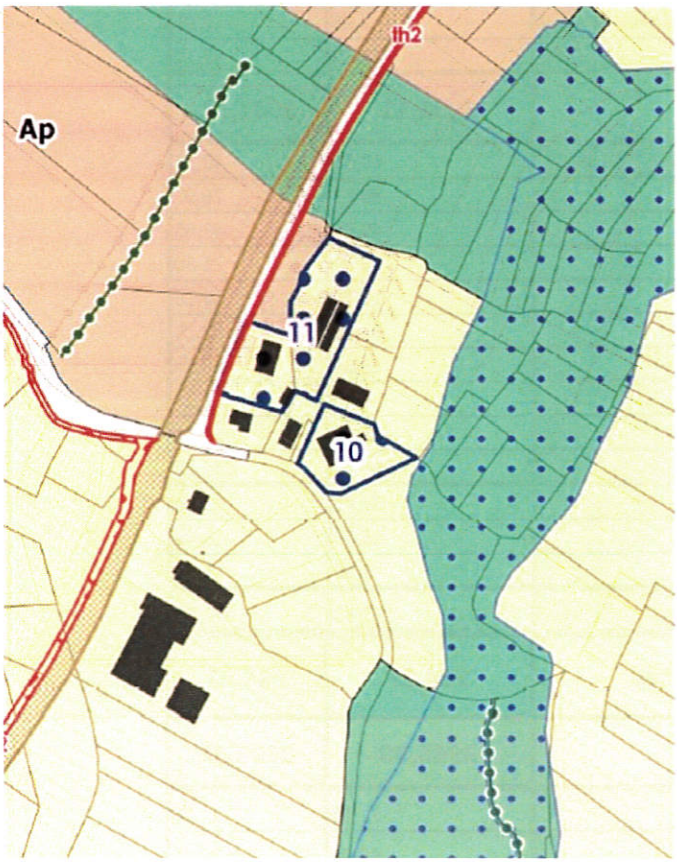
5.1 Evolution du plan de zonage

Comme exposé en partie 4.4, le STECAL n°10 portant sur la parcelle BA30 est supprimé, et remplacé par un sous-secteur « Ae » de 0,56 ha délimité sur les parcelles BA30-42-43.

La zone A est ainsi réduite de 0,56 ha ; le tableau des surfaces du PLUiH (surfaces issues de la dernière procédure approuvée ayant conduit à modifier le zonage, la révision allégée n°1) est modifié en conséquence *(voir pages suivantes)*.

En outre, la ripisylve du ruisseau bordant la zone au Nord et à l'Est, est identifiée, et protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

ZONAGE AVANT MODIFICATION



Zonage

- A : Zone agricole
- Ap : Zone agricole protégée

Prescriptions linéaires

- Haie
- Ripisylve

ZONAGE APRES MODIFICATION



Zonage

- A : Zone agricole
- Ap : Zone agricole protégée
- Ae : Zone agricole à vocation d'équipements

Prescriptions linéaires

- Haie
- Ripisylve

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Surfaces issues de la RA1	M11
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*		
UH	UH1			
	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
	UAt		4,26	4,26
	UAfgi		19,31	19,31
	UAcern		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**	**964,27**
Total des zones urbaines			**3965,38**	**3965,38**
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	1AUAa		15,28	15,28
	1AUAc		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	2631,40
	Ap		6555,03	6555,03
	Ae		-	0,56
Total des zones A			**9186,99**	**9186,99**
N			1805,57	1805,57
	Nc		82,46	82,46
	Nl		740,66	740,66
	Np		15496,33	15496,33
	Np*		8808,59	8808,59
Total des zones N			**26933,61**	**26933,61**
Total des zones agricoles et naturelles			**36120,60**	**36120,60**
Totaux			**40386,90**	**40386,90**

5.2 Evolution du règlement

Les évolutions exposées en partie 4.4 sont détaillées en infra, avec leurs justifications.
Seuls les articles modifiés sont reportés. Les éléments supprimés apparaissent en ~~gris barré~~, les éléments ajoutés en vert.

La zone A comprend 3 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.
- **Ae (Agricole à vocation d'équipements) :** l'environnement est agricole mais l'occupation du sol se rapporte à des équipements d'intérêt collectif et services publics ; les constructions sont

ARTICLE A1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

~~Pour l'ensemble des secteurs~~ **En secteur A et Ap, hors secteur Ae**

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- Commerces et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salles d'art et de spectacles ;
- Équipements sportifs ;
- Autres équipements recevant du public.

Secteur Ae :

Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, et parmi ceux-ci, uniquement :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- les autres équipements recevant du public.

Justification : seules sont autorisées les sous-destinations de constructions conformes à l'occupation existante des parcelles, et au projet.

Dispositions spécifiques aux STECAL :

Dans les secteurs de taille et de capacités limitées identifiés au règlement graphique, seules sont autorisées :

Pour le STECAL n°1, seuls sont autorisés les Exploitation agricoles ou forestières - exploitations agricoles dans une limite totale cumulée de 4000m² de surface de plancher[l]. La hauteur des constructions[l] est limitée à 12m.

Pour le STECAL n°2 seules sont autorisées les aires d'accueil des gens du voyage. Dans ce cadre sont permises la réhabilitation[l] des constructions existantes[l] ainsi que les constructions[l] et installations nouvelles nécessaires au logement des gens du voyage d'une surface de plancher[l] maximum de 100m² de surface de plancher[l] et d'une hauteur maximale de 6m à l'égout du toit[l].

Pour le STECAL n°9, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics - salle d'art et de spectacles dans une limite totale cumulée de 60m² de surface de plancher[l]. La hauteur des constructions[l] est limitée à 4m.

~~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[l] doit être au maximum de 5m et la surface de plancher[l] ne doit pas excéder 60m².~~

L'ancien STECAL n°10 est substitué par la création d'un autre STECAL plus grand, sous la forme d'un secteur spécifique "Ae". Les dispositions spécifiques qui y sont applicables sont données tout au long du règlement.

Pour le STECAL n°11, seule est autorisée l'évolution de l'activité existante pour une extension[l] de hangar de 240m² de surface de plancher[l] maximum et une hauteur de 5m et la réalisation d'un nouveau hangar dans une limite de 300m² de plancher maximum et une hauteur de 7m.

Justification : le STECAL n°10 est supprimé puisque le secteur Ae est créé. Les autres STECAL ne sont pas renumérotés.

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions[l] nouvelles doivent être implantées en recul[l] de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des voies départementales.

Les constructions[l] nouvelles doivent être implantées en recul[l] de 5m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des autres voies publiques[l] (alignement[l] actuel ou futur) ou privées.

L'extension[l] d'une construction existante[l] doit se faire dans le prolongement de ladite construction[l].

Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

Règles particulières :

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

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions[l] autonomes d'une emprise au sol[l] inférieure ou égale à 15m² et d'une hauteur à l'égout du toit[l] inférieure ou égale à 2,5m.

Les règles d'implantation par rapport aux voies s'appliquent également en secteur Ae et ne sont pas modifiées. Ainsi, les « conditions d'implantation » sont données, conformément à l'article L.151-13 du CU.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives[l]

En secteur A et Ap, hors secteur Ae, les constructions[l] doivent être implantées :

- soit en retrait[l] de 5m minimum par rapport aux limites séparatives[l] ;
- soit en limite séparative[l] si la hauteur de la construction[l] est inférieure ou égale à 3m à l'égout du toit[l] sur limite ou si la construction[l] est édifiée en continuité d'une construction existante[l] sur le fond voisin.

En secteur Ae, les constructions[l] doivent être implantées :

- soit en retrait[l] de 5m minimum par rapport aux limites séparatives[l] ;
- soit en limite séparative[l].

Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

Règles particulières :

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

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

Les nouveaux logements des exploitants doivent s'implanter à une distance maximale de 50 m par rapports aux bâtiments[l] agricoles.

Afin de limiter les potentielles nuisances, les bâtiments[l] agricoles doivent s'implanter à au moins 100 mètres par rapport aux limites de zones urbaines ou à urbaniser identifiées dans les documents graphiques.

Les piscines doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives[l].

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes[l] d'une emprise au sol[l] inférieure ou égale à 30m² et d'une hauteur à l'égout du toit[l] inférieure ou égale à 2,5m.

Justification : Les règles d'implantation sont modifiées au regard du projet et de l'inondabilité potentielle du secteur *(voir partie 4.5)*. Ainsi, les « conditions d'implantation » sont données, conformément à l'article L.151-13 du CU.

3/ Emprise au sol[l]

En secteur Ae : l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40% de l'unité foncière.

Hors secteur Ae : Non réglementé.

Justification : La limitation de l'emprise au sol des constructions en secteur Ae, est associée à un pourcentage minimal d'espaces libres (voir article 6), de manière à permettre le maintien de sols perméables. Elle participe aussi à la définition des « conditions d'implantation et de densité », conformément à l'article L.151-13 du CU.

4/ Hauteur

Hors secteur Ae, la hauteur à l'égout du toit[l] maximale des bâtiments[l] est fixée à 9m. La hauteur totale[l] maximale est fixée à 12m au faîtage.

En secteur Ae, la hauteur totale[l] maximale est fixée à 11m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages, locaux et installations techniques[l] d'intérêt collectif ou de services publics.

La hauteur maximale des hangars de séchage est fixée à 15 mètres au faîtage et à 10 mètres à l'égout du toit[l].

La hauteur à l'égout du toit[l] maximale des silos (grains et fourrage) est fixée à 20m.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Les extensions[l] des constructions existantes[l] doivent s'effectuer dans la limite de la hauteur de ladite construction[l] sauf si la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale autorisée s'applique.

La hauteur à l'égout du toit[l] maximale des annexes[l] à l'habitation est fixée à 3,5m.

Justifications : En secteur Ae, la hauteur est limitée à 11 m au faitage au lieu de 12 m, de manière à permettre la hauteur technique nécessaire au stockage, et seulement celle-ci.

Les constructions existantes totalisent une hauteur de 5 m environ. Toutefois, un dénivelé de près de 5 m existe entre l'habitation bordant le chemin de l'Etang et la limite Ouest du site d'études, permettant d'envisager une hauteur plus importante.

En outre, il n'y a pas d'enjeu paysager ou patrimonial fort sur le secteur, qui comprend une entreprise de paysage (avec un STECAL autorisant des constructions pouvant aller jusqu'à 7 m) et une exploitation agricole. Plusieurs sources de nuisances visuelles existent déjà.

Cette règle définit ainsi les « conditions de hauteur », conformément à l'article L.151-13 du CU.

ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2/ Aspects des constructions

[...]

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades[I] doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation[I], il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

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

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

En secteur Ae, les ouvertures sur une façade située du côté du cours d'eau et/ou exposée aux écoulements en cas d'inondation, sont à éviter, ou à positionner en hauteur.

Justification : prise en compte de la proximité du cours d'eau et son Espace de Bon Fonctionnement *(voir partie 4.5)*.

ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4/Performance énergétique

Pour l'ensemble des secteurs

[...]

Pour le secteur A et Ae

Dans le cadre de nouvelles constructions[l] à vocation d'habitation, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme[l].

Les nouvelles constructions[l] et l'ensemble des bâtiments[l] existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder.

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions[l] neuves ou extension[l] faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS[L], sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment[l] remplisse les conditions de l'article R111-21 du code de la construction[l] et de l'habitation. Ainsi, la construction[l] doit remplir l'une des conditions suivantes :

- Faire preuve d'exemplarité énergétique : sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20

OU

- Faire preuve d'exemplarité environnementale : d'une part, la quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction[l] est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré et d'autre part, la construction[l] remplit deux des critères de performances suivants :
  - La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction[l] du bâtiment[l] est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;
  - Le bâtiment[l] comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;
  - Le bâtiment[l] comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article D. 111-22-3.

OU

- Être considéré à énergie positive : la construction[l] vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction[l].

Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation de dispositifs de méthanisation est autorisée sous condition que le capital soit à au moins 50% d'origine agricole ou en provenance des déchets verts des collectivités.

Le site d'implantation d'un projet de méthanisation doit avoir un accès[l] aisé et se situer à au moins 100 mètres d'habitations occupés par des tiers.

L'implantation de champs photovoltaïques n'est autorisée que sur les terres agricoles non stratégiques présentant un faible enjeu agronomique et écologique. Aussi, elle est conditionnée par une étude du potentiel agronomique des espaces concernés.

Les projets présentant une surface de plancher[l] supérieure à 5 000 m² doivent comprendre au moins 20% de bâtiments[l] à énergie positive.

Justification : les mêmes règles de performance énergétique qu'en zone A sont appliquées, dans un souci de cohérence, d'égalité et d'exemplarité.

ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de Biotope (CBS[l])

Non règlementé.

2/Qualité des espaces libres[l]

Les espaces libres[l] doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale ou être plantés. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

En secteur Ae, les espaces libres doivent représenter à minima 35% de l'unité foncière et être perméables.

Les aménagements paysagers aux abords d'une construction[l] doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale dans les dispositions générales) et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre[l]. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs...), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives[l] soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement[l] doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en cohérence et en harmonie avec l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. Ils doivent être réalisés avec des matériaux et revêtements perméables.

La partie de terrain libre résultant d'un recul[l] par rapport à l'alignement[l] doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès[l], plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Espace libre[1] :

Les espaces libres[1] correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol[1] des constructions[1], des aires de stationnement[1], des rampes d'accès[1] au parking ou des espaces destinés à la circulation et à l'accès[1] des véhicules.

Justification : la nature (remblai, sol compacté) et l'occupation du sol actuelle, comme projetée, les nécessités de fonctionnement des services techniques et la configuration du terrain (tènement foncier étroit mais long) rendent difficile l'application d'un coefficient de pleine terre ou un coefficient de biotope. C'est pourquoi, un pourcentage d'espaces libres perméables est fixé.

D'après la définition des espaces libres donnée par le règlement, le schéma de principe du projet figure environ 40% d'espaces libres sur l'unité foncière. Un pourcentage de 35% permet de conserver une marge de manœuvre.

Cette règle participe à la définition des « conditions d'implantation et de densité des constructions », conformément à l'article L.151-13 du CU.

ARTICLE A7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les espaces de stationnements[1] devront impérativement rester perméables pour limiter le ruissellement des eaux pluviales. Ces espaces devront être végétalisés afin de favoriser leur intégration dans l'environnement.

Pour les activités de commerce ou d'hébergement, il est imposé trois places de stationnement[1] par exploitation dans le terrain d'assiette du projet.

La réalisation d'espaces de stationnement[1] liés à des équipements publics est autorisée, dans un rayon de 250 mètres autour de l'équipement, et sous conditions de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

Justification : La perméabilité des stationnements est déjà inscrite au sein du règlement et permettra de prendre en compte la proximité du cours d'eau et son Espace de Bon Fonctionnement (voir partie 4.5).

ARTICLE A9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

[...]

2/Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction[1] ou installation générant des eaux domestiques qui a accès[1] aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique[1], soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées[1] ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement. Dans ce cadre, les eaux de siphon de sous-sol ou de garage devront être rejetées via le réseau d'assainissement des eaux usées ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité exposera les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

De plus, en secteur Ae, toute aire de lavage devra être étanche et couverte de manière à bien séparer les eaux usées et pluviales ; les effluents de lavage devront être évacués dans le réseau d'eaux usées.

Justification : le règlement détaille les conditions de raccordement aux réseaux, conformément à l'article L.151-13 du CU et renvoie, en plus, aux annexes sanitaires du PLUiH, dont les règlements de services et zonage pluvial. Ces règles sont complétées afin de tenir compte des enjeux de préservation de la qualité des eaux / milieux aquatiques et humides.

En conclusion, bien que la surface du STECAL soit multipliée par 2,7, celui-ci conserve son caractère exceptionnel tel que défini au sein du PLUiH approuvé en 2020. Sa taille reste limitée, de même que ses capacités d'accueil, grâce aux règles qui ont été définies. Il porte sur des parcelles communales situées en continuité d'un groupement de constructions existant, déjà occupées par une partie des services techniques, qui ont vocation à être regroupés et renforcés.

La modification projetée, qui concerne la suppression du STECAL n°10 et la création d'un secteur spécifique Ae en zone agricole, a été conçue dans le respect des principes fondamentaux de la Loi Montagne, et notamment ceux qui suivent.

- La règle de continuité de l'urbanisation : le site concerné est déjà construit et occupé, et situé en continuité directe des constructions existantes. Il n'y a pas de rupture physique (naturelle) entre elles et ces constructions, et tous les réseaux humides les desservent. Il ne s'agit donc pas d'une urbanisation diffuse ou isolée.

- La protection des espaces agricoles et naturels : la modification s'inscrit dans un secteur à dominante agricole, déjà artificialisé (présence actuelle de serres, d'un bâtiment communal et d'une aire de stockage). La transformation du STECAL existant en un secteur Ae avec des règles spécifiques a pour objectif de limiter l'artificialisation supplémentaire et de maintenir une intégration paysagère et environnementale conforme aux exigences de la Loi Montagne.

- L'encadrement des constructions en zone agricole : la transformation du STECAL n°10 existant en un secteur Ae, en précisant les conditions de hauteur, d'implantation, de densité et d'usage des constructions, respecte l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme et l'esprit de la Loi Montagne, qui impose une gestion encadrée de l'urbanisation en milieu agricole montagnard.

- La prise en compte des risques et des caractéristiques environnementales : le site n'est soumis à aucun Plan de Prévention des Risques (PPR), et les éventuels enjeux environnementaux ont été analysés.

En conséquence, la présente modification du PLUiH est compatible avec les objectifs et les principes de la Loi Montagne, en garantissant la maîtrise de l'urbanisation, la préservation des espaces agricoles, et l'insertion paysagère du projet. L'étude de discontinuité de l'urbanisation ne nécessite aucune mise à jour.

6. Compatibilité avec les documents de rang supérieur

6.1. Compatibilité avec le SCoT du Pays de Gex

L'articulation du projet de modification n°11 du PLUiH avec les objectifs du DOO du SCoT listés en partie 2, est développée en infra.

- Développement d'un niveau d'équipements cohérent avec la croissance démographique.
  Si le projet de modification ne concerne pas directement les catégories d'équipements recevant un large public (petite enfance, santé, enseignement, sport, etc.) visés par le SCoT, il participe néanmoins à une meilleure organisation de l'action publique locale, en créant les conditions permettant d'optimiser le fonctionnement des services techniques communaux. Parallèlement, la création d'un pôle technique unifié et d'un équipement associatif contribue à « Renforcer puis maintenir le niveau d'équipement du territoire, afin de répondre aux besoins des populations [illegible]. » Les agents bénéficieront d'locaux et d'espaces de stockage mutualisés, tandis que le local associatif offrira aux habitants une infrastructure adaptée et accessible.

- Poursuivre la dynamique de production de logements locatifs sociaux.
  La procédure permet d'atteindre un second objectif communal, celui de libérer du foncier en centre-bourg pour produire des logements locatifs sociaux et corriger la carence constatée, répondant à l'objectif du SCoT d'« Accroître la production de logements locatifs sociaux, dans une logique de réponse adaptée aux besoins des habitants et de rééquilibrage territorial » (source : PADD SCoT).

- Adaptation du développement aux impératifs de la gestion ressources naturelles (eau potable, eaux pluviales) et aux risques et nuisances (dont inondations et nuisances sonores).
  Le projet de modification est en adéquation avec les capacités de la ressource en eau potable du territoire et des réseaux et équipements de traitement des eaux usées *(voir partie 4.5)*. Il vise à maintenir le bon état des milieux aquatiques et humides situés au droit et en aval du site du projet. Il tient compte des enjeux en terme de risques d'inondations, via des dispositions de recul des constructions par rapport au ruisseau, de limitation de l'imperméabilisation, de transparence hydraulique, qui répondent à l'orientation du PADD visant à « Structurer la gestion des eaux pluviales pour limiter le phénomène d'inondation par ruissellement ». Enfin, il tient compte des nuisances, en éloignant une partie des services techniques du centre urbain dense.

- Lutte contre le changement climatique (notamment via la performance énergétique du bâti).
  Les dispositions du PLUiH en la matière sont maintenues, et s'imposent au projet, qui projette lui-même d'«Augmenter les performances énergétiques du bâti » (source : PADD) et de limiter l'empreinte carbone de l'opération.

- Pérennisation et diversification de l'activité agricole.
  La modification n'a pas d'impact négatif sur l'activité agricole, bien qu'elle réduise une zone dédiée à cette activité, puisqu'elle vise seulement à renforcer des services techniques présents depuis plusieurs décennies sur un site remblayé, artificialisé. Elle n'a pas d'effet sur les 2 entreprises agricoles situées à proximité.

- Préservation du cadre naturel et paysager.
  Le projet de modification n'a pas d'impact négatif significatif sur les milieux naturels et continuités écologiques du secteur (marais et ruisseaux de Fénières, corridor écologique au Nord), ni sur les paysages, grâce à des mesures d'évitement et de réduction adaptées *(voir partie 4.5)*.

6.2. Compatibilité avec le PCAET du Pays de Gex

La procédure de modification s'inscrit sur un secteur déjà occupé et artificialisé et permet une extension limitée des constructions.

Elle ne modifie pas les dispositions du PLUiH applicables sur le secteur, notamment en matière d'efficacité énergétique, d'énergies renouvelables, de développement des modes de déplacement actifs ; elle renforce celles qui permettent de limiter l'imperméabilisation.

Elle préserve les ressources et notamment les ressources en eau, d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

Voir aussi partie 4.5.

Le projet lui-même s'inscrit dans une volonté d'efficacité énergétique ; la commune pourra éventuellement bénéficier du Conseil en Energie Partagée de la CAPG.

Les autres objectifs du PCAET concernent les équipements communautaires.

L'OAP énergie est en cours d'élaboration dans le cadre de la modification simplifiée n°5 du PLUiH, prescrite par arrêté du 5 février 2025.

Les 3 axes envisagés par cette OAP sont :
• Un territoire sobre en énergie :
- Pour l'existant : privilégier la rénovation plutôt que la démolition/construction – Développer la rénovation thermique en mettant la priorité sur l'isolation par l'extérieur et en optimisant les apports solaires
- Pour les bâtiments neufs : limiter les besoins en énergie grâce à une conception bioclimatique et une enveloppe thermique performante, intégrer la circulation des vents dans la conception du quartier, maximiser les apports solaires en faisant attention à l'implantation du bâti, favoriser l'inertie des bâtiment et l'utilisation de matériaux naturels, se protéger du rayonnement solaire durant la saison chaude, favoriser la ventilation naturelle du bâti, réduire le stockage de la chaleur par les matériaux (aldébo élevé).

➔ Si ces objectifs concernent surtout l'habitat, le projet comme la modification n°11 sont compatibles, car ils visent la réhabilitation de bâtiments existants, et la démolition-reconstruction sur site.

• Un territoire producteur d'énergie renouvelable :
- Implantation de centrales solaires privilégiés sur friches, foncier non valorisable (non exploitable ou pollués) - Implantation des méthaniseurs à proximité des activités nécessitant la valorisation de leurs déchets

- Prendre en compte les énergies renouvelables dès la conception du projet : possibilité d'autoconsommation, coupler panneaux solaires et toiture végétalisée, récupération de la chaleur des eaux grises, privilégier le raccordement au réseau de chaleur, intégration architecturale des dispositifs

➔ Le projet prévoit d'intégrer des EnR.

- Un territoire résilient :
  - Développer la mixité et la réversibilité des usages
  - Limiter l'empreinte carbone
  - Développer la présence de la végétalisation dans les espaces urbanisés
  - Prendre en compte l'ensemble du cycle de l'eau dans l'aménagement du territoire pour profiter de ces bénéfices de rafraîchissement.

➔ Le projet comme la modification n°11, prévoient une mixité des usages sur site (services techniques / associations).

Le projet de modification est compatible avec le PCAET.

6.3. Compatibilité avec le SRADDET

Partie 1 : Aménagement du territoire et de la montagne

Les règles du SRADDET	Objectifs du SRADDET auxquels la règle se rapporte
Règle n°3 – Objectifs de production de logements et cohérence avec l'armature définie dans les SCoT	Le projet de modification répond indirectement aux objectifs communaux et intercommunaux de production de LLS.
Règle n°4 – Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière	Le projet de modification permet de regrouper certains services techniques sur un même site, déjà occupé et artificialisé, et évite une urbanisation ex-nihilo.
Règle n°7 – Préservation du foncier agricole	Si le projet de modification porte sur une zone A, il n'a pas d'impact sur le foncier agricole exploité
Règle n°8 : Préservation de la ressource en eau	Le projet de modification n'a pas d'impact négatif significatif sur la ressource en eau potable, ni sur les milieux aquatiques et humides.

Partie 3 : Performance énergétique des projets d'aménagement

Les règles du SRADDET	Objectifs du SRADDET auxquels la règle se rapporte
Règle n°24 – Neutralité carbone	Voir compatibilité avec le PCAET et partie 4.5.

Règle n°25 – Performance énergétique des bâtiments neufs	
Règle n°26 – Rénovation énergétique des bâtiments	
Règle n°29 – Développement des énergies renouvelables	
Règle n°31 – Diminution des gaz à effet de serre	
Règle n°32 – Diminution des émissions de polluants dans l'atmosphère	

Partie 4 : Protection et restauration de la biodiversité

Les règles du SRADDET	Objectifs du SRADDET auxquels la règle se rapporte
Règle n°35 – Préservation des continuités écologiques **Règle n°36 – Préservation des réservoirs de biodiversité** **Règle n°37 - Identification et préservation des corridors écologiques**	Le projet de modification n'a pas d'impact négatif significatif sur les milieux naturels et continuités écologiques du secteur (marais et ruisseaux de Fénières, corridor écologique au Nord), grâce aux dispositions du PLUiH en vigueur, non modifiées, et aux mesures supplémentaires prévues dans la procédure (règlement du secteur Ae). Il préserve la ripisylve du ruisseau.
Règle n°38 – Préservation de la trame bleue	
Règle n°40 – Préservation de la biodiversité ordinaire	
Règle n°43 – Réduction de la vulnérabilité des territoires vis-à-vis des risques naturels	Le projet de modification prend en compte les risques d'inondations (recommandations du service Environnement intégrées autant que possible au règlement du secteur Ae).

Conclusion

Les modifications apportées au PLUiH du Pays de Gex :

- ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le PADD, et sont compatibles avec celles-ci ;
- n'ont pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; *la zone A est réduite, mais au profit d'un secteur Ae (STECAL) qui correspond à l'usage actuel du site ;*
- n'ont pas pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ne conduisent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone AU ;
- n'ont pas pour effet de créer des OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC.

Elles conduisent à augmenter les possibilités de construire de plus de 20%.

En ce sens, la procédure de modification de droit commun est bien justifiée.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE GEX

Le Président

Patrice DUNAND