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°9 DU PLUIH DU PAYS DE GEX

Commune de SERGY

Déclassement d'une zone Nl

Notice de présentation

Décembre 2025

Vu pour être annexé à mon arrêté de prescription du 6 novembre 2025 et son modificatif du 16 février 2026. LE PRESIDENT, COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE GEX Le Président Patrice DUNAND	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 Révision allégée n°3 approuvée le : 22.10.2025 *Procédures en cours :* *Modification simplifiée n°3 et n°5, modification n°6, n°8, n°9 et n°10, révisions allégées 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 – email : blc.contact@blc-ge.com – web : www.blc-ge.com

Sommaire

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

2. Contexte territorial **8**

3. Présentation du projet de modification n°9 et justifications **10**
3.1 Présentation de la zone Nl à déclasser 10
3.2 Evolutions envisagées et justifications 17
3.3 Justifications du projet de modification au regard du PADD du PLUiH, des documents de rang supérieur, et du code de l'urbanisme 19
3.4 Enjeux environnementaux 21

4. Dispositions modificatives du PLUiH **22**

Conclusion **26**

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, approuvée le 9 juillet 2025, portant sur l'évolution du classement des parcelles AH 14 & 15, à Ferney-Voltaire,
- la révision allégée n°3, approuvée le 22 octobre 2025, portant l'évolution du classement des parcelles n°32, 33, 38 à 43, 106,107,109, 1147, 1294 à 1301, 1720, 1721, 1914 et 1915, à St-Jean-de-Gonville.

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°10,
- la modification simplifiée n°3,
- la modification simplifiée n°5.

Le PLUiH 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 déclasser la zone Nl de 20 ha située au Nord-Est du territoire, de part et d'autre de l'ancienne voie ferrée, **en zone Np, avec pour but principal de préserver l'espace naturel** existant, et d'interdire toute construction et tout aménagement.

Cette évolution porte essentiellement sur le zonage 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. »

L'objectif de la procédure mentionnés en supra, ne rentre pas dans le champ de la révision du PLUiH *(article L.153-31 du code de l'urbanisme)*, mais relève bien d'une modification.

Il conduit à une modification du zonage et à une réduction des possibilités de construction.

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°9 du PLUiH a bien été prescrite par arrêté n°2025.00071 du 6 novembre 2025 et arrêté modificatif du 16 février 2026, 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.

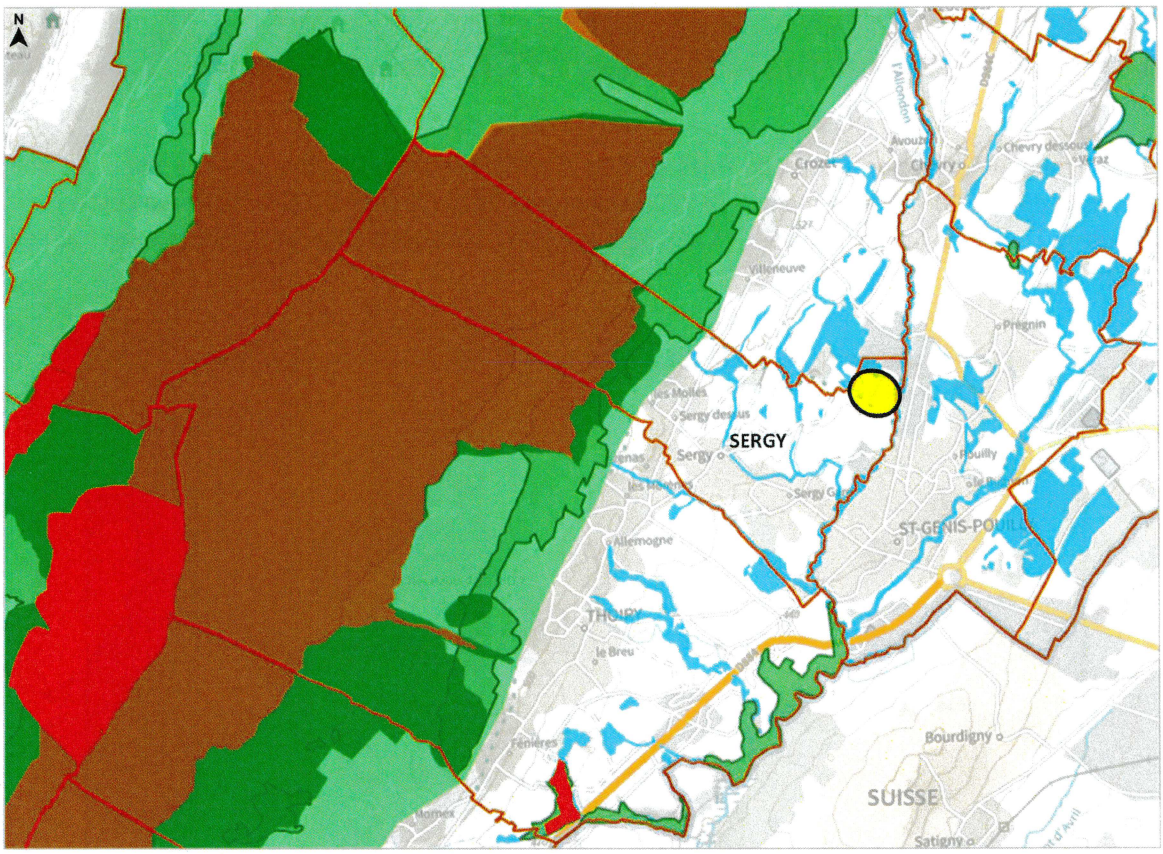
L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme dispose que :

> *« **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°9 du PLUiH du Pays de Gex, qui ne prévoit pas de changer les orientations du PADD du PLUiH, ne porte pas sur un site Natura 2000, ni sur d'autres aires de protection forte (comme un secteur visé par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, ou Réserve Naturelle Nationale – *voir carte page suivante)*. En outre, elle conduit uniquement à déclasser un secteur actuellement constructible (à constructibilité limitée).

La procédure n'est donc pas susceptible, à priori, d'affecter un tel espace. Par conséquent, elle n'est pas soumise à évaluation environnementale systématique.

Si, au titre du code de l'urbanisme, le déclassement de zones U (et AU) est dispensé d'examen au cas par cas, le cas de déclassements de secteurs constructibles en zone A/N (STECAL) n'est pas expressément prévu. **La modification n°9 fait donc l'objet d'une demande d'examen au cas par cas par Pays de Gex Agglo, soumise à l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)**, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

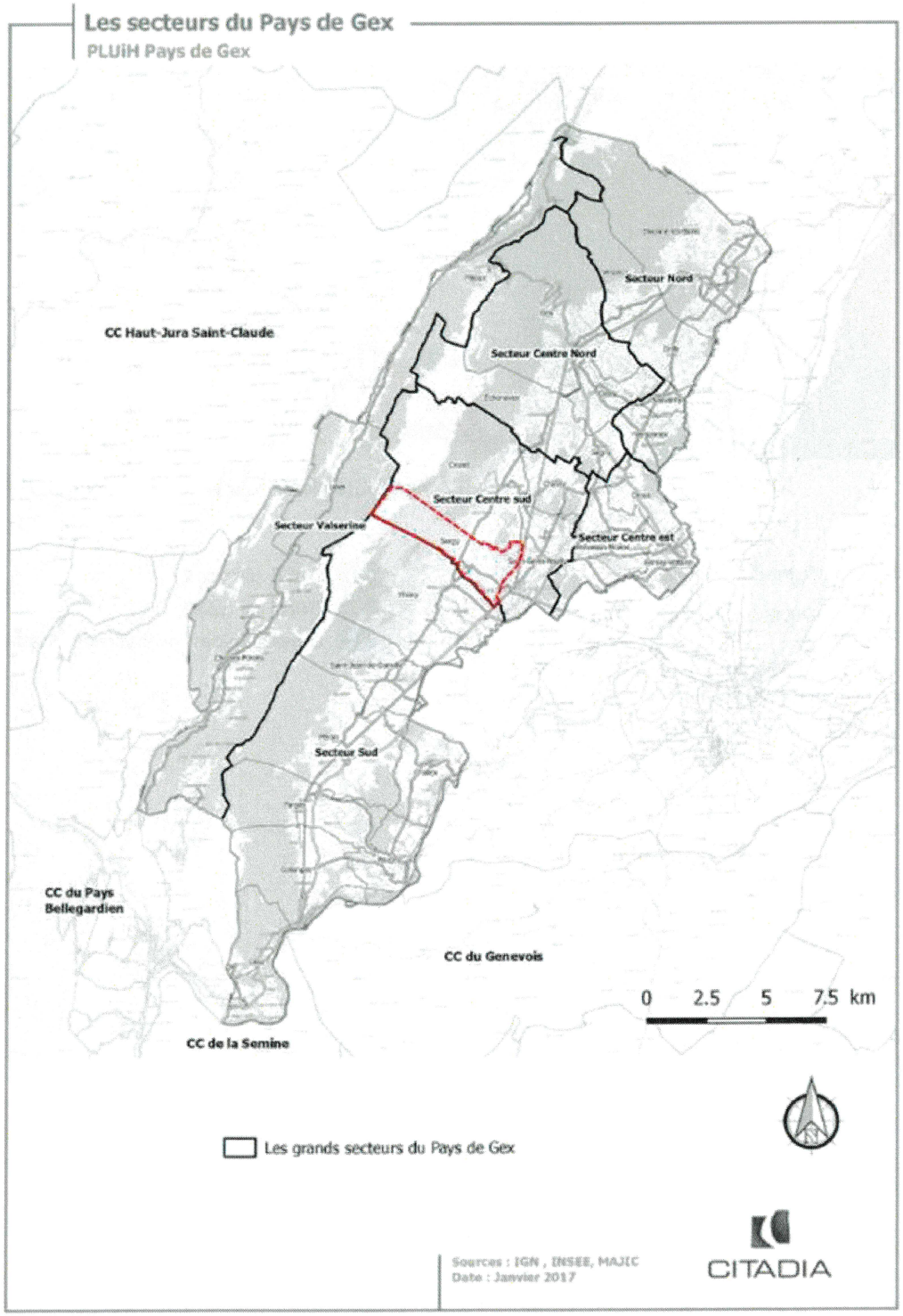


Zones protégées et d'inventaires *- Source : DREAL*

- Site visé par la modification du PLUiH
- Sites Natura 2000 « Crêts du Haut-Jura » (ZSC et ZPS se superposant)
- Réserve Naturelle Nationale de la « Haute Chaîne du Jura » (se superposant pour partie aux sites Natura 2000)
- Secteurs concernés par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB)
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Zones humides (inventaire départemental)

2. 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 104 770 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).



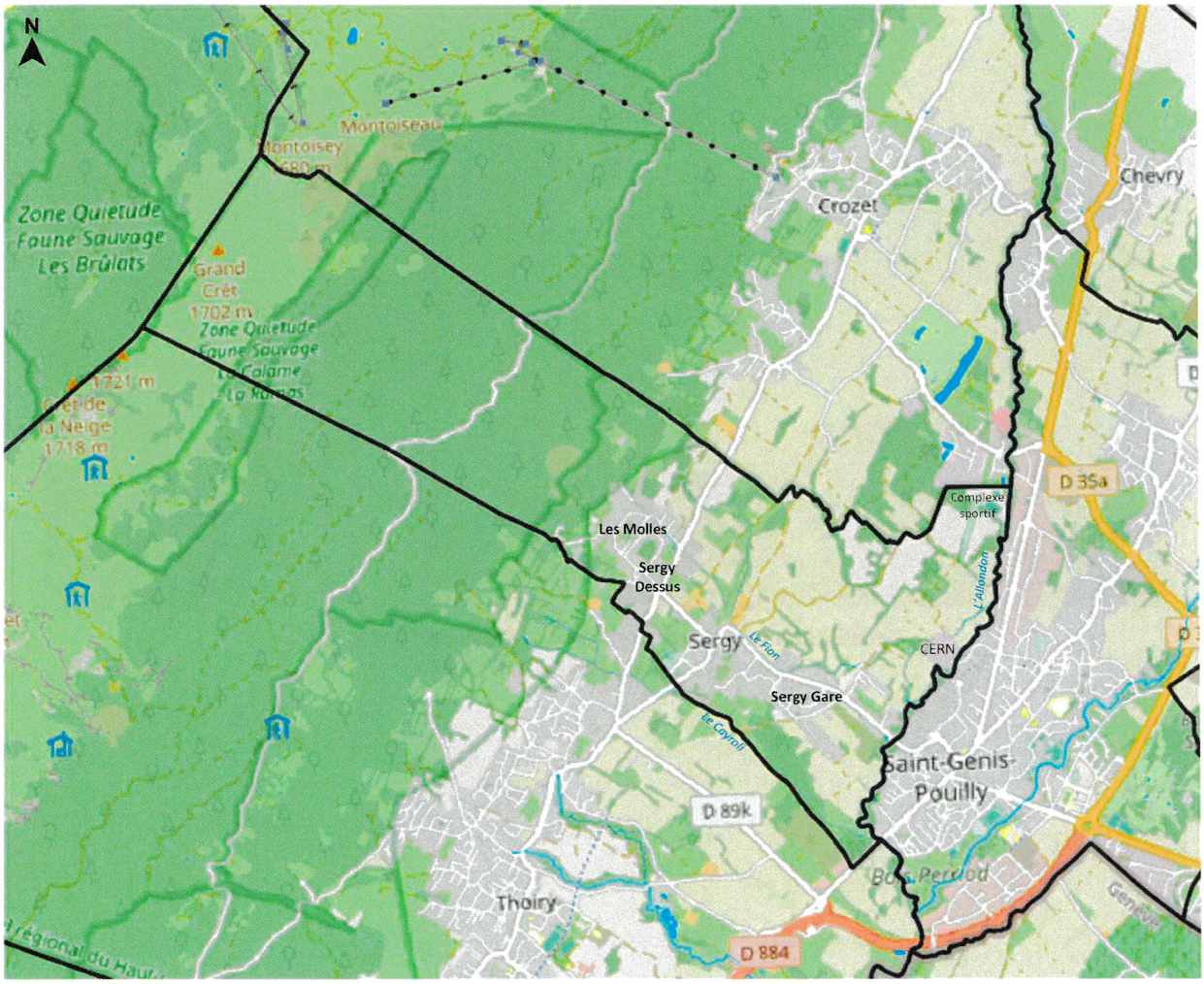
La commune de Sergy est située dans le secteur Centre Sud du Pays de Gex, d'après la sectorisation du PLUiH.

Elle est limitrophe de plusieurs communes de la CAPG : Crozet, St-Genis-Pouilly, Thoiry et Lélex. La commune est distante d'environ 12 km de Gex et 15 km de Genève.

Elle comptait 2 279 habitants en 2022 selon l'INSEE, répartis sur le quart Sud-Est du territoire, sur le centre-bourg au Sud, les quartiers de Sergy Dessus et Les Molles sur les bas-monts à l'Ouest, et Sergy Gare à l'Est. Cette urbanisation prend essentiellement place entre le ruisseau du Fion et le ruisseau du Cayroli.

Le quart Nord-Est est quant à lui essentiellement occupé par des espaces agricoles. Les seules constructions dans cette zone sont le CERN, quelques habitations à proximité (secteur La Tatte), et le complexe sportif au Nord, en continuité de la Zone artisanale de Crozet. Ces deux secteurs se situent en limite de Saint-Genis Pouilly, formée par la rivière Allondon.

Enfin, la moitié Ouest du territoire est occupée par la montagne du Jura, jusqu'à des sommets faisant partie des plus hauts du massif (proximité du Crêt de la Neige à Lélex).

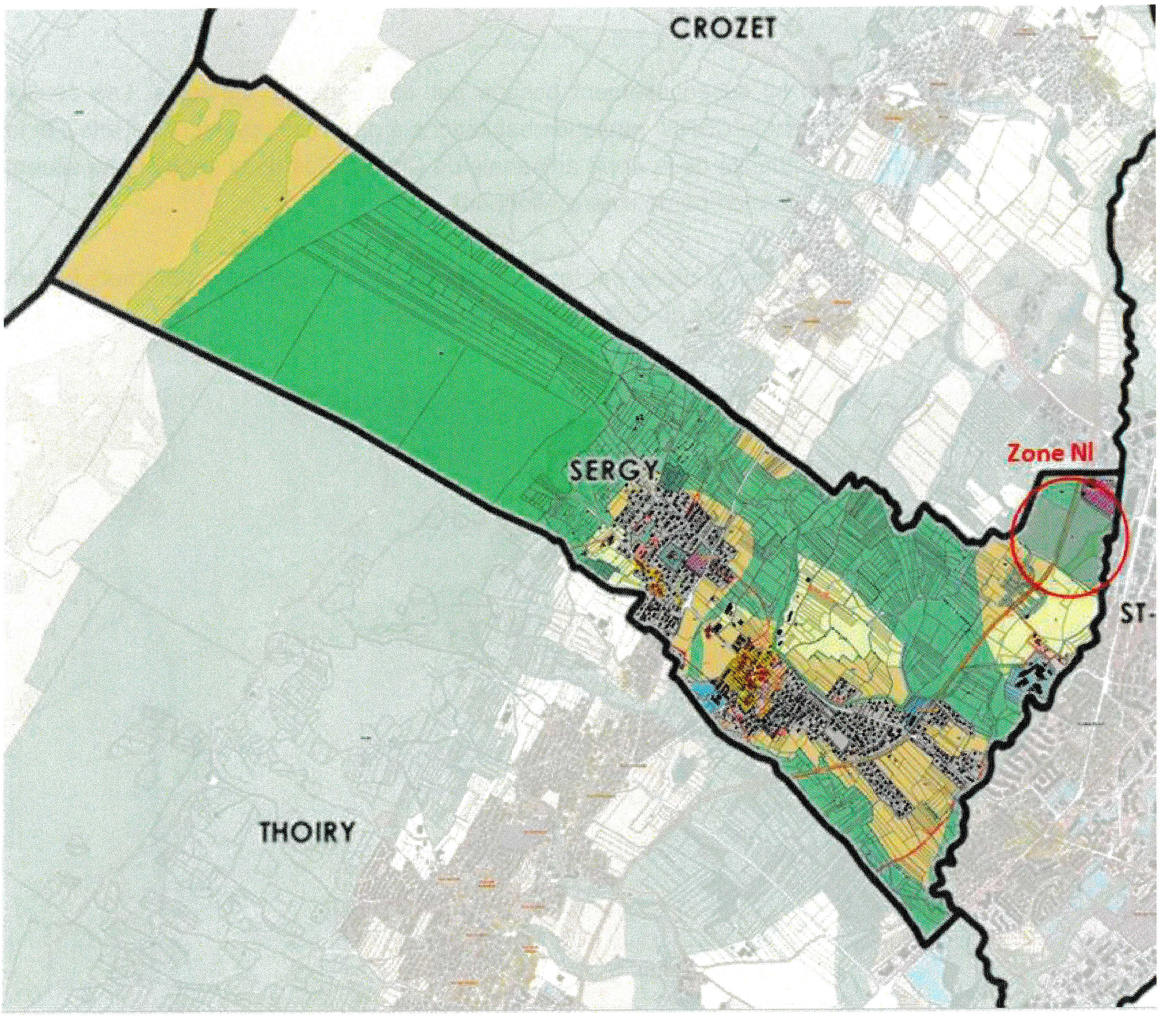


Sources : Open Street Map et CAPG (limites communales)

3. Présentation du projet de modification n°9 et justifications

3.1 Présentation de la zone Nl à déclasser

Le secteur concerné par la procédure prend place au Nord-Est du territoire communal de Sergy.



Localisation du secteur concerné par la modification n°9

Source : plan de zonage du PLUiH

Le PLUiH du Pays de Gex approuvé en 2020 intègre un zonage spécifique constructible en zone Naturelle (N) : la zone Nl, naturelle de loisirs. Celle-ci est définie comme suit :

> *La zone Nl (loisirs) correspond aux espaces de loisirs et comprend les campings, les bases de loisirs, les parcs et jardins publics de plus de 5000m². Elle comprend également les domaines skiables (emprise des pistes et des remontées mécaniques) ainsi que les secteurs d'alpages hors période hivernale présents sur les domaines skiables. Il s'agit d'y concilier les enjeux liés à la préservation de la biodiversité avec la pérennisation de l'activité. Les parties construites ou à construire des hippodromes, golfs et domaines skiables sont classées en zone UT.*

Les zones Nl du PLUiH représentent une surface d'un peu moins de 741 ha, soit 1,8% des surfaces des zones du document d'urbanisme.

De par leur définition large, elles concernent des secteurs aussi variés que, notamment :

- une partie des domaines skiables de Lélex-Crozet et de La Faucille à Mijoux, représentant 50% des zones Nl,
- deux secteurs non bâtis à Sergy (secteur La Clairière et secteur Nord-Est du territoire),
- l'hippodrome et les abords du lac, le camping et le golf de Divonne,
- le camping, plusieurs équipements sportifs et l'aire d'accueil des gens du voyage de Gex,
- le château Voltaire, son parc et le parc de la Tire à Ferney,
- les rives du Nant, le parc du château et le golf de Prévessin,
- le golf de St-Genis et celui de Gonville,
- des terrains de sport à Collonges,
- le Fort l'Ecluse à Léaz,
- le camping de Chézery,
- les espaces non construits de Jiva Hill Resort à Crozet.

La modification n°9 du PLUiH concerne la zone Nl située au sein de « l'excroissance » Nord-Est du territoire de Sergy.

D'une superficie de 19,5 ha environ, elle est délimitée par :

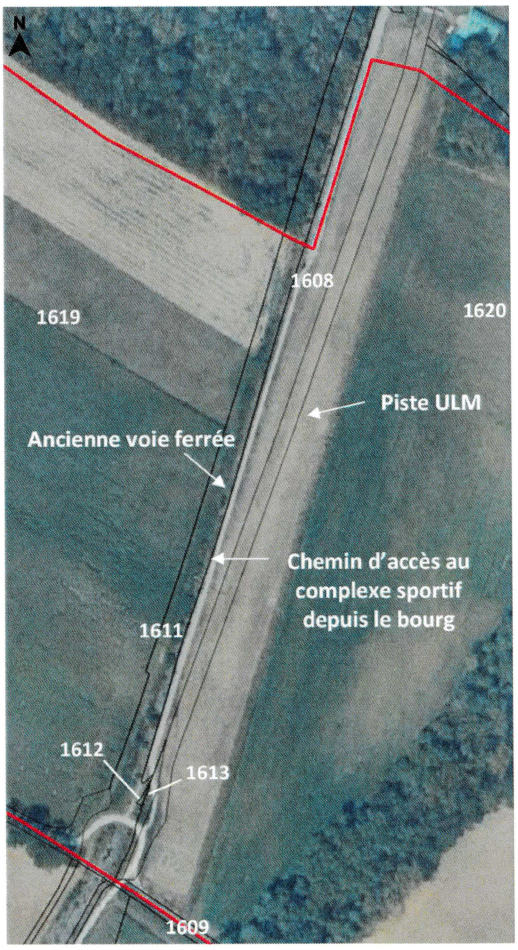
- les limites communales Ouest – formée ici par le Chemin du marais – et Est – formée par l'Allondon et sa ripisylve ;
- un espace boisé et le complexe sportif au Nord ;
- un alignement d'arbres au Sud.

La zone Nl porte sur tout ou partie (p) des parcelles C1608p, C1609p, C1610, C1611p, C1612, C1613, C1616, C1617, C1619p, C1620, et sur des emprises non cadastrées (chemins).

Voir détail page suivante.

LOCALISATION	PARCELLE OU EMPRISE PUBLIQUE	PROPRIETAIRE	OCCUPATION DU SOL	SUPERFICIE	SUPERFICIE CLASSEE EN ZONE NL
SERGY	C1608	Commune de Sergy	Chemin et prairie entretenue (piste ULM)	6 855 m²	4 361 m²
	C1609		Champ / haie	4 457 m²	822 m²
	C1610		Ripisylve de l'Allondon	392 m²	145 m²
	C1611	SNCF	Chemin de fer désaffecté, abords et chemin	7 312 m²	4 048 m²
	C1612	Ministère de l'Europe et des affaires étrangères	Abords chemin de fer désaffecté	16 m²	16 m²
	C1613	Commune de Crozet	Abords chemin de fer désaffecté, chemins	198 m²	198 m²
	C1616	Commune de St-Genis-Pouilly	Ripisylve de l'Allondon	119 m²	119 m²
	C1617			250 m²	250 m²
	C1619	Commune de Sergy	Champ	108 067 m²	69 725 m²
	C1620		Prairie entretenue (piste ULM), champs, boisement et ripisylve de l'Allondon	111 344 m²	111 344 m²
	Chemin du marais (au Sud-Ouest de la zone Nl)	*Non cadastré*	Chemin bordé d'une haie	-	890 m²
	Autre emprise d'axe Nord Sud (au centre de la zone Nl)	*Non cadastré*	Prairie entretenue (dont piste ULM), chemin	-	3 045 m²
TOTAL					**194 963 m² (19,5 ha)**





Photographies satellites au niveau de la zone Nl (délimitée en rouge)
Sources : zonage et cadastre CAPG, photographie Google Satellite

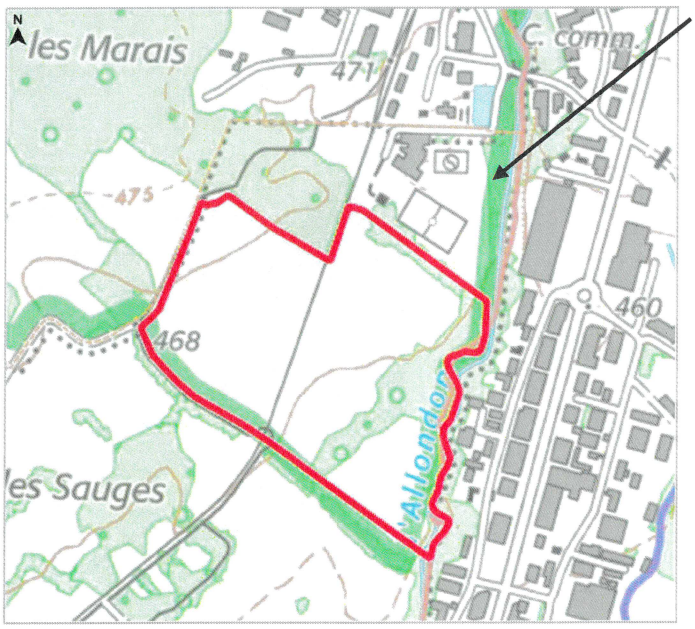


Vues depuis le chemin central : l'ancienne voie ferrée, le Jura côté Ouest (à gauche), la piste de ULM en direction du complexe sportif côté Est (à droite)
Photographies BLC, 07/2025

Les éléments des pages précédentes montrent que **la zone Nl, non bâtie, a plusieurs usages** :

- **agricole** (champs cultivés, bocage)
- **récréatif, contemplatif et naturel** (chemin reliant le bourg au complexe sportif, piste ULM, bosquet, haies et ripisylves, vue sur le Jura…).

Le chemin borde l'ancienne voie ferrée dite du pied du Jura, qui reliait Bellegarde à Nyon, en traversant le Pays de Gex. Le trafic sur la partie suisse a été stoppé dans les années 1960 et les voies du tronçon ont été déposées. Le trafic voyageur sur la partie française a été supprimé en 1980. Des tronçons de la voie ferrée ont été transformés en voie verte sur le territoire des communes de Gex, Grilly, Divonne, Thoiry, Péron, et Farges. A Sergy comme sur d'autres communes du Pays de Gex, les voies ferrées sont toujours en place, de même que les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui y sont attachées.



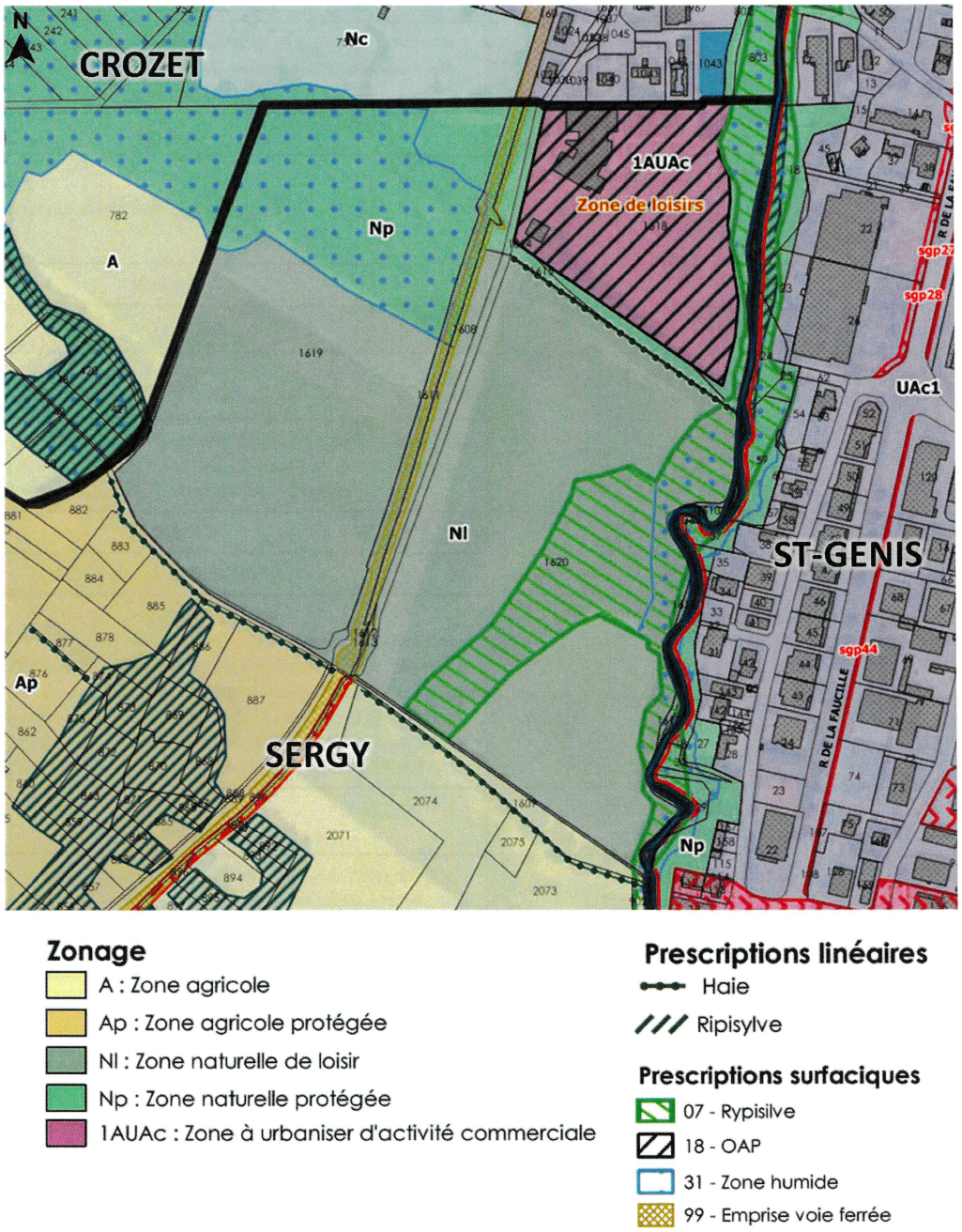
Sur la cartographie ci-contre, la limite verte bordant notamment la zone Nl au Sud et à l'Est, est la limite du Parc Naturel Régional (PNR) du Haut-Jura, dans lequel la zone est incluse.

Carte topographique au niveau de la zone Nl (délimitée en rouge)
Source : IGN, Géoportail

Les différents usages de cette « excroissance » Nord-Est du territoire de Sergy, sont pris en compte au sein du PLUiH, à travers :

- les zonages Nl (naturel de loisirs), A et Ap (agricoles) au Sud, Np (naturel protégé) au Nord et au niveau de l'Allondon, 1AUAc (zone à urbaniser d'activités commerciales de loisirs, couplée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Zone de loisirs ») ;

- les prescriptions destinées à protégées les espaces naturels, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (l'Allondon et sa ripisylve, les haies, le bosquet, les zones humides).



Extrait du zonage du PLUiH *- Source : PLUiH et cadastre CAPG, Google Satellite*

Le règlement du PLUiH attribue une constructibilité limitée, mais réelle, aux zones NI, qui portent, rappelons-le, sur des espaces diversifiés, dédiés au tourisme et aux loisirs.

Il autorise / interdit notamment :

ZONES DESTINATIONS / sous-destinations ou autres	NI
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Interdites sauf évolution des chalets d'alpage, sous conditions
HABITATIONS : Logements / Hébergements en résidences ou foyers	Interdites sauf évolution de l'existant, sous conditions
COMMERCES ET SERVICES :	
Artisanat et commerce de détail	Autorisés : commerces de détail et restauration nécessaires à l'activité de loisirs dans la limite de 80 m² SDP et d'un par base de loisirs ou camping
Restauration	
Commerce de gros	Interdit
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (dont loueurs, salles de sport privées...)	Autorisées à priori, mais non citées expressément
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	Interdit
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilé (= services publics accueillant du public)	Interdits
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (=transformateurs...)	Autorisés si non incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdits
Salles d'art (musées...) **et de spectacles**	Autorisées car non interdites
Equipements sportifs (stades, gymnases, piscines...)	Autorisés : -si nécessaires aux activités touristiques et de loisirs et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale, forestière et la qualité paysagère et écologique des sites -l'extension ou la transformation des bâtiments d'accueil du public et des équipements sportifs et de tourisme 4 saisons. -les aires d'accueil de gens du voyage.
Autres équipements recevant du public (ERP - lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil gens du voyage...)	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : industries / entrepôts / bureaux, centres de congrès	Interdites
Autres usages, affectations des sols, activités	Valorisation des espaces naturels pour des activités de loisirs et de découverte si ces aménagements ne remettent pas en cause la qualité écologique et/ou paysagère des sites concernés Aménagements nécessaires au fonctionnement de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation de HLL. Activités liées à l'accueil du public en lien avec les campings Activités liées à l'accueil du public et nécessaires au tourisme de montagne

La zone NI au Nord-Est de Sergy n'est ni expliquée, ni justifiée au sein du rapport de présentation du PLUiH approuvé en 2020, et pourrait accueillir les constructions et aménagements listés en supra.

3.2 Evolutions envisagées et justifications

Plusieurs projets successifs avaient été envisagés par la commune sur cette zone située au contact du complexe sportif, dont l'aménagement d'un espace de loisirs avec apport de remblais. **La municipalité et Pays de Gex Agglo souhaitent aujourd'hui y interdire toute construction et tout aménagement, afin de préserver l'espace naturel existant, cher aux habitants de Sergy et du territoire élargi.**

Dans ce cadre, il est envisagé de déclasser l'intégralité de cette zone Nl de 19,5 ha, en zone Np, naturelle protégée, sans évolution des autres dispositions du PLUiH.

Les zones Np (et Np*) et Ap (agricole protégée) du PLUiH, sont les zones les plus « protectrices » du PLUiH, grâce à une constructibilité très limitée.

Elles représentent plus de 75% des surfaces des zones du PLUiH et sont définies comme suit :

- ***La zone Np (naturelle protégée)*** *est une zone de protection stricte qui vise à conserver le caractère naturel des lieux, pour des raisons d'exposition aux risques, d'enjeu de paysage ou de préservation de la biodiversité. Elle comprend les réservoirs de biodiversité, les zones boisées et bocagères d'intérêt majeur ainsi que les corridors écologiques.*
- ***La zone 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.*

Leur règlement autorise / interdit notamment :

ZONES DESTINATIONS / sous-destinations ou autres	Np	Ap
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Interdites sauf évolution des chalets d'alpage, sous conditions	Seulement autorisés : -installations agricoles et forestières démontables, sous conditions -extension ou transformations de bâtiments techniques, de bâtiments de transformation de productions agricoles et d'ICPE, sous conditions
HABITATIONS : Logements / Hébergements en résidences ou foyers	Interdites sauf évolution de l'existant, sous conditions	Interdites sauf évolution de l'existant, sous conditions
COMMERCES ET SERVICES :		
Artisanat et commerce de détail	Interdits	Interdits
Restauration		
Commerce de gros		
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (dont loueurs, salles de sport privées...)		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		

ZONES DESTINATIONS / sous-destinations ou autres	Np	Ap
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilé (= services publics accueillant du public)	Interdits	Interdits
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (=transformateurs...)	Autorisés si non incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	Autorisés si non incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdits	Interdits
Salles d'art (musées...) **et de spectacles**	Interdits	Interdits
Equipements sportifs (stades, gymnases, piscines...)	Interdits	Interdits
Autres équipements recevant du public (ERP - lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil gens du voyage...)	Interdits	Interdits
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : industries / entrepôts / bureaux, centres de congrès	Interdites	Interdites
Autres usages, affectations des sols, activités	Valorisation des espaces naturels pour des activités de loisirs et de découverte si ces aménagements ne remettent pas en cause la qualité écologique et/ou paysagère des sites concernés	-

Le tableau ci-dessus montre que les deux zones sont quasi inconstructibles.

Pour déclasser la zone NI au Nord-Est de Sergy, **le zonage Np est retenu pour les raisons suivantes** :

- **la zone relève déjà d'un zonage Naturel**, malgré une part majoritaire d'espaces agricoles (champs cultivés) en son sein ;
- **la zone constitue un espace perméable de la trame verte et bleue du Pays de Gex, et un réservoir de biodiversité à l'Est** (zone humide) ; elle est concernée ou bordée par plusieurs espaces/éléments protégés par le PLUiH (zones humides, haies, ripisylves...) ; le zonage Np permettra une protection optimale de ceux-ci et une continuité entre la zone Np et zone humide au Nord-Ouest (Marais de Crozet) et celle à l'Est (l'Allondon).

Ce zonage Np n'est pas incompatible avec l'activité agricole existante, le PLUiH ne réglementant pas la plantation / culture du sol. En outre, le règlement de la zone NI en vigueur n'autorise pas les exploitations agricoles, à l'exception de l'évolution des chalets d'alpage, naturellement absents sur cette zone de plaine. La mutation de la zone NI en zone Np n'amoindrit donc pas les possibilités de mise en œuvre de constructions ou installations à destination agricole. Enfin, cette évolution assurera plus facilement la pérennisation de l'activité agricole, que le maintien d'un affichage en zone NI, laissant la possibilité d'un projet de zone récréative.

Ce zonage Np n'est pas non plus incompatible avec la poursuite des activités d'aviation et d'éventuels projets de voie verte en lieu et place de l'ancienne voie ferrée. A l'échelle du PLUiH, plusieurs portions du chemin de fer, déjà transformées en voie cyclable ou non, sont classées en zone Np.

3.3 Justifications du projet de modification au regard du PADD du PLUiH, des documents de rang supérieur, et du code de l'urbanisme

❖ Compatibilité du projet de modification avec le PADD du PLUiH

Le secteur visé par la modification n'est pas spécifiquement fléché par les objectifs du PADD du PLUiH approuvé en 2020. En particulier, le secteur, ni l'objet de la zone NI, ne sont mentionnés.

Son déclassement n'est donc pas incompatible avec des objectifs de développement du PADD, et permet en outre de protéger la trame verte et bleue du territoire (objectif 3.1) : réservoir de biodiversité, zones humides et cours d'eau de l'Allondon.

Le projet de modification n°9 du PLUiH est donc compatible avec le PADD.

❖ Compatibilité du projet de modification avec le SCoT du Pays de Gex

En application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, la modification du PLUiH, se doit d'être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Gex.

Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale. Il intègre les lois et règles devant s'appliquer au sein des PLU/PLUi notamment (SCoT « intégrateur »).

Le SCoT du Pays de Gex porte sur le territoire de la CAPG, comme le PLUiH. Sa révision a été approuvée le 19/12/2019, soit juste avant le document d'urbanisme intercommunal approuvé le 27 février 2020. Elle a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est le document de référence du SCoT en vigueur ; il traduit son propre Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en donnant un certain nombre de prescriptions et recommandations qui s'imposent au PLUiH, dans un rapport de compatibilité. Il intègre 3 grandes orientations comprenant chacune plusieurs objectifs.

Le secteur visé par la modification n'est pas spécifiquement fléché au sein du DOO. En particulier, ni le secteur, ni l'objet de la zone NI, ne sont mentionnés.

Son déclassement n'est donc pas incompatible avec des objectifs de développement du PADD, et permet en outre :

- de pérenniser l'activité agricole (objectif 2.10.2) ;
- de préserver le réseau écologique local et les richesses qu'il supporte (objectif 3.11.3) : réservoir de biodiversité et zones humides et cours d'eau de l'Allondon, consommation foncière limitée.

Le projet de modification n°9 du PLUiH est donc compatible avec le SCoT.

❖ Compatibilité du projet de modification avec le PCAET du Pays de Gex

En application de l'article L.131-5 du code de l'urbanisme, la modification du PLUiH, se doit d'être compatible avec les dispositions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays de Gex.

Les PCAET sont des outils d'animation du territoire qui définissent les objectifs stratégiques et opérationnels, afin d'atténuer le changement climatique, le combattre efficacement et s'y adapter, de développer les énergies renouvelables et de maîtriser la consommation d'énergie.

La PCAET du Pays de Gex a été approuvé par le Conseil communautaire le 27/02/2020, soit le même jour que le PLUiH. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

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).

La première action concerne spécifiquement le PLUiH : optimiser le PLUiH en intégrant une OAP énergie et une OAP environnement.

L'OAP environnement sera réalisée dans le cadre de la révision générale du PLUiH en cours.

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.

Elle comprend 3 axes :

- sobriété énergétique : ces objectifs concernent surtout les constructions
- développement des énergies renouvelables
- résilience : mixité et réversibilité des usages, limiter l'empreinte carbone, végétalisation, prendre en compte le cycle de l'eau.

Si la modification n°9 n'a pas de lien direct avec cette action comme avec les autres, le déclassement envisagé a des effets positifs contribuant aux objectifs du PCAET. Le maintien d'espaces naturels et agricoles est en effet bénéfique à la biodiversité, permet de conserver des puits de stockage du carbone, de limiter l'imperméabilisation, et donc le ruissellement des eaux pluviales.

❖ Compatibilité du projet de modification avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) d'Auvergne Rhône-Alpes

Le PLUiH en vigueur est compatible avec le SCoT du Pays de Gex, 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 les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 10/04/2020.

Toutefois, le SRADDET a été approuvé postérieurement au SCoT ; il fusionne et se substitue à plusieurs schémas régionaux préexistants, dont le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

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.

L'évolution envisagée s'inscrit dans les règles suivantes :

- préservation du foncier agricole et forestier (règle n°7)
- préservation de la ressource en eau (règle n°8)
- protection et restauration de la biodiversité (règles n°35 à 40).

En outre, la modification n°9 n'est pas contraire aux autres règles du Schéma.

Le projet de modification n°9 du PLUiH est donc compatible avec le SRADDET.

❖ Respect du code de l'urbanisme

Le projet de modification n°9 ne relève pas d'une révision, puisqu'il :

- est compatible avec le PADD ;
- ne conduit pas à réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole, naturelle ou forestière ; *au contraire, il contribue à étendre la zone N* ;
- ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'induit pas de graves risques de nuisance ; *au contraire, il contribue à protéger la qualité de paysages et milieux naturels (haies, ripisylve, bosquet, Allondon) et agricoles* ;
- ne conduit pas à créer des OAP de secteur d'aménagement valant ZAC.

Dans la mesure où il porte sur un déclassement de zone Nl en zone Np, il conduit à diminuer les possibilités de construction. Il conduit uniquement à l'évolution du règlement graphique (plan de zonage).

Le projet de modification n°9 relève donc bien d'une modification de droit commun, et respecte le code de l'urbanisme (L.153-31, 36 et 41 en particulier).

3.4 Enjeux environnementaux

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

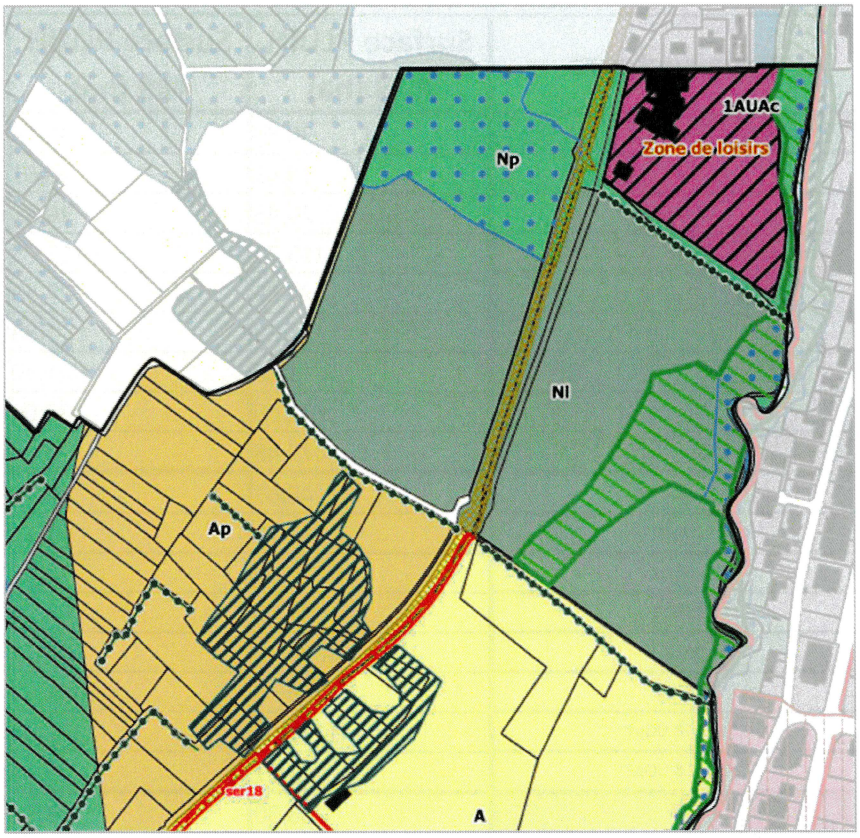
4. Dispositions modificatives du PLUiH

La modification n°9 entraîne uniquement l'évolution du règlement graphique (plan de zonage) et des surfaces du PLUiH.

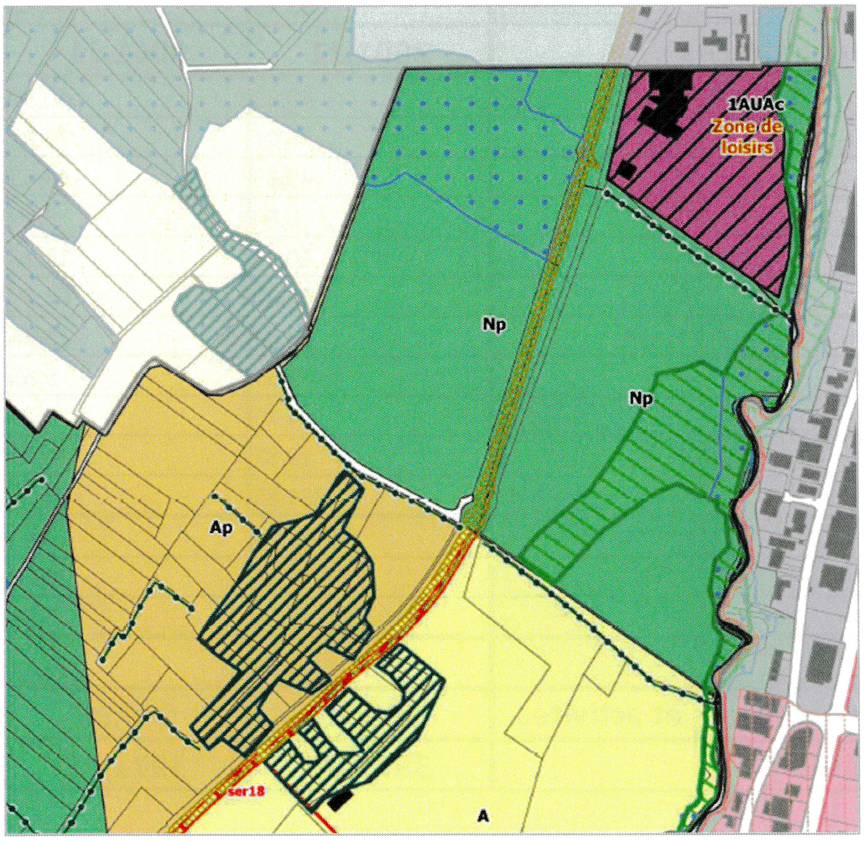
La zone Nl d'une surface de 19,50 ha environ, est déclassée en zone Np.

La légende du plan de zonage n'évolue pas.

Voir extraits du plan et tableau des surfaces dans les pages qui suivent.



Extrait du plan de zonage AVANT modification



Extrait du plan de zonage APRES modification

Nl : Zone naturelle de loisir

Np : Zone naturelle protégée

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Surface PLUIH RA3 (ha)	Surface PLUIH M9 (ha)
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& UGpf*	1171,03	1171,03
		UGp2 & UGp2*	99,17	99,17
UH	UH1		83,30	83,30
	UH2		7,96	7,96
	UH3		43,10	43,10
Total des zones U résidentielles			**3001,11**	**3001,11**
UA	UAa		40,33	40,33
	UAc	UAc1	76,07	76,07
		UAc2	49,65	49,65
		UAc3	5,80	5,80
	UAm	UAm1	10,16	10,16
		UAm2	62,20	62,20
		UAm3 & UAm3 *	28,84	28,84
		UAm*	5,63	5,63
	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			**969,90**	**969,90**
Total des zones urbaines			**3971,01**	**3971,01**

1AUC			21,26	21,26
1AUFGI			38,40	38,40
1AUG			74,74	74,74
1AUE			44,74	44,74
1AUT			20,57	20,57
1AUA	1AUAa		15,28	15,28
	1AUAc		37,51	37,51
Total des zones 1AU			**252,49**	**252,49**
2AUE				
Total des zones 2AU			**48,43**	**48,43**
Total des zones à urbaniser			**300,92**	**300,92**
A			2631,96	2631,96
	Ap		6555,03	6555,03
Total des zones A			**9186,99**	**9186,99**
N			1805,57	1805,57
	Nc		76,83	76,83
	Nl		740,66	721,16
	Np		15496,33	15515,83
	Np*		8808,59	8808,59
Total des zones N			**26927,98**	**26927,98**
Total des zones agricoles et naturelles			**36114,97**	**36114,97**
Totaux			**40386,90**	**40386,90**

Evolution des surfaces du PLUiH en vigueur (suite à l'approbation de la révision allégée n°3), après modification n°9

Conclusion

L'évolution apportée au PLUiH du Pays de Gex est compatible avec le PADD et conforme au code de l'urbanisme. En ce sens, la procédure de modification de droit commun est bien justifiée.

Elle a des effets positifs sur l'environnement et la santé humaine.