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

RÉVISION ALLÉGÉE N°13 DU PLUIH DU PAYS DE GEX

Commune de PRÉVESSIN-MOËNS – Hameau de Vésegnin

Permettre l'installation d'une ferme maraîchère en zone Ap

Notice de présentation

Mars 2026

Vu pour être annexé à notre délibération du 24 septembre 2025 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, n°10 et n°11, révisions allégées n°7, n°8, n°9, n°10, n°11 et n°12* Révision allégée n°13 :

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 révision allégée **3**
1.2 Contexte juridique **4**
- La procédure de révision allégée 4
- L'évaluation environnementale 7

2. Contexte territorial **9**

3. Présentation du projet de révision allégée n°13 et justifications **12**
3.1 Présentation du site visé par la révision allégée **12**
3.2 Règles en vigueur **18**
- Règles du PLUiH 18
- Servitudes d'Utilité Publique (SUP) 22
- Zones inondables 25

3.3 Présentation du projet de ferme maraîchère **29**
3.4 Conformité du projet aux règles en vigueur **31**
- Conformité aux règles du PLUiH 31
- Conformité aux SUP 38
- Conformité au projet de PPRI 39

3.5 Evolutions envisagées, justifications et compatibilités **41**
- Evolutions envisagées 41
- Compatibilité du projet de révision avec le PADD du PLUiH 47
- Compatibilité du projet de révision avec le SCoT du Pays de Gex 48
- Compatibilité du projet de révision avec le PCAET du Pays de Gex 49
- Compatibilité du projet de révision avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) d'Auvergne Rhône-Alpes 50
- Respect du code de l'urbanisme 50

3.6 Enjeux environnementaux **51**

4. Dispositions modificatives du PLUiH **52**
4.1 Modification du plan de zonage et des surfaces du PLUiH **52**
4.2 Modifications du règlement **54**

Conclusion **55**

1. Introduction

1.1 Objectifs de la révision allégée

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, en particulier pour favoriser les extensions et les créations de projets liés à l'activité agricole.

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,
  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°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 modification n°6,
- la modification n°8,
- la modification n°9,
- la modification n°10,
- la modification n°11,
- la modification simplifiée n°3,
- la modification simplifiée n°5.

Le PLUiH est de nouveau appelé à être soumis à une procédure de de révision allégée, conformément aux articles L.153-31 à 35 et R.153-11 et 12 du code de l'urbanisme.

Cette procédure a pour objectif principal de modifier le zonage des parcelles BA54 et BA128 – actuellement classées en zone Ap et Np - **sur la commune de Prévessin-Moëns** (hameau de Vésegnin), **afin de permettre l'installation d'une ferme maraîchère biologique.** Seule la partie classée en Ap est modifiée.

1.2 Contexte juridique

❖ La procédure de révision allégée

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme indique le champ de la révision :

*« I.-**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 de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

III.-Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L. 152-6-5, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser ou aux zones naturelles, agricoles ou forestières en vue de délimiter ces secteurs en application de l'article L. 151-14-1 relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48. »

Il est complété par l'article L.153-34 :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, ***le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées*** *mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9* ***lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :***

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° ***La révision a uniquement pour objet de réduire une protection*** *édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Au regard des objectifs de la présente procédure précédemment définis, et des dispositions du PLUiH en vigueur *(voir partie 3.5)* :

- celle-ci est uniquement de nature à réduire une protection édictée en raison de la qualité des milieux naturels ;
- elle ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD du PLUiH ;
- elle ne conduit pas à réduire un EBC, une zone agricole (la zone reste classée en zone A), naturelle ou forestière ;
- elle n'induit pas de graves risques de nuisance.

La procédure de « révision avec examen conjoint » se justifie donc pleinement. Cette procédure est également appelée « révision allégée » et est donc soumise à une réunion d'examen conjoint.

Les modalités de la procédure sont précisées par les articles :

L.153-32 : *« **La révision est prescrite par délibération** de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

L.153-33 : *« La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.*
Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.
Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision. »

R.153-11 : *« 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 commune La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 2 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.*
L'avis des communes intéressées par la révision prévu à l'article L. 153-33 est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois à compter de la transmission du projet de plan. »

R.153-12 : *« Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui* ***délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3****.*

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation *organisée en application de l'article L. 103-6.*

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique *par le président de l'établissement public ou par le maire. »*

L'article L.103-4 du code de l'urbanisme stipule que :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

La présente procédure de révision allégée n°13 a bien été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 24 septembre 2025.

Elle comprend notamment une phase de concertation préalable avec le public, dont les modalités ont été définies par le Conseil communautaire au sein de ladite délibération, une phase d'arrêt-projet et d'association/consultation de diverses personnes publiques dans le cadre de l'examen conjoint, et une phase d'enquête publique.

Seule la commune de Prévessin-Moëns est directement intéressée par la présente révision ; toutefois, la concertation, et l'enquête publique, concernent l'ensemble du territoire du PLUiH.

La délibération détaille bien les objectifs poursuivis par la révision allégée, et les modalités de concertation. Le bilan de la concertation sera tiré lors de l'arrêt du projet par délibération du Conseil communautaire et sera versé au dossier d'enquête publique.

Le projet arrêté sera soumis à l'examen conjoint des personnes publiques associées ; Mme la Maire de Prévessin-Moëns sera invitée à participer à cette réunion. Le procès-verbal de cet examen conjoint, et les éventuels avis rendus par écrit, seront également joints au dossier d'enquête publique.

La révision allégée sera approuvée par délibération du Conseil communautaire après enquête publique.

❖ 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.104-11 du Code de l'urbanisme dispose que :

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

1° De leur élaboration ;

*2° **De leur révision :***

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

*II.-**Par dérogation** aux dispositions du c du 2° du I, **les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37**, s'il est établi que cette révision 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, lorsque :*

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

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. »

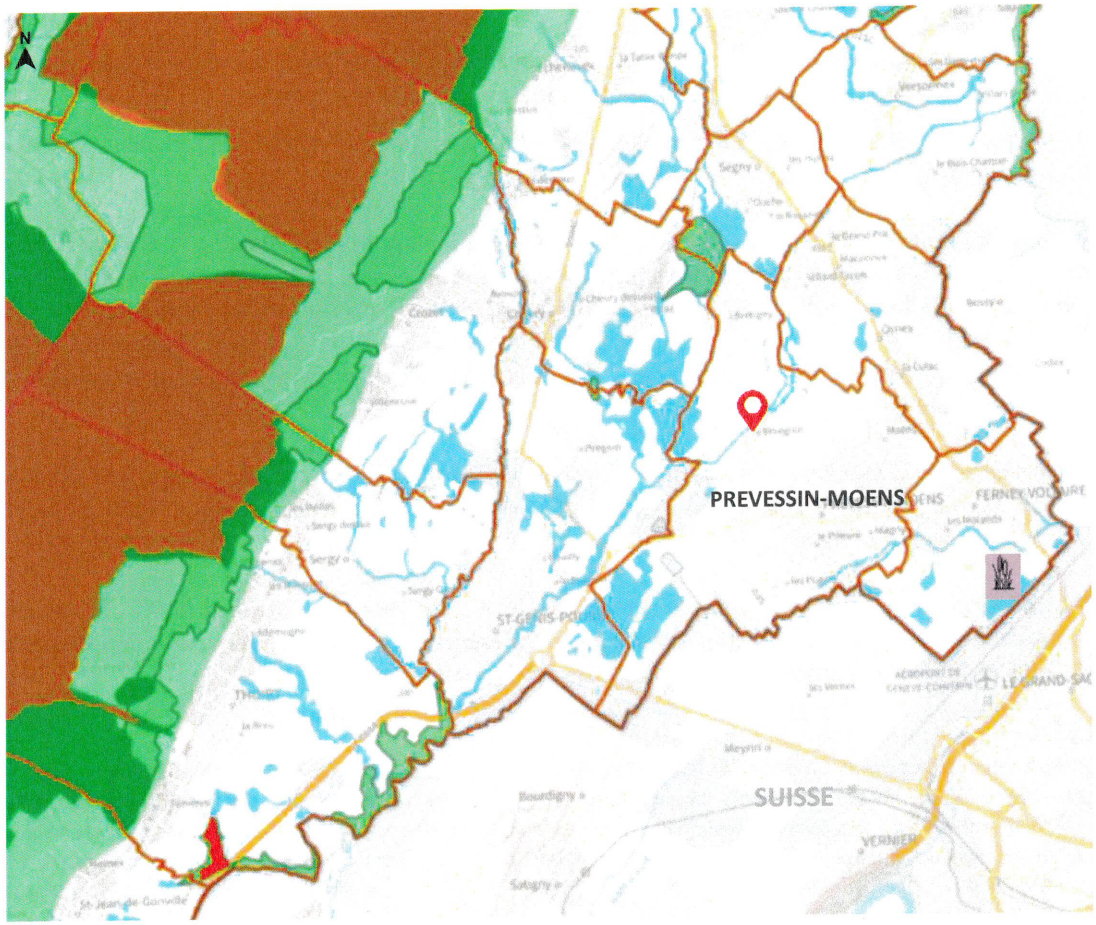
La révision allégée n°13 du PLUiH du Pays de Gex, qui ne prévoit pas de changer les orientations du PADD du PLUiH comme expliqué en supra, ne permettra pas la réalisation de travaux au sein ou à proximité d'un site Natura 2000, ni d'une autre protection réglementaire des espaces naturels et espèces remarquables. Le secteur visé par la procédure se situe à plus de 5 km des sites Natura 2000 des « Crêts du Haut-Jura », plus de 6 km de la Réserve Naturelle Nationale de la « Haute Chaîne du Jura », et plus de 11 km de tout biotope protégé par un arrêté préfectoral. *Voir carte page suivante.*

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.

La procédure porte sur une surface de 7 000 m² (0,70 ha) environ, inférieure aux seuils mentionnés par l'article R.104-11*. En outre, la surface réellement modifiée est de 0,34 ha.

**Le territoire du PLUiH du Pays de Gex totalise une surface de 40 490 ha environ ; 0,1‰ de cette surface correspond à 4,049 ha. La surface concernée par la procédure, est inférieure aux seuils de 4,049 ha et de 5 ha.*

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



Secteur concerné par l'évolution 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)

Secteur concerné par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB)

Espace Naturel Sensible

ZNIEFF de type 1

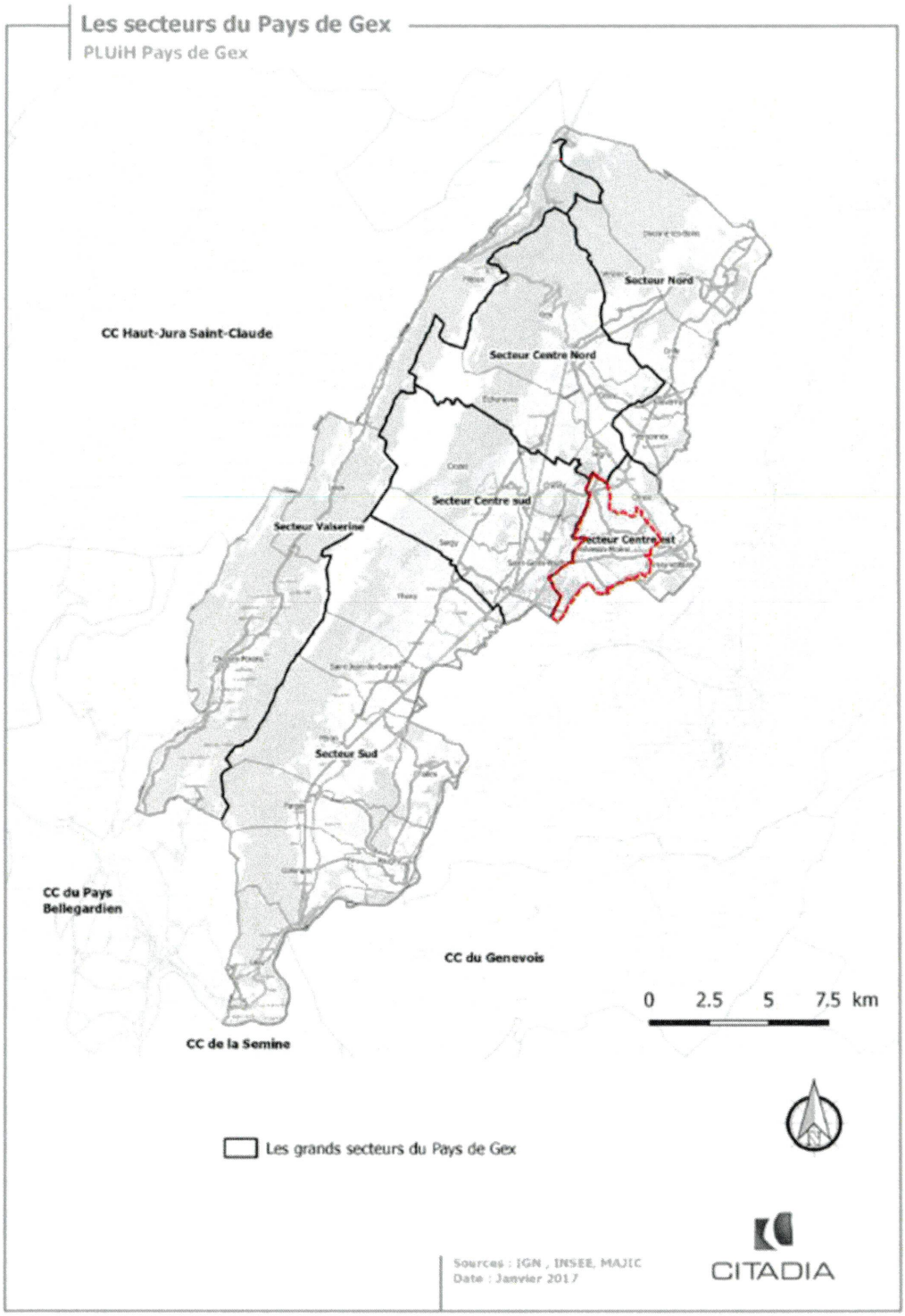
ZNIEFF de type 2

Zones humides (inventaire départemental)

Principaux espaces protégés ou inventoriés sur le secteur élargi *- Source : DREAL AURA*

2. Contexte territorial

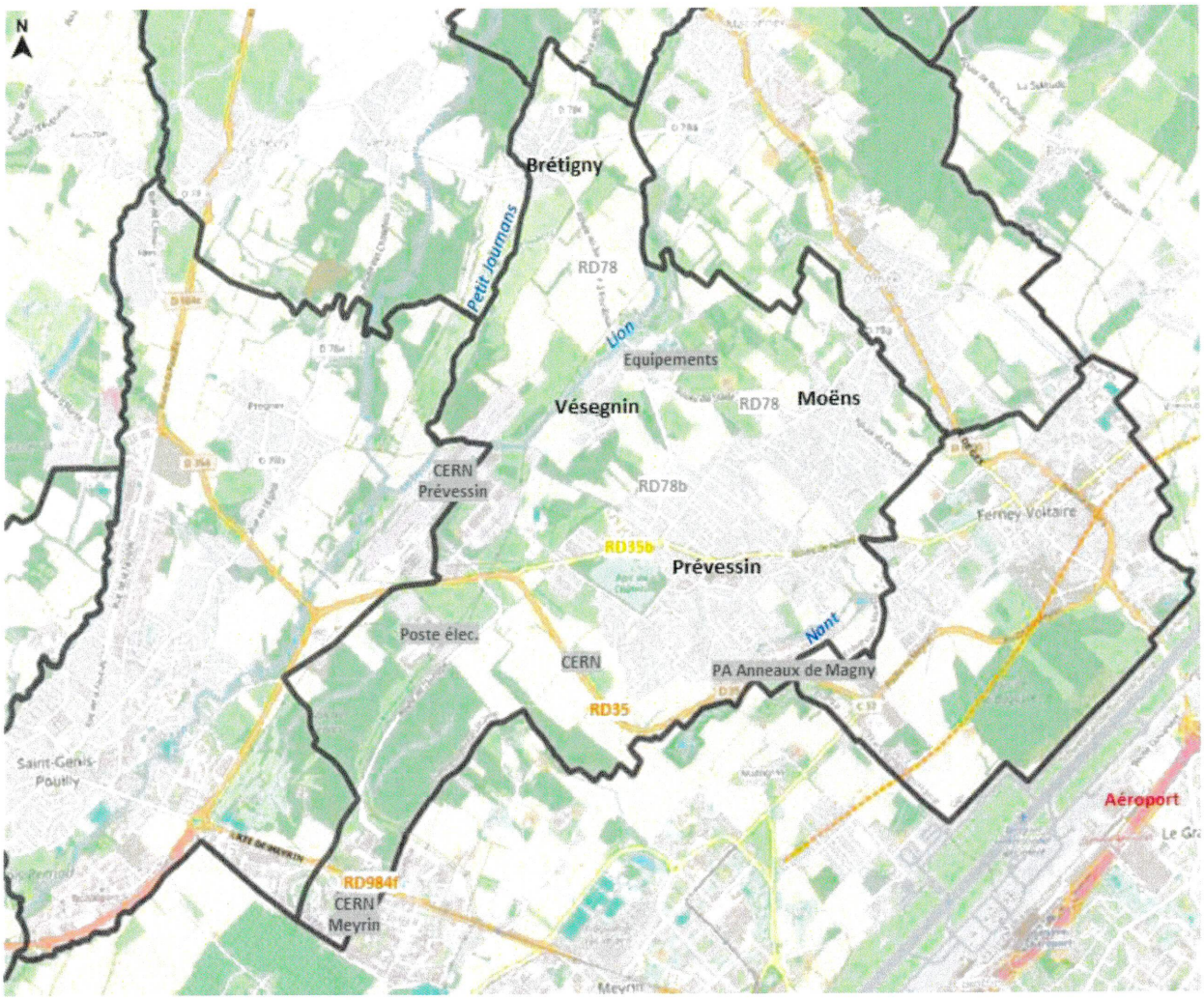
La Communauté d'Agglomération du Pays de Gex (CAPG) regroupe 27 communes, s'étend sur une superficie de 404,90 km², et comptait 104 770 habitants en 2020 (donnée INSEE). Son siège est à Gex, deuxième commune la plus peuplée (13 455 hab. en 2022), après Saint-Genis-Pouilly (14 584 hab. en 2022).



Prévessin-Moëns est située dans le secteur Centre Est du Pays de Gex, d'après la sectorisation du PLUiH.

Cette commune frontalière de la plaine est limitrophe de cinq communes du Pays de Gex (Saint-Genis-Pouilly, Chevry, Ségny, Ornex et Ferney-Voltaire) et de deux communes suisses (Meyrin et Satigny). La commune est équidistante de Gex et de Genève (12 km environ), et se situe à 9 km de l'aéroport international de Genève.

Elle comptait 9 081 habitants en 2022 selon l'INSEE, en faisant la cinquième commune la plus peuplée de la Communauté d'Agglomération.



Sources : Open Street Map et CAPG (limites communales)

Ceux-ci se répartissent en partie Centre-Sud-Est du territoire communal, au Nord de la RD35, sur Prévessin et Moëns (communes fusionnées en 1975), dont le tissu urbain est désormais continu avec celui de Ferney-Voltaire et Ornex (conurbation), ainsi que sur les hameaux de Vésegnin au Nord-Ouest, et de Brétigny tout à fait au Nord, accessible par la RD78f et RD78. La RD35b traverse la commune d'Est en Ouest.

En partie Ouest prennent place un important poste électrique (Bois Tollot) et le site du CERN dit « de Prévessin », qui se développe sur Prévessin-Moëns et Saint-Genis-Pouilly. Enfin, la pointe Sud-Ouest de la commune est occupée par une partie du site du CERN dit « de Meyrin », s'étendant aussi sur Meyrin et St-Genis.

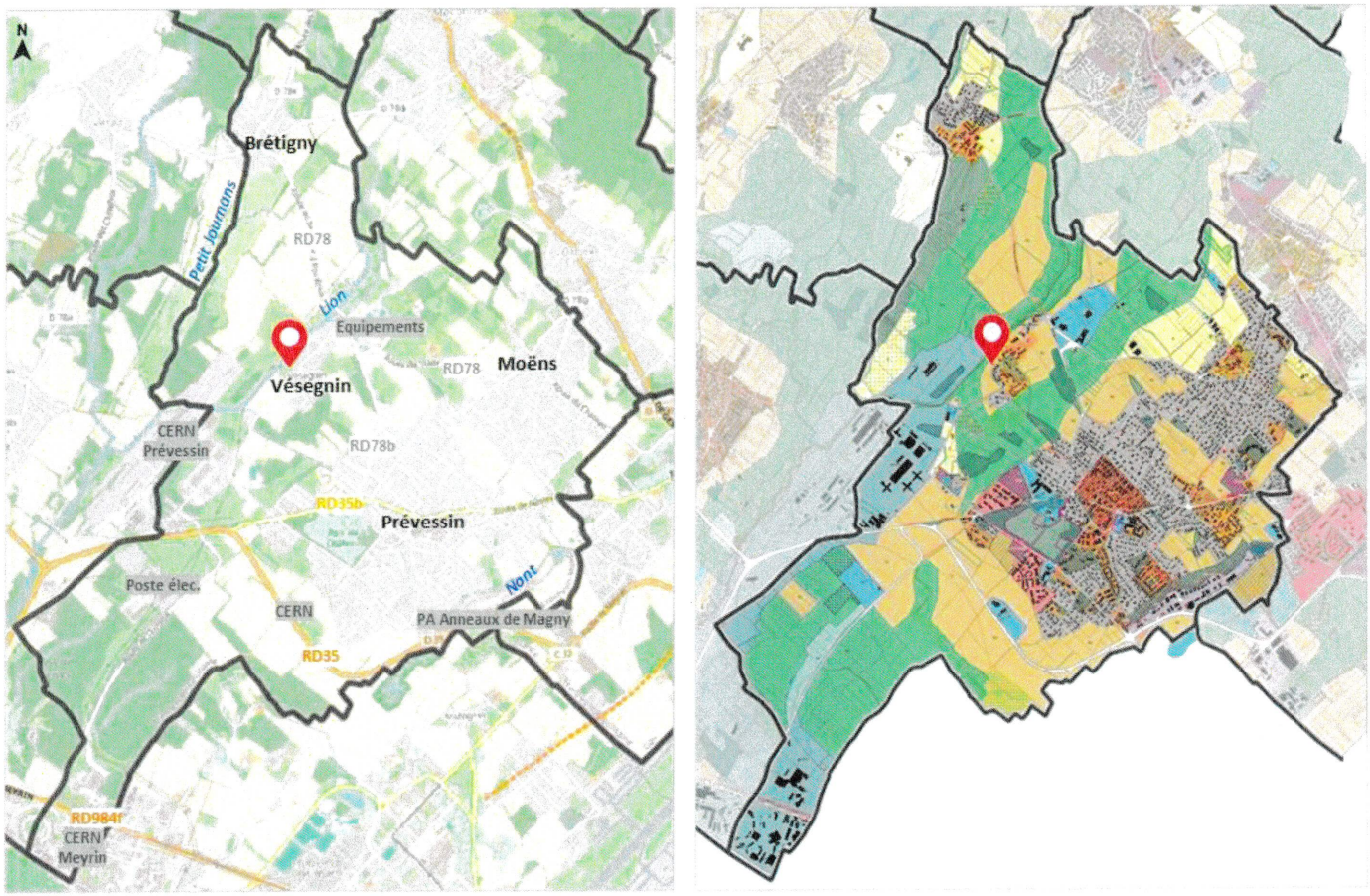
Une zone d'équipement au Nord-Est de Vésegnin, un autre site du CERN bordant la RD35, et le Parc d'Activités des Anneaux de Magny, complètent le tissu urbain.

Les secteurs non urbanisés du territoire communal, sont dominés par les bois au Sud (Ouest (Bois de Serves, Bois Tollot) et les espaces agricoles, avec une présence importante d'un réseau de haies et bosquets (bocage), dont les ripisylves du Petit Journans formant la limite communale Nord-Ouest, affluent du Lion traversant le territoire au Nord-Ouest, et celles du Nant au Sud-Est.

3. Présentation du projet de révision allégée n°13 et justifications

3.1 Présentation du site visé par la révision allégée

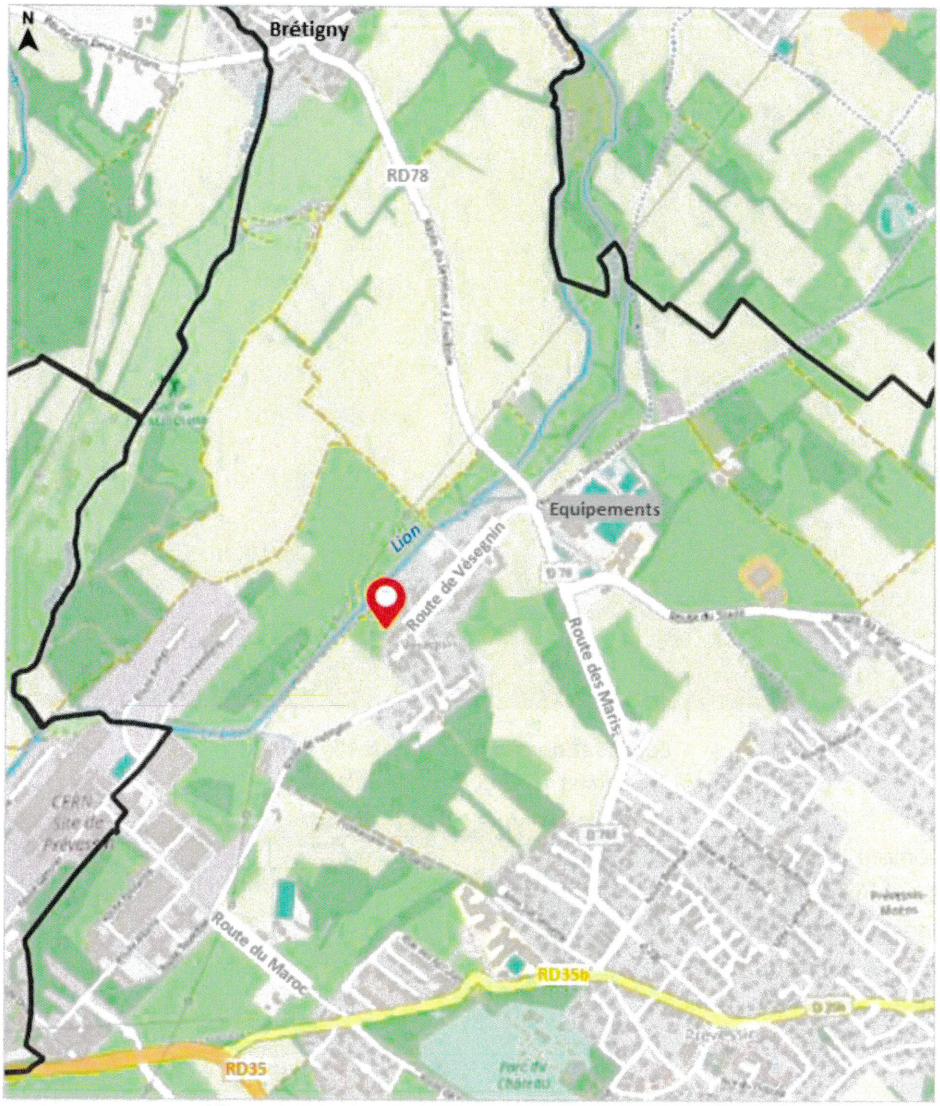
Le secteur concerné par le projet et la procédure, prend place au Nord-Ouest du territoire communal de Prévessin-Moëns, en partie Ouest du hameau de Vésegnin et en bordure du Lion.



Secteur concerné par l'évolution du PLUiH

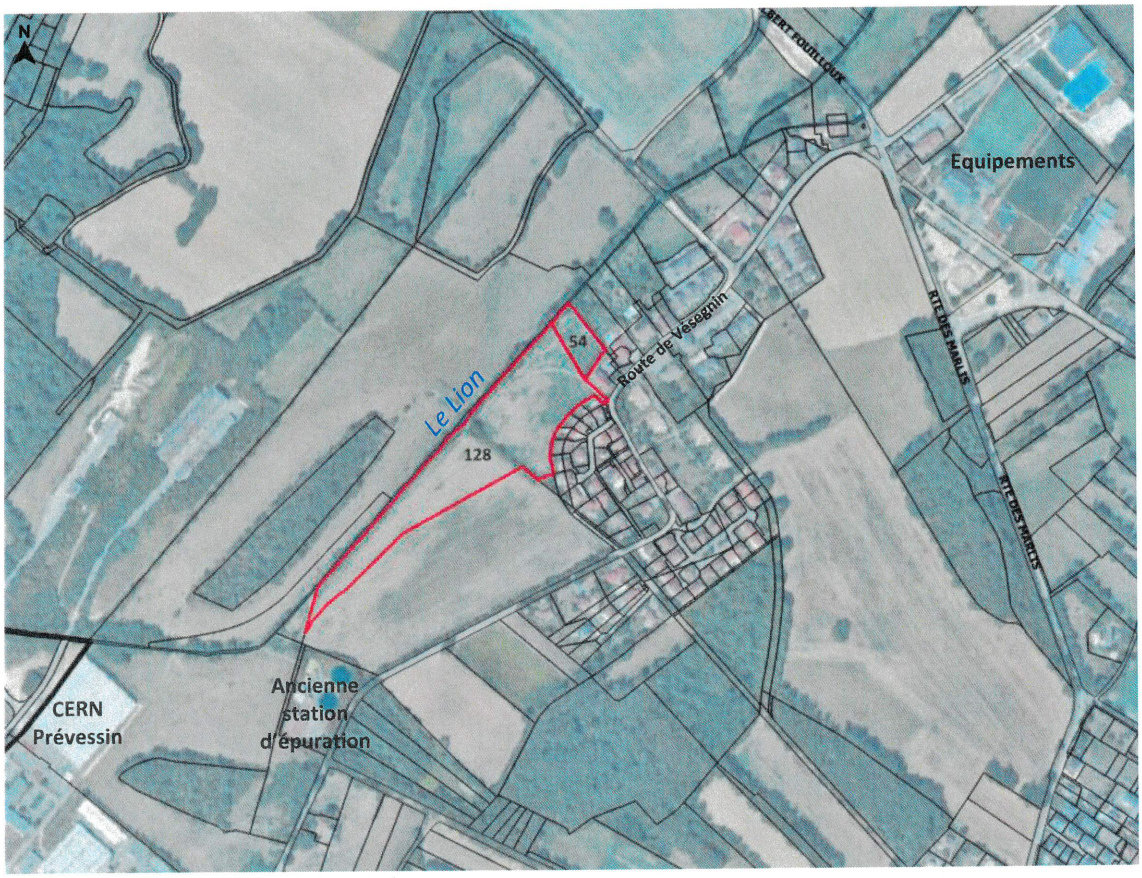
Sources : OSM, CAPG (à gauche) et plan de zonage du PLUiH (à droite)

Il porte plus précisément sur les parcelles BA54 et BA128, accessibles depuis la route de Vésegnin traversant le hameau, elle-même accessible depuis la RD35b via la route du Maroc, la route des Maris ou depuis la RD78 (route du Sénateur à Fouilloux).



Secteur concerné par l'évolution du PLUiH

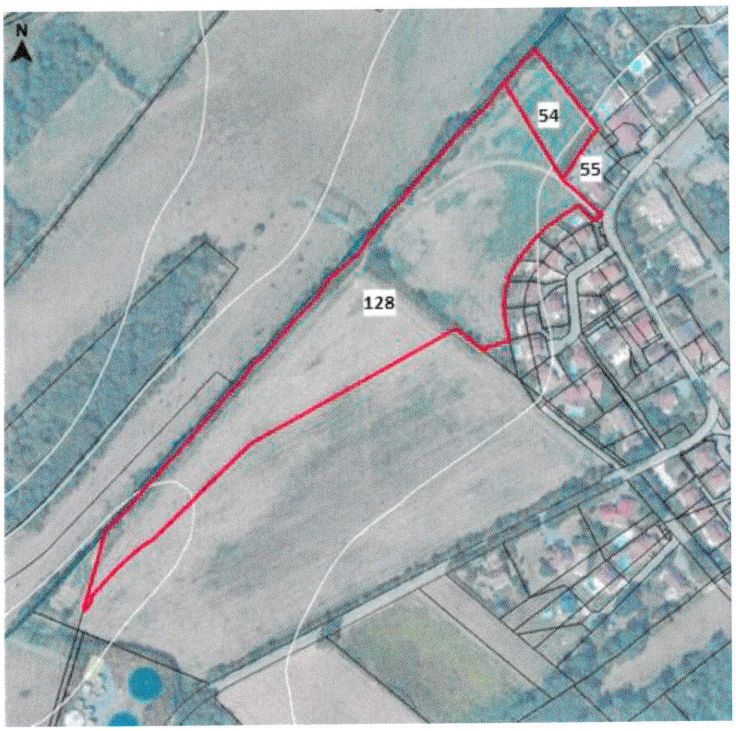
Sources : OSM, CAPG



Localisation des parcelles BA54-128
Sources : CAPG, Google Satellite

Plus précisément, la parcelle BA128 se compose d'une partie de l'accès en enrobé desservant l'immeuble de la parcelle BA55, qui se prolonge par un chemin d'accès agricole rejoignant, puis longeant le Lion.

La topographie présente une pente descendante du Nord-Est vers le Lion au Sud-Ouest.



Localisation des parcelles BA54-128 *- Sources : CAPG, Google Satellite*

Le tableau ci-dessous donne les principales caractéristiques des deux parcelles et la surface concernée par la révision allégée et le projet de ferme maraîchère :

PARCELLES	PROPRIETAIRE	OCCUPATION DU SOL	SURFACE (mesure SIG)	SURFACE INCLUSE DANS LA PROCEDURE ET LE PROJET
BA128	1 unique propriétaire privé	Partie Nord : accès en enrobé, chemin et champ cultivé (occupation originelle – *voir suite*). Partie Sud : champ cultivé. Un fossé sépare les parties Nord et Sud. Bande enherbée le long du Lion.	30 625 m²	3 862 m²
BA54		Champ de culture (occupation originelle – *voir suite*) accessible depuis la parcelle BA128. Bande enherbée le long du Lion.	3 026 m²	3 026 m²
TOTAL			**33 651 m² (3,4 ha)**	**6 888 m² (0,7 ha)**

La procédure et le projet portent ainsi sur l'emprise de près de 7000 m² située au Nord du chemin d'accès agricole, soit sur l'intégralité de la parcelle BA54, et une partie de la parcelle BA128. Cette emprise est bordée par le Lion à l'Ouest, la continuité du champ au Sud, les habitations de Vésegnin et leurs jardins à l'Est et au Nord. Une clôture la sépare du chemin. Une ligne électrique à haute tension passe à l'Ouest, de l'autre côté du cours d'eau.



Zone d'étude *- Sources : CAPG, Google Satellite*

Cette emprise était exploitée en grandes cultures, en conventionnel, jusqu'à fin 2024 ; et en partie cultivée en légumes par l'EARL Maraichers Gessiens depuis 2025, après signature d'un commodat avec le propriétaire des parcelles. Une petite construction légère et temporaire a été mise en place sur le terrain pour ce faire. En outre, une cinquantaine d'arbres fruitiers ont été plantés.





Vues sur l'accès (parcelle BA128), l'environnement bâti immédiat, et le Jura en arrière-plan, depuis la route de Vésegnin



Vue sur l'accès (parcelle BA128) depuis l'Ouest du chemin, à l'angle avec la parcelle BA54





Vues sur la zone d'étude depuis le chemin (parcelle BA128), avec la ripisylve du Lion en arrière-plan




Vues depuis le chemin (parcelle BA128) ; la zone d'étude et la ripisylve du Lion se situent sur la droite du chemin




Vues depuis la pointe Sud-Ouest de la zone d'étude (qui se situe sur la gauche du chemin)
En juillet 2025, la partie de la parcelle BA128 située au Sud du chemin, était cultivée en maïs
Photographies BLC, 07/2025



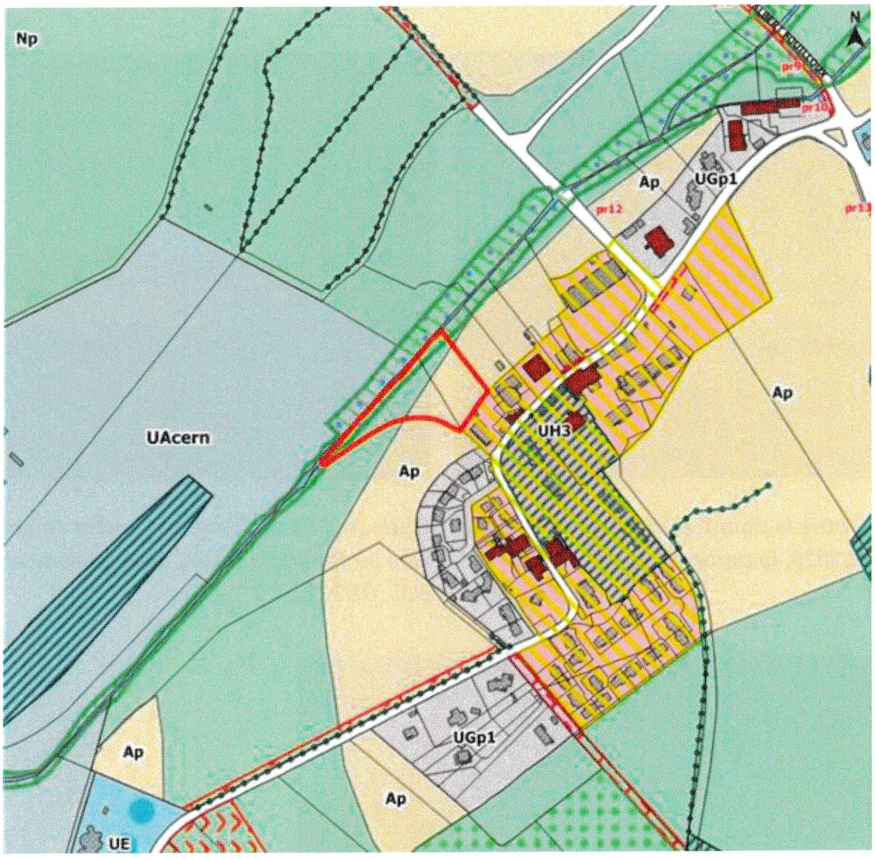
Vue depuis le Sud-Ouest de la zone d'étude - *Photographie A. Desbrosse, 04/2025*

3.2 Règles en vigueur

❖ Règles du PLUiH

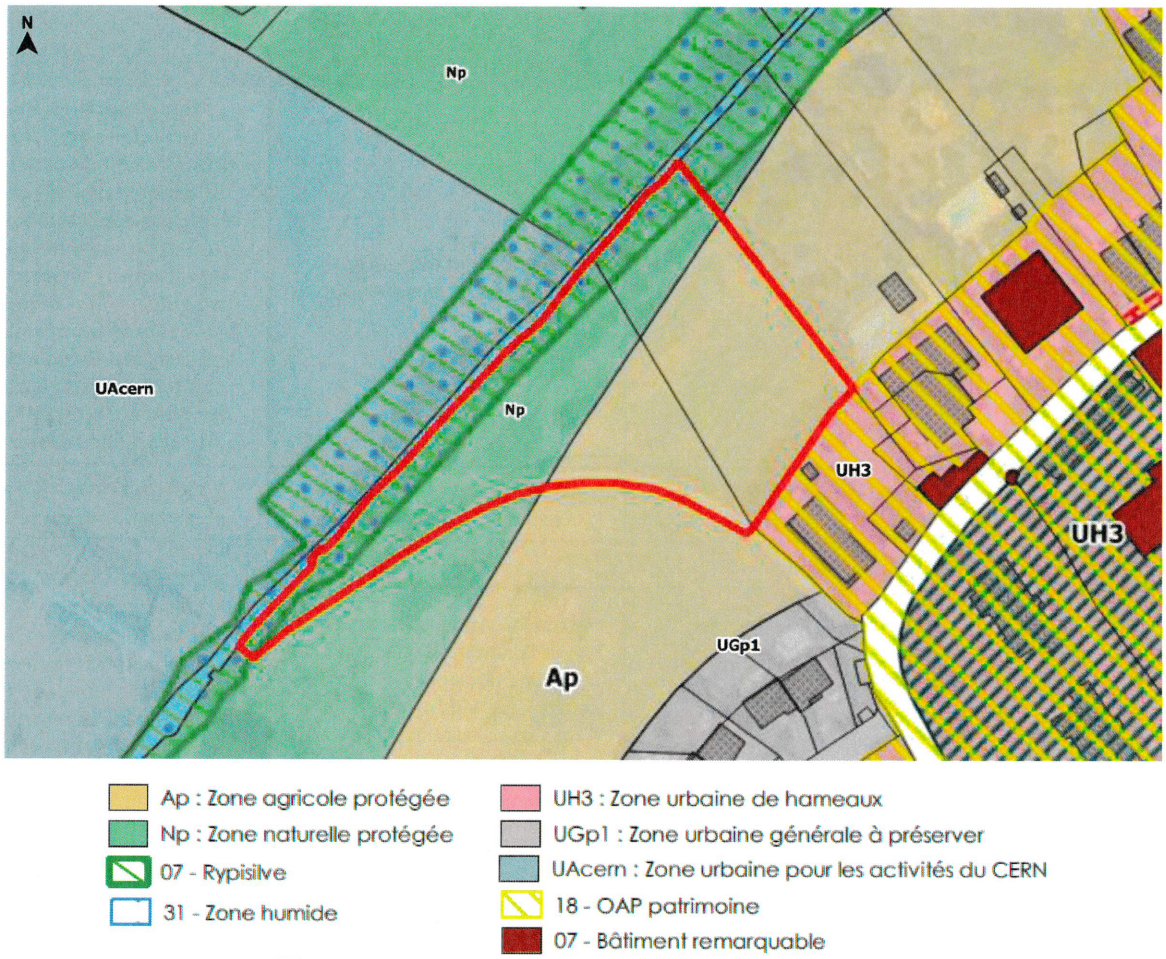
Au sein du zonage en vigueur, la zone d'étude est classée en zone Agricole protégée (Ap) sur 3 407 m² environ en partie Est, près des habitations, et en zone Naturelle protégée (Np) sur 3 481 m² environ en partie Ouest, près du Lion. Par ailleurs, le Lion et ses abords sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, pour les zones humides et la ripisylve qui y sont présentes.

Les secteurs urbanisés de Vésegnin sont classés en zone urbaine de hameaux historiques (UH3) et en zone urbaine générale à préserver, correspondant aux secteurs pavillonnaires à densification limitée (UGp1) ; la zone d'étude est limitrophe d'une zone UH3 par ailleurs concernée par les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Patrimoine » du PLUiH. De l'autre côté du Lion prend place une zone spécifique aux activités du CERN (UAcern).



Ap : Zone agricole protégée
Np : Zone naturelle protégée
07 - Rypisilve
31 - Zone humide
UH3 : Zone urbaine de hameaux
UGp1 : Zone urbaine générale à préserver
UAcern : Zone urbaine pour les activités du CERN
18 - OAP patrimoine
07 - Bâtiment remarquable
Haie
07 - Elément du paysage

Extrait du plan de zonage du PLUiH en vigueur au niveau du hameau de Vésegnin - *Source : CAPG*



Extrait du plan de zonage du PLUiH en vigueur au niveau de la zone d'étude
Sources : CAPG et Google Satellite

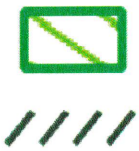
Les zones Np et Ap du PLUiH, sont les zones les plus « protectrices » du PLUiH, grâce à une constructibilité très limitée. Elles représentent plus de 75% des surfaces des zones du PLUiH et sont définies comme suit :

- ***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 uniquement les destinations, sous-destinations de constructions et les autres usages listés dans le tableau ci-dessous (articles 1 et 2 des zones Np et Ap).

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 : aménagement réversible, superficie limitée à 25 m² et hauteur limitée à 3 m -extension ou transformation de bâtiments techniques, de bâtiments de transformation artisanale de productions agricoles et d'ICPE, sous conditions d'intégration au voisinage/milieu environnant
HABITATIONS : Logements / Hébergements en résidences ou foyers	Interdites sauf évolution de l'existant, sous conditions	Interdites sauf évolution de l'existant, sous conditions
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :		
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
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	-

En outre, le règlement prévoit les dispositions qui suivent, pour la protection des zones humides et ripisylves.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées. Toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ; Leur suppression doit être justifiée et entraine l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Zones humides[I]		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides[I] potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles sont inconstructibles et répondent à la règlementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides[I] sont interdits : - toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation ; - tout exhaussement[I] et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide[I]. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables[I] de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes[I] à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol[I] du bâtiment[I]. - les aménagements visant à réduire le risque inondation Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide[I] est confortée, la règlementation préalablement exposée s'applique.

A noter que la zone d'étude a été expertisée en 2025, pour vérifier la présence ou non de zone humide, au-delà de celle inventoriée par le Département le long du Lion. L'étude conclut en l'absence de caractéristique de zone humide. *Voir suite (enjeux environnementaux)*.

❖ Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexées au PLUiH montrent l'existence de SUP au niveau de la zone d'étude, et donne les effets des servitudes.

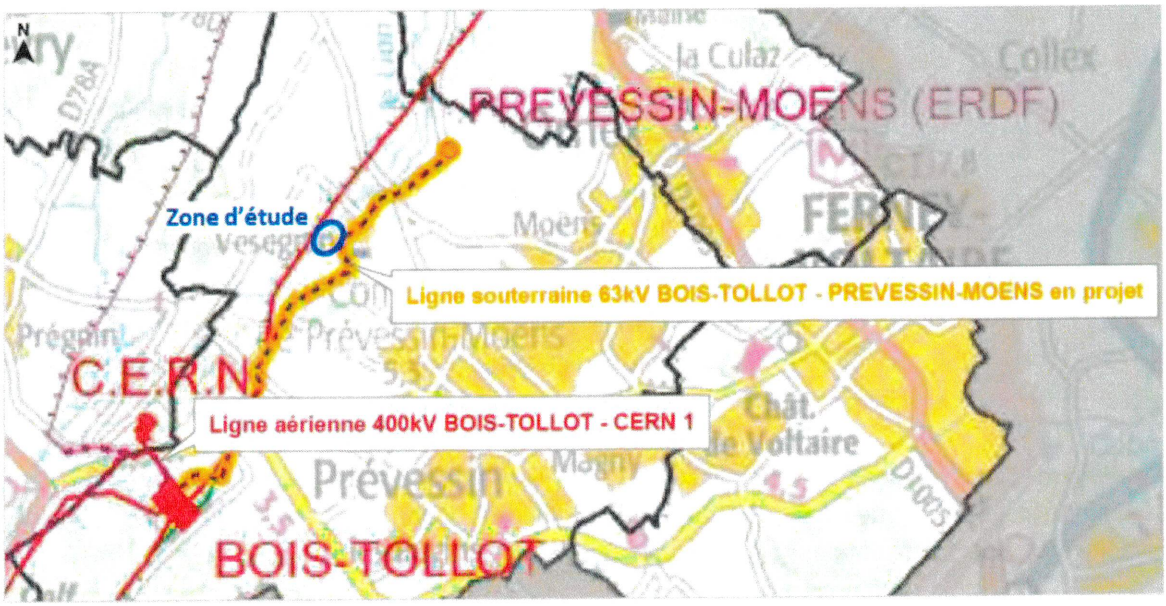
- **Servitudes « I4 » au voisinage de lignes électriques**

La parcelle BA128 est concernée dans sa partie Sud-Ouest, par des SUP liées au passage de la ligne électrique aérienne à haute tension « 400 kV Bois Tollot - CERN 1 » partant du poste électrique de Bois Tollot.

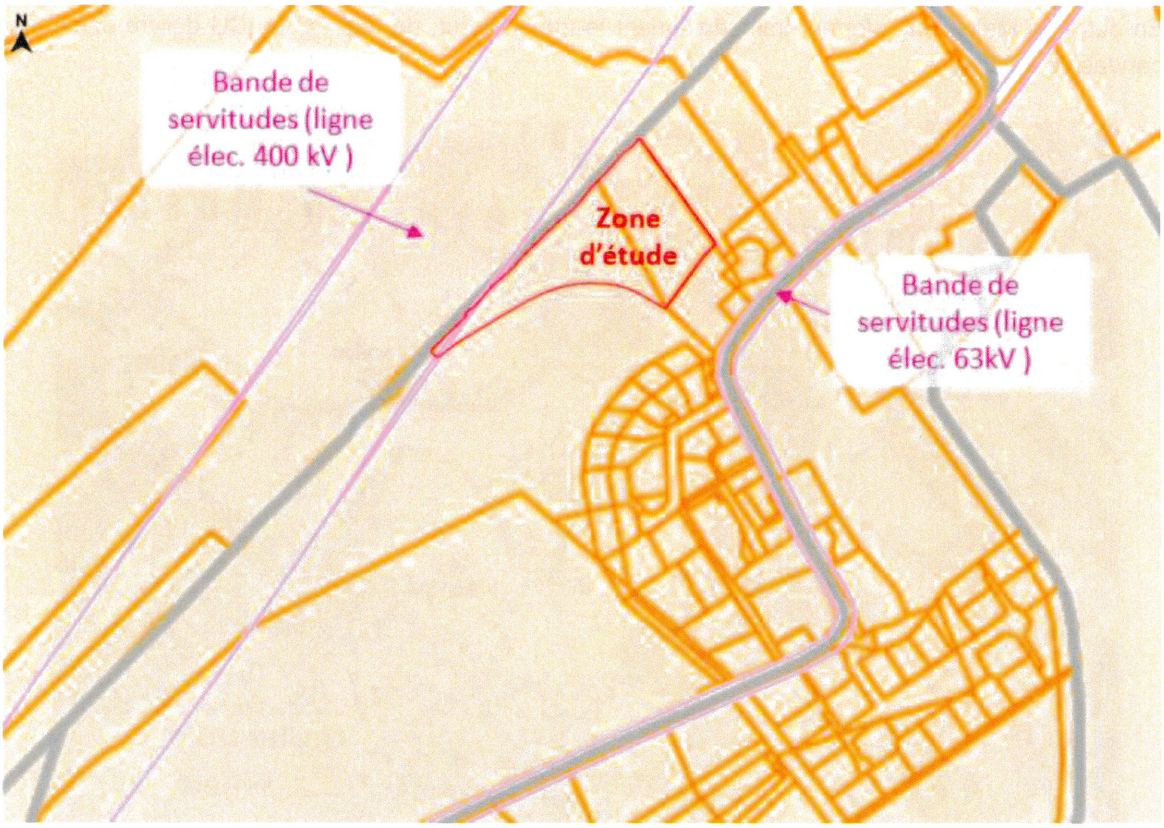
Si les travaux agricoles de surface à proximité de la ligne ne sont pas grevés par les SUP, tous les autres travaux doivent faire l'objet d'une déclaration de projet de travaux (DT) et d'une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT).

La zone d'étude est concernée sur sa pointe Sud-Ouest.

A noter qu'une autre ligne génératrice de SUP (63 kV), suit, en souterrain, le tracé de la route de Vésegnin, et ne concerne pas la zone d'étude.



Extrait du plan des SUP I4 *- Sources : RTE, annexe du PLUiH*



Zoom sur la zone d'étude *- Source : Géoportail de l'urbanisme*

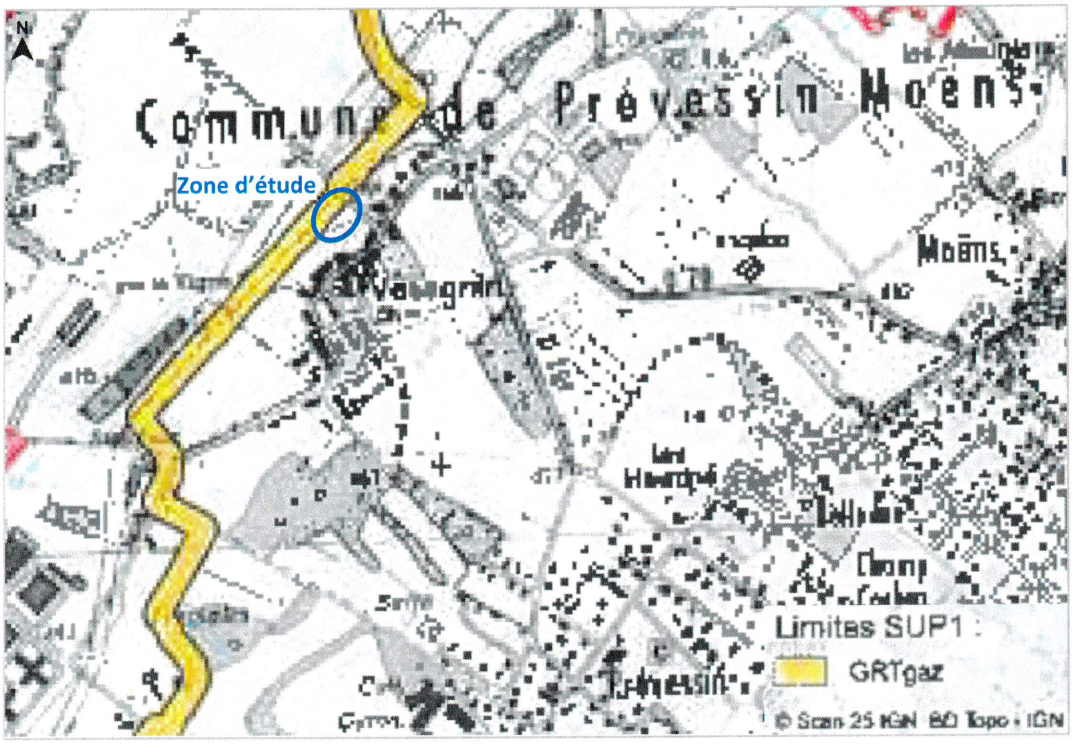
- **Servitudes « I1 » relatives à la maitrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz naturel et « I3 » relatives à l'établissement de canalisations de transport de gaz naturel**

Les SUP « I1 » à Prévessin-Moëns ont été instituées par arrêté préfectoral du 14/11/2016, et concernent 6 ouvrages traversant le territoire communal et 2 installations qui y sont implantées.

L'un des ouvrages d'un diamètre nominal DNØ100 passe au niveau du Lion, et ses bandes de servitudes grèvent la zone d'étude :

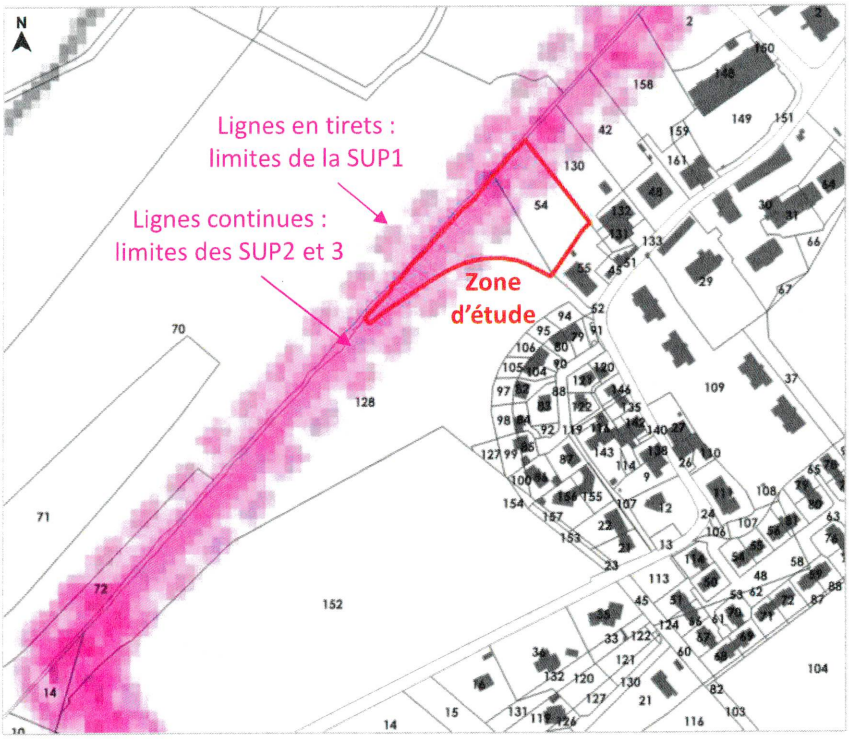
- une bande « SUP1 » de 25 m de large de part et d'autre de la canalisation, correspondant à la zone d'effets létaux du phénomène dangereux de référence majorant ; une analyse de compatibilité avec avis favorable du transporteur, ou à défaut du Préfet, doit être fournie, pour les permis de construire relatifs à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ou à un immeuble de grande hauteur ;
- une bande « SUP2 » de 5 m de large de part et d'autre de la canalisation, correspondant à la zone d'effets létaux du phénomène dangereux de référence réduit ; l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes, ou d'un immeuble de grande hauteur, est interdite ;
- une bande « SUP3 » de 5 m de large de part et d'autre de la canalisation, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs du phénomène dangereux de référence réduit ; l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ou d'un immeuble de grande hauteur, est interdite.

En outre, le Maire doit informer immédiatement le transporteur, de tout PC ou CU délivré dans ces bandes de servitudes.



Extrait du plan des SUP I1 *- Sources : Préfecture de l'Ain, annexe du PLUiH*

Les bandes SUP grèvent la partie Ouest de la zone d'étude ; la bande « SUP1 » la concerne sur une largeur de 35 m environ (la canalisation traverse les parcelles en bordure du Lion) et une surface de 3960 m² environ, soit plus de la moitié de la zone.



Zoom sur la zone d'étude *- Source : Géoportail de l'urbanisme calé sur SIG*

❖ Zones inondables

En 2021, le Préfet a porté à la connaissance des communes du Pays de Gex, les aléas inondations résultant de l'étude des cours d'eau de la plaine gessienne et de la Valserine. Le nouvel aléa doit être pris en compte pour l'établissement et l'évolution des documents d'urbanisme (SCoT, PLUiH) et l'instruction des autorisations d'occupation du sol, en plus des dispositions préexistantes (PLUiH, PPR).

Pour faciliter l'intégration de cette nouvelle connaissance du risque d'inondation dans les autorisations d'urbanisme, une note présentant les principes d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme a été jointe au porter à connaissance.

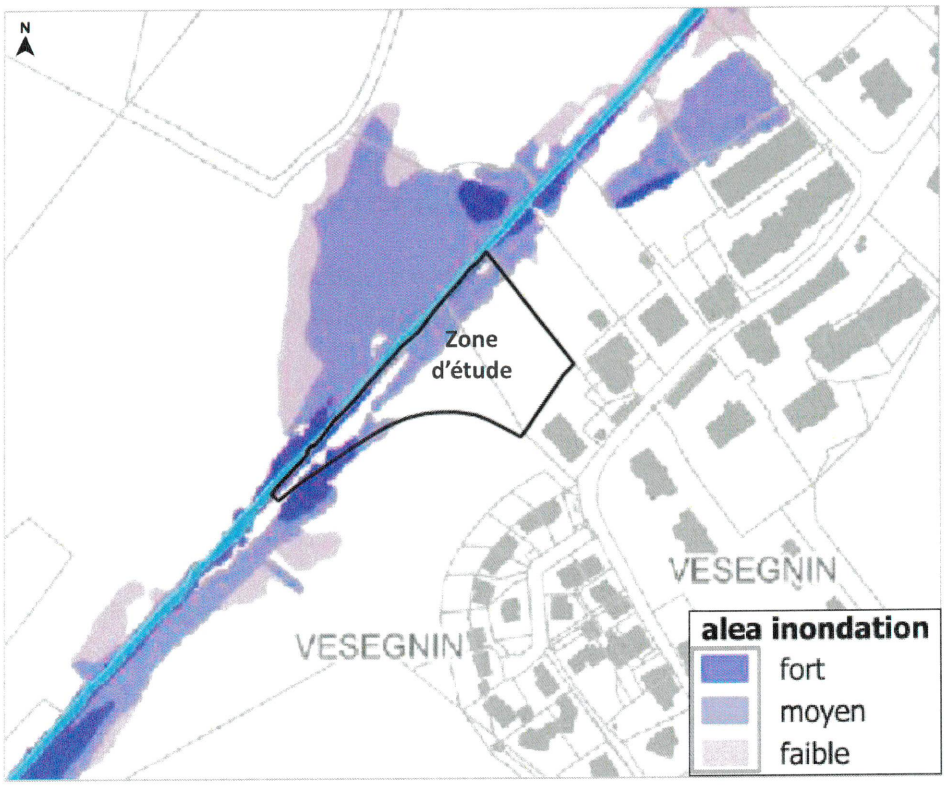
Par la suite, le Préfet a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondations (PPRnpi ou PPRI) sur plusieurs communes du Pays de Gex, en vue de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés, et d'éviter l'aggravation des risques existants.

Dans ce cadre, l'élaboration d'un PPRI commun à Prévessin-Moëns, Saint-Genis-Pouilly et Ferney-Voltaire, pour la prise en compte des risques d'inondation liés au cours d'eau l'Allondon, le Gobé et leurs affluents, a été prescrite par arrêté préfectoral du 22 juillet 2022.

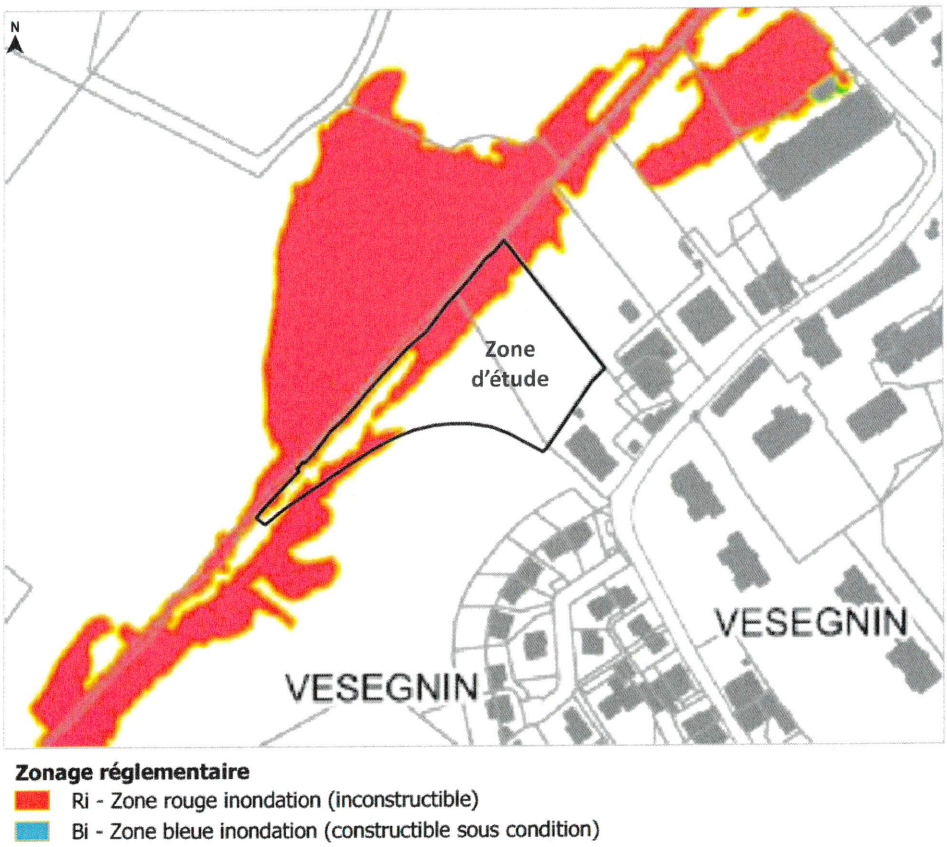
Le projet de PPRI a été soumis à enquête publique du 24/11/2025 au 05/01/2026.

Au sein de ce projet, le territoire de Prévessin est essentiellement concerné par la zone rouge du PPRI, le long de ses 3 cours d'eau : le Petit Journans et le Lion, affluents de l'Allondon, et le Nant, affluent du Gobé.

L'Ouest de la zone d'étude est classé en zone rouge, zone inondable par la crue de référence du Lion, et est à préserver de toute urbanisation nouvelle. Au Nord de la zone, la zone rouge totalise une largeur de 15 mètres environ. Le reste de la zone n'est pas concerné par le zonage réglementaire ; le risque d'inondation normalement prévisible y est faible.



Extrait de la carte des aléas inondations du projet de PPRI
Source : Préfecture de l'Ain, dossier d'enquête publique



Extrait du zonage du projet de PPRI *- Source : Préfecture de l'Ain, dossier d'enquête publique*

Le projet de règlement autorise notamment, en zone rouge :

- les remblais nécessaires à la mise hors d'eau des projets admis, et limités au strict minimum ;
- les constructions nouvelles dispensées de formalité, si le maitre d'ouvrage prend les mesures nécessaires pour limiter la vulnérabilité des constructions et des biens face au risque d'inondation ;
- les **constructions et installations agricoles** (dont bâtiments et installations techniques agricoles nécessaires à l'exploitation), **sous réserve d'être liées et indispensables aux exploitations et sans alternative hors zone inondable ou dans une zone d'aléa moindre** ; des conditions sont données en cas d'implantation sous la cote de référence* ;
- les équipements de production d'énergie renouvelable sans augmentation des risques en amont et en aval ;
- les planchers destinés au stationnement de véhicules, qui peuvent être implantés sous la cote de référence*, sous réserve de mettre en place des mesures de limitation de la vulnérabilité des biens et des personnes jusqu'à la cote de référence*.

De plus, le règlement donne des prescriptions communes aux zones rouge et bleue, relatives :

- A la construction et à l'aménagement, dont :
  - **l'implantation de toute construction à minimum 10 m du sommet des berges de cours d'eau, et sans clôture** pour permettre l'entretien ;
  - **l'absence de remblaiement pour les clôtures, cultures, plantations** et espaces verts et de loisirs ;
  - la **transparence hydraulique des clôtures**.

- A l'utilisation et l'exploitation, dont :
  - le stockage des produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau sont au-dessus de la cote de référence* ;
  - le stockage des matériels, matériaux, produits sensibles à l'eau et récoltes au-dessus de la cote de référence* ;
  - l'arrimage des constructions légères et provisoires, ou leur déplacement aisé hors zone inondable ;
  - la non-suppression de haies sans mesure compensatoire.

Enfin, il donne des recommandations, comme :

- réaliser une étude géotechnique de niveau « projet », afin de prendre en compte la présence de la nappe alluviale dans le sous-sol, dans le cas de projet de construction avec fondation ;
- **concernant les activités agricoles** :
  - d'implanter régulièrement des bandes horizontales enherbées ou arborées pour limiter l'érosion des sols, le ruissellement pluvial et les coulées de boue,
  - de semer une couverture végétale pendant la période hivernale,
  - d'intégrer une logique de limitation des ruissellements à la source,
  - de développer des projets permettant de garantir la non-aggravation, voire de réduire la vulnérabilité au risque inondation (restauration des fonctionnalités naturelles des milieux, mobilisation de nouvelles capacités d'expansion de crues…) ;
- hors zone inondable, pour l'établissement et l'utilisation de sous-sols et de dispositifs enterrés, prendre en compte la possibilité de remontée d'une nappe phréatique ou d'inondations causées par des débordements de réseaux ou des ruissellements de surface ; en limite de la zone inondable, éviter la construction de parkings souterrains et la création de sous-sols.

La cote de référence est ici définie par une hauteur par rapport au terrain naturel, dépendant de la pente du terrain, du zonage (rouge ou bleu) et du niveau d'aléa (faible, modéré, fort ou très fort).

Le PPRI constituera une Servitude d'Utilité Publique après enquête publique, modification éventuelle, et approbation.

3.3 Présentation du projet de ferme maraîchère

L'EARL Maraîchers Gessiens, qui exploite déjà une partie du terrain depuis 2025, a été créée en mars 2024 dans le but de commencer la production de champignons pour des restaurateurs ; son siège est à Echenevex. Elle ne relève pas des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Elle souhaite **développer son activité vers la production de légumes** en agriculture biologique à Vésegnin, en vue d'une **valorisation en circuits courts** (vente sur site à une vingtaine de clients, Maison des producteurs de Vésegnin, restaurants du Pays de Gex, cantines, Les 3 Petits Fermiers, marchés, AMAP…).

Afin d'assurer la rentabilité de l'exploitation en passant de 2 000 m² cultivés en 2025, à environ 5 000 m² à terme, de dégager un salaire minimum pour l'exploitant (pas d'autre ressource humaine), d'avoir une récolte précoce de légumes d'été pour répondre à la demande des consommateurs, l'EARL a besoin de **développer une construction et des installations sur le terrain**.

Le projet se compose ainsi :

- d'**un hangar** d'environ 150-200 m² d'emprise au sol et 4 m de hauteur, pour le lavage et le stockage des légumes (dont en chambre froide), l'entreposage de matériel (dont tracteur) et un point de vente des productions ; des panneaux solaires seront prévus en toiture (surface de 50 m² environ) ; le hangar sera implanté à l'entrée du terrain, au point haut, sur une zone en friche, au plus près du bâti existant, pour éviter le mitage ; ses fondations nécessiteront des déblais sur une hauteur de 30 cm environ ; la terre végétale excavée sera épandue in situ ;
- de **4 serres professionnelles non chauffées**, d'environ 9 m de large, 30 m de long, et 3,50 m de hauteur ;
- de **blocs de cultures** non couverts (environ 2 000 m² au total) ;
- d'une **plateforme de compostage** des déchets végétaux et des déchets issus des toilettes sèches (2 plateformes différenciées), à distance du Lion et des habitations, étanche, pour éviter les écoulements et odeurs, et masquée depuis les habitations ;
- d'**aires de stationnement perméables** (stabilisé) pour embarquer / débarquer les marchandises près du hangar, et en entrée de site (capacité pour 6 véhicules clientèle) ;
- d'un **verger** sur la pointe Sud-Ouest.

Des bandes fleuries et enherbées accompagneront le tout, en vue d'attirer les auxiliaires de culture. Une bande non cultivée d'une largeur minimale de 5 m sera notamment préservée par rapport à la berge du Lion.

Voir schémas de principe dans la partie 3.4.

Le site est raccordé au réseau d'adduction en eau potable (AEP) et d'électricité.

Le lavage des légumes s'effectuera à partir du réseau AEP, à hauteur de 6-8 m³ par an. Les eaux de lavage seront récupérées et stockées en vue de leur réutilisation pour l'irrigation des arbres fruitiers.

Le site disposera également à priori de toilettes sèches (en particulier en cas de présence de salarié) ; il n'y aura pas de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées.

Le raccordement au réseau électrique sera nécessaire pour les machines agricoles, le chauffage et l'éclairage du hangar, et la chambre froide.

La défense incendie se fera via des extincteurs.

L'arrosage / irrigation se fera à partir des eaux pluviales récupérées sur le hangar, les serres, et la copropriété de la parcelle BA55 limitrophe, stockées au sein de plusieurs citernes, pour une capacité de 30 m^3 à terme, et par le réseau AEP en cas d'insuffisance ; le pompage du Lion n'est pas autorisée par la commune, et la réalisation d'un forage, inadaptée (aucune ressource n'est facilement accessible au droit du terrain).

Les nuisances sonores seront limitées à la chambre froide au sein du hangar, qui sera isolée, et à l'utilisation du tracteur au maximum 75 h dans l'année.

Le projet bénéficie du soutien :

- de la Chambre d'agriculture (parcours Dotation Jeune Agriculteur – DJA) ;
- de la commune de Prévessin-Moëns, qui s'est rapprochée de Pays de Gex agglo pour l'évolution du PLUiH ;
- de Pays de Gex Agglo, maitre d'ouvrage du PLUiH, qui s'est engagée à le faire évoluer en particulier pour favoriser les extensions et les créations de projets liés à l'activité agricole, lors de l'approbation du document d'urbanisme en 2020 ;
- du propriétaire des parcelles.



Aspect souhaité du futur bâtiment

Source : exemple fournir par l'EARL Maraîchers Gessiens

3.4 Conformité du projet aux règles en vigueur

❖ Conformité aux règles du PLUiH

Le premier schéma de principe du projet était le suivant :

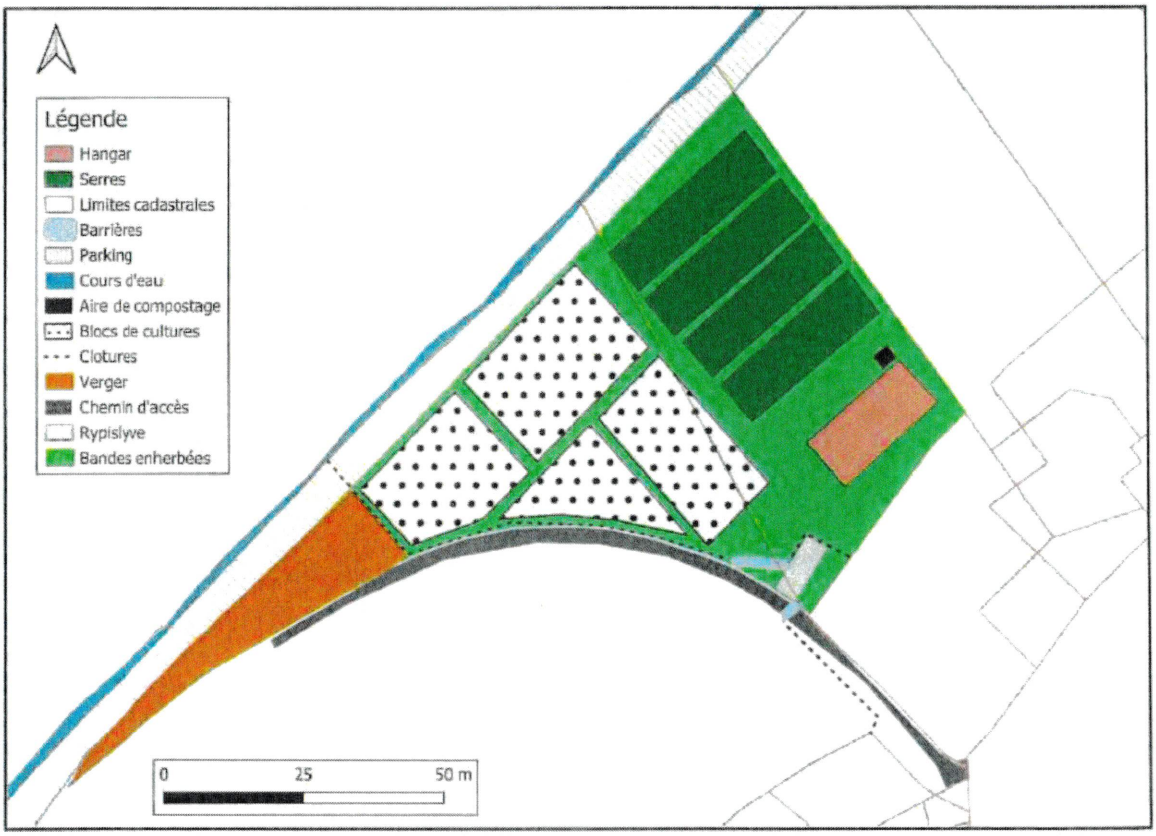


Schéma de principe du projet (01/2025) *- Source : EARL Maraîchers Gessiens*

Toutefois, une partie du projet, dont une partie des serres, prend place en zone Naturelle protégée (Np).

Voir carte page suivante.



Schéma de principe du projet (01/2025) superposé au zonage du PLUiH
Source : EARL Maraîchers Gessiens, CAPG

Soucieuse de préserver autant que possible ses zones Np, et notamment celle-ci, correspondant en partie à un réservoir de biodiversité et à un corridor écologique régional diffus, Pays de Gex Agglo a demandé au porteur du projet de positionner ses constructions et installations hors zone Np, dans une logique d'évitement, d'où le projet subséquent.

Voir cartes page suivante.



Schéma de principe du projet (03/2025)

Source : BLC d'après données EARL Maraîchers Gessiens et REOGES

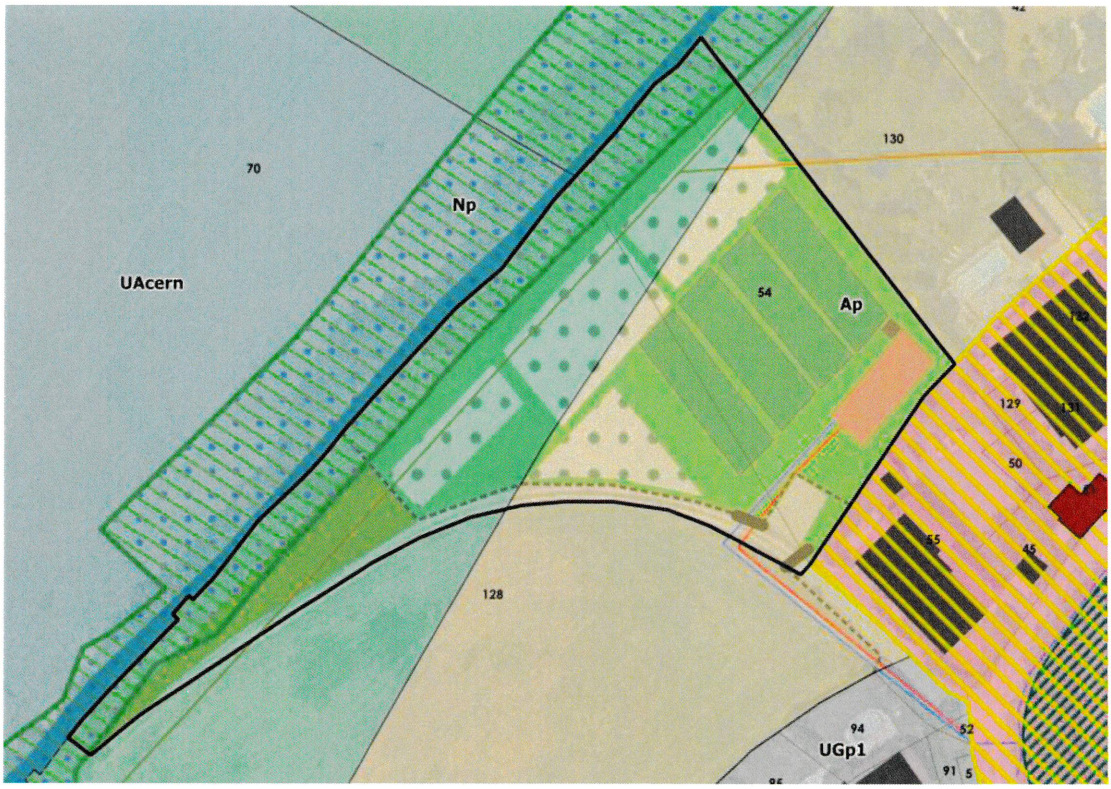


Schéma de principe du projet (03/2025) superposé au zonage du PLUiH

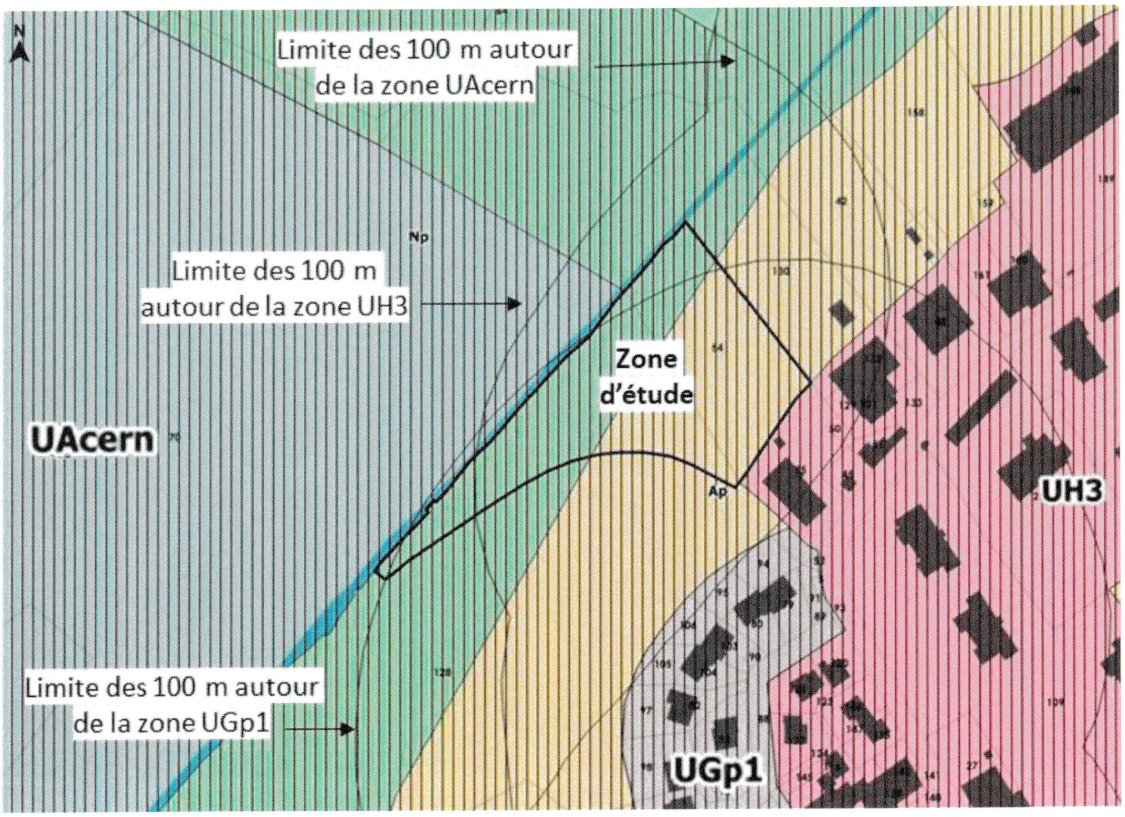
Source : BLC d'après données EARL Maraîchers Gessiens, REOGES, CAPG

Sur ce schéma, les serres sont implantées hors zone Np, au plus près du futur hangar, qui reste positionné en entrée de site, à proximité du tissu urbanisé existant. En outre, elles ne sont pas positionnées sur les canalisations d'eaux usées *(voir aussi partie 3.6 sur ce sujet)*.

Toutefois, si la zone Np est évitée, le projet décrit dans la partie 3.3, **n'est pas conforme au règlement** (articles 1 et 2) **de la zone Ap** synthétisé en partie 3.2, **de par la nature et les dimensions des constructions et installations envisagées** (hangar, serres).

La lecture des autres articles du règlement des zones Ap et Np montre, par ailleurs, que le projet présente notamment les conformités et non-conformités suivantes :

REGLES EN ZONE A / Ap	CONFORMITE DU PROJET (schéma de principe) : hangar, serres, blocs de cultures, plateforme de compostage, aire de stationnement, clôtures
Art 4 : Constructions implantées à au moins 10 m des berges des cours d'eau	Serres à 30 m, hangar à + de 60 m → **conforme**
Art 4 : Constructions implantées à au moins 5 m des limites séparatives ou en limite si hauteur <= 3m à l'égout du toit	Serres à 4 m, hangar à 2,5 / 3 m → **non conforme**
Art 4 : Bâtiments agricoles implantés à au moins 100 m des limites des zones U / AU pour limiter les potentielles nuisances	L'emprise du projet totalisant une surface limitée, et jouxtant une zone UAcern, mais surtout une zone UH3 habitée, elle n'offre pas d'espace éloigné à plus de 100 m des zones urbaines *(voir carte ci-dessous)* → **non conforme**



Cartographie de la « règle des 100 m » et situation de la zone d'étude - *Source : zonage et cadastre CAPG*

REGLES EN ZONE A / Ap	CONFORMITE DU PROJET (schéma de principe) : hangar, serres, blocs de cultures, plateforme de compostage, aire de stationnement, clôtures
Art 4 : Hauteur des bâtiments maximum 9 m à l'égout du toit et 12 m au faitage	Hangar de 4 m, serres de 3,5 m → **conforme**
Art 5 : limitation des mouvements de terre pour l'implantation des constructions et le fonctionnement des exploitations agricoles ; les déblais nécessaires aux constructions sont notamment limités à 0,5 m à moins de 2 m des limites séparatives.	Le projet prévoit des déblais uniquement pour les fondations du hangar, d'une hauteur de 30 cm ; ils sont limités aux stricts besoins techniques. → **conforme**
Art 5 : Aspect des constructions agricoles : - compacité / simplicité de volumes - composition et matériaux soignés et adaptés - pente toiture > 15% et de préférence à 2 pans - matériaux brillants / réfléchissants interdits - privilégier les couleurs neutres ou mêlées de gris ; éviter teintes claires pour bâtiments grande taille	Le projet envisagé est à priori conforme. → **conforme**
Art 5 : Les clôtures doivent être perméables pour la petite et moyenne faune (grillage ou treillis ou haies vives d'essences locales diversifiées). Hauteur des nouvelles clôtures limitée à 2 m. Clôtures interdites près des berges.	Le projet maintient la clôture formée d'un treillis à maillage progressif d'une hauteur de 1,50 m en entrée de site et le long du chemin. → **conforme**
Art 5 : Performance énergétique : pas d'obligation pour les constructions et installations agricoles hors habitations autorisées.	Le projet prévoit des panneaux en toitures, qui sont autorisés. → **conforme**
Art 6 : Traitement paysager qualitatif à dominante végétale / plantés au niveau des espaces libres. Conserver ou remplacer les arbres de haute tige. Planter 1 arbre pour 100 m² d'espace libre.	La nature-même du projet de ferme maraichère entrainera le maintien et le développement d'espaces végétalisés par le biais des plantations, dont le verger. Les seuls arbres de haute tige sont ceux de la ripisylve du Lion (en zone Np). → **conforme**
Art 6 : Activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques : les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, substituer par un filtre qualitatif (mur acoustique).	Le projet ne le prévoit pas en l'état, sauf pour la plateforme de compostage. → **non conforme**

REGLES EN ZONE A / Ap	CONFORMITE DU PROJET (schéma de principe) : hangar, serres, blocs de cultures, plateforme de compostage, aire de stationnement, clôtures
Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.	
Art 6 et 7 : Traitement paysager et perméabilité des parcs de stationnement.	Le projet prévoit une aire de stationnement perméable. → **conforme**
Art 7 : 3 places de stationnement par exploitation pour les activités commerciales	Le projet prévoit 6 places. → **conforme**
Art 9 : AEP - renvoi au règlement de service et Schéma Directeur AEP - tout terrain destiné à recevoir une construction ou installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.	→ **conforme**
Art 9 : EU	Les seules eaux usées produites proviendront du lavage de légumes ; elles seront récupérées, stockées et réutilisées pour l'irrigation. Il n'y aura pas de raccordement aux réseaux.
Art 9 : EP - renvoi au règlement de service - cuves de récupération des bâtiments agricoles pourront être installées à l'extérieur sous condition d'une bonne intégration paysagère.	Le projet prévoit la récupération des eaux pluviales de toitures, et leur récupération pour l'irrigation. → **conforme**

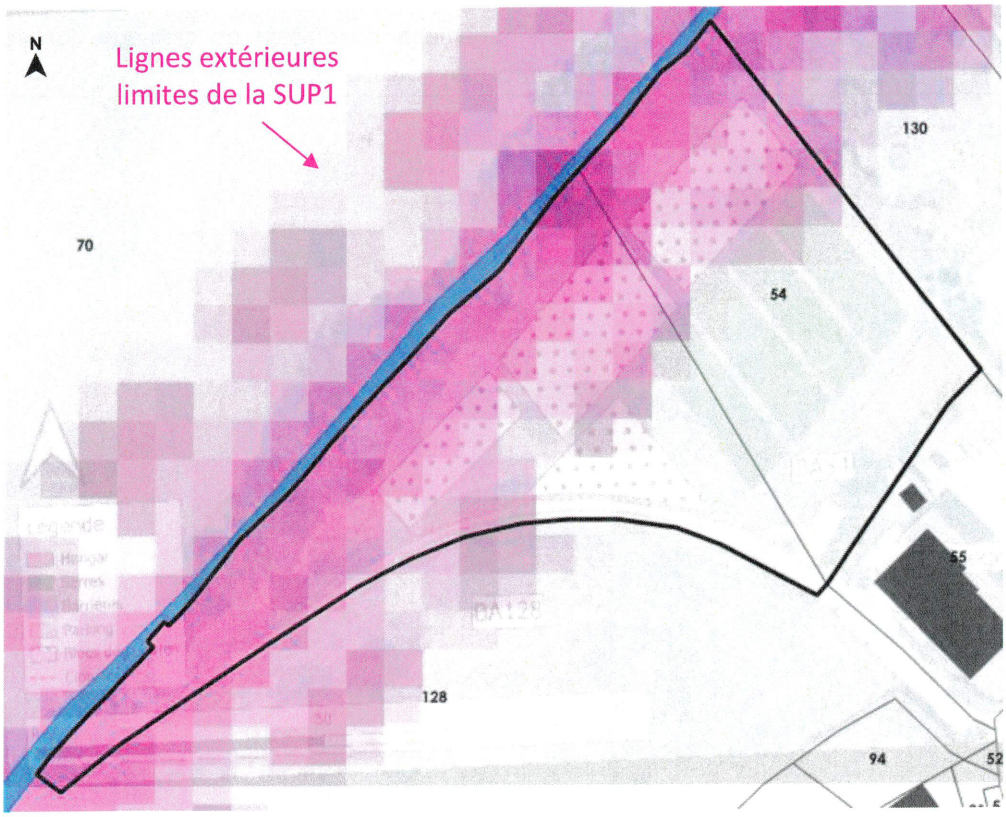
REGLES EN ZONE N / Np	CONFORMITE DU PROJET (schéma de principe) : blocs de cultures, clôtures, verger
Art 5 : limitation des mouvements de terre pour le fonctionnement des exploitations agricoles	Le projet ne prévoit pas de déblais / remblais pour l'exploitation. → **conforme**
Art 5 : Les clôtures doivent être perméables pour la petite et moyenne faune (grillage ou treillis ou haies vives d'essences locales diversifiées). Hauteur des nouvelles clôtures limitée à 1,5 m. Clôtures interdites près des berges.	Le projet maintient la clôture formée d'un treillis à maillage progressif d'une hauteur de 1,50 m le long du chemin. → **conforme**

REGLES EN ZONE N / Np	CONFORMITE DU PROJET (schéma de principe) : blocs de cultures, clôtures, verger
Art 6 : Conserver ou remplacer les arbres de haute tige. Ripisylve identifiée et protégée.	Les seuls arbres de haute tige sont ceux de la ripisylve du Lion. Le projet prévoit un recul par rapport à la ripisylve, et ne prévoit ni construction, ni imperméabilisation. → **conforme**
Art 6 : zone humide (issue de l'inventaire départemental de l'Ain) identifiée et protégée	Le projet prévoit un recul par rapport à la zone humide, et ne prévoit ni construction, ni imperméabilisation, ni destruction de la ripisylve. → **conforme** Le projet ne prévoit pas de mouvements de sol et aménagements conduisant au drainage des sols → **conforme**

❖ Conformité aux SUP

Nous avons vu en partie 3.2, l'absence d'enjeu concernant les SUP liées à la ligne électrique.

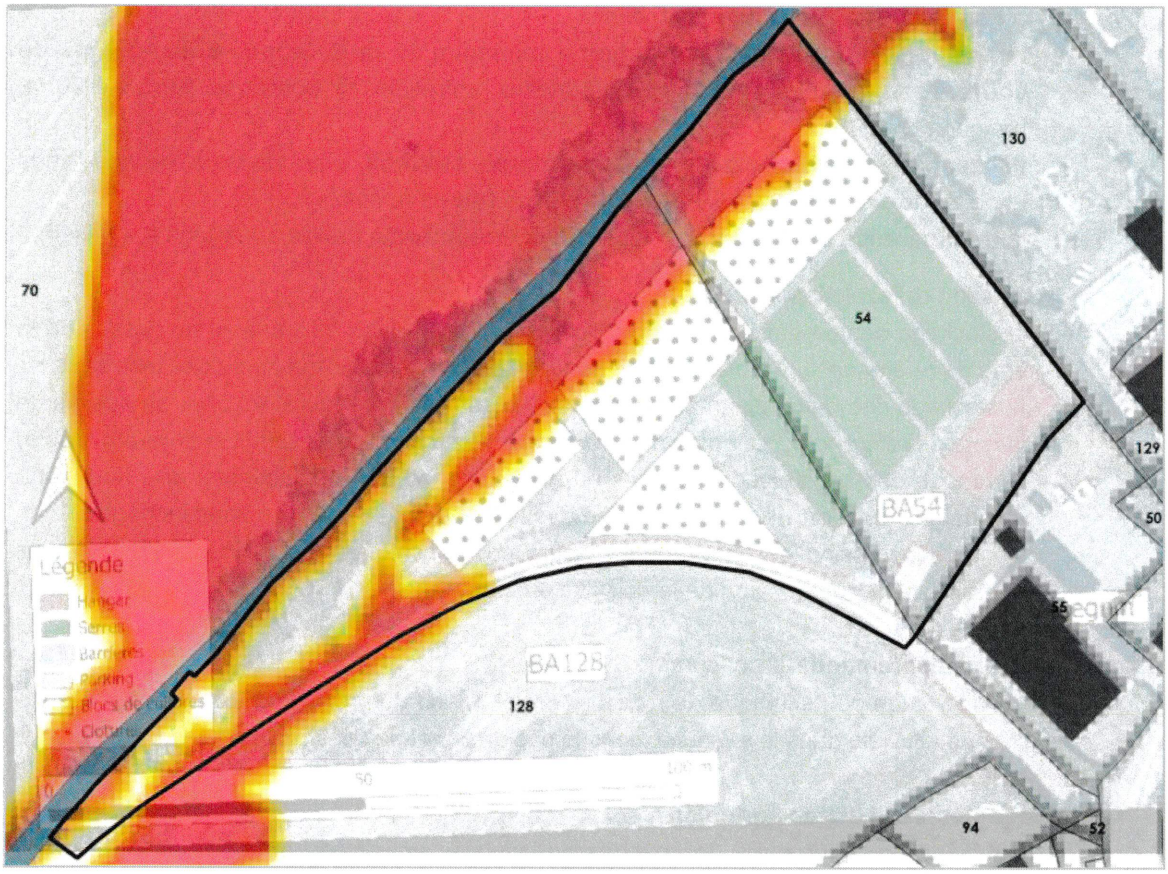
Les SUP liées à la canalisation de gaz ne concerneraient à priori, que les emprises cultivées (blocs de culture, verger, une partie des serres). De plus, les contraintes s'appliquent aux ERP de plus de 100 personnes en SUP1, et aux immeubles de grande hauteur, que le projet ne prévoit pas. Il n'y aura donc pas d'impact.



Superposition du schéma de principe du projet (03/2025) avec les SUP liées à la canalisation de gaz
Sources : EARL Maraîchers Gessiens, Géoportail de l'urbanisme calé sur SIG, CAPG

❖ Conformité au projet de PPRI

Au sein du projet, une petite partie des blocs de culture, de la clôture et du verger, prendraient place au sein de la zone rouge du futur PPRI.



Superposition du schéma de principe du projet (03/2025) avec le zonage réglementaire du projet de PPRI
Sources : EARL Maraîchers Gessiens, Préfecture de l'Ain - dossier d'enquête publique, CAPG

Le projet présente notamment les conformités et non-conformités suivantes, au regard du projet de règlement du PPRI :

- les remblais nécessaires à la mise hors d'eau des projets admis, et limités au strict minimum ; → **conforme** (le projet ne prévoit pas de remblais)
- les constructions nouvelles dispensées de formalité, si le maitre d'ouvrage prend les mesures nécessaires pour limiter la vulnérabilité des constructions et des biens face au risque d'inondation ; → **conformité inconnue**
- les **constructions et installations agricoles** (dont bâtiments et installations techniques agricoles nécessaires à l'exploitation), **sous réserve d'être liées et indispensables aux exploitations et sans alternative hors zone inondable ou dans une zone d'aléa moindre** ; des conditions sont données en cas d'implantation sous la cote de référence* ; → **conforme** (le projet ne prévoit pas de construction ni installation en zone inondable)
- les planchers destinés au stationnement de véhicules, qui peuvent être implantés sous la cote de référence*, sous réserve de mettre en place des mesures de limitation de la vulnérabilité des

biens et des personnes jusqu'à la cote de référence*. → **conforme** (l'aire de stationnement est prévue hors zone inondable)

De plus, le règlement donne des prescriptions communes aux zones rouge et bleue, relatives :

- A la construction et à l'aménagement, dont :
  - **l'implantation de toute construction à minimum 10 m du sommet des berges de cours d'eau, et sans clôture** pour permettre l'entretien ; → **conforme** (serres à 30 m, hangar à + de 60 m)
  - **l'absence de remblaiement pour les clôtures, cultures, plantations** et espaces verts et de loisirs ; → **conforme** (le projet ne prévoit pas de remblais)
  - la **transparence hydraulique des clôtures**. → **conforme** (treillis à maillage progressif).
- A l'utilisation et l'exploitation, dont :
  - le stockage des produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau sont au-dessus de la cote de référence* ; → **conforme** (le hangar de stockage se situe hors zone inondable)
  - le stockage des matériels, matériaux, produits sensibles à l'eau et récoltes au-dessus de la cote de référence* ; → **conforme** (le hangar de stockage se situe hors zone inondable)
  - l'arrimage des constructions légères et provisoires, ou leur déplacement aisé hors zone inondable ; → **conforme** (le projet ne prévoit pas de construction en zone inondable)
  - la non-suppression de haies sans mesure compensatoire. → **conforme** (le projet ne prévoit pas de suppression de la ripisylve du Lion)

Enfin, il donne des **recommandations**, comme :

- réaliser une étude géotechnique de niveau « projet », afin de prendre en compte la présence de la nappe alluviale dans le sous-sol, dans le cas de projet de construction avec fondation ; → **conformité inconnue**
- **concernant les activités agricoles** :
  - d'implanter régulièrement des bandes horizontales enherbées ou arborées pour limiter l'érosion des sols, le ruissellement pluvial et les coulées de boue ; → **conforme**
  - de semer une couverture végétale pendant la période hivernale, → **conformité inconnue**
  - d'intégrer une logique de limitation des ruissellements à la source, → **conforme**
  - de développer des projets permettant de garantir la non-aggravation, voire de réduire la vulnérabilité au risque inondation (restauration des fonctionnalités naturelles des milieux, mobilisation de nouvelles capacités d'expansion de crues…) ; → **conforme**
- hors zone inondable, pour l'établissement et l'utilisation de sous-sols et de dispositifs enterrés, prendre en compte la possibilité de remontée d'une nappe phréatique ou d'inondations causées par des débordements de réseaux ou des ruissellements de surface ; → **conformité inconnue** ; en limite de la zone inondable, éviter la construction de parkings souterrains et la création de sous-sols. → **conforme.**

En conclusion, si projet décrit ne prévoit aucune construction, ni installation en zone Np, il n'est pas conforme au règlement de la zone Ap relativement :

- **aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, et à la plantation d'arbres sur les marges d'isolement ;**
- **à la règle de recul de 100 m des bâtiments agricoles par rapport aux zones urbaines.**

Les SUP liées à la ligne électrique et canalisation de transport de gaz, n'engendrent aucune contrainte.
Le projet devra se conformer au PPRI après son approbation.

3.5 Evolutions envisagées, justifications et compatibilités

❖ Evolutions envisagées

Au regard du code de l'urbanisme et du PLUiH, le zonage A s'avère être le plus approprié pour l'accueil d'une exploitation agricole. Il est défini 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. »*

Toutefois, l'analyse effectuée au sein de la partie précédente 3.4, indique une non-conformité du projet par rapport à 4 règles applicables en zone A et Ap :

- règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 4), et plantation d'arbres sur les marges d'isolement (article 6) ;
- règle de recul de 100 m des bâtiments agricoles par rapport aux zones urbaines (article 4).

Dans ce cadre, Pays de Gex Agglo souhaite créer un nouveau sous-zonage en zone Agricole, « An », uniquement sur le secteur actuellement classé en zone Ap, soit sur 3 407 m² environ, afin de ne pas appliquer la règle de recul de 100 m des bâtiments agricoles par rapport aux zones urbaines.

Cette règle en vigueur est justifiée au sein du rapport de présentation, en vue de limiter les sources de nuisances pour les riverains. Afin de maintenir un niveau d'exigence par rapport à ces risques de nuisances, essentiellement sonores, pour le projet sus-décrit comme tout autre projet qui pourrait s'implanter dans cette zone, ou toute autre zone de ce type créée, il est retenu que le pétitionnaire devra démontrer l'absence de nuisances sonores permanentes pour les riverains.

En outre, un recul de 100 m des zones U/AU est également requis en secteur A au sein du règlement en vigueur (article 2), pour :

- les bâtiments d'élevage relevant de la législation ICPE *(règle non justifiée au sein du PLUiH, mais consistant à intégrer la législation ICPE)* ;
- les nouvelles ICPE *(règle non justifiée au sein du PLUiH).*

Dans la même logique d'assouplissement et de lutte contre les nuisances, il est retenu d'interdire les élevages relevant de la législation ICPE en secteur « An », et d'autoriser les nouvelles ICPE, sans la règle des 100 m. En cas de projet d'élevage non ICPE, le Règlement Sanitaire Départemental s'appliquera.

Les autres règles de l'article A2 sont reprises en zone An, toutefois, celles relative aux *« constructions rattachées à une exploitation agricole concourant à la mise en valeur des productions locales dans le prolongement de l'acte de production »* et aux *« bâtiments de transformations artisanales de productions agricoles »* est modifiée, de manière à respecter l'article L.151-11 II du code de l'urbanisme, plus strict. La rédaction actuelle en zone A devra être modifiée conformément à ce même article, dans le cadre de la révision générale du PLUiH, ou d'une autre procédure d'évolution.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, à la plantation d'arbres sur les marges d'isolement, qui permettent de limiter les nuisances visuelles, et les autres règles du PLUiH pour lesquelles la conformité du projet n'est pas connue à ce jour, ne sont pas modifiées, afin de conserver les exigences actuelles. Le projet devra se conformer au PLUiH, et au règlement du futur PPRI, ou à défaut respecter la note des services de l'Etat, présentant les principes d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Le règlement serait ainsi modifié comme présenté ci-dessous. Les éléments supprimés apparaissent en gris barré, les éléments ajoutés en vert. Seuls les extraits modifiés sont reportés.

Dispositions applicables à la zone A

PREAMBULE

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~~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.
- **An (Agricole non nuisant) :** il s'agit des espaces agricoles où le développement des exploitations agricoles est permis, sous réserve de démontrer l'absence de nuisances sonores majeures et/ou permanentes pour les riverains.
- **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.

[...]

Usage des sols et destination des constructionsl

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

[...]

Secteurs A et An :

Sont autorisées sous conditions :

- La construction[l] d'un logement quand il est nécessaire aux besoins de l'exploitation. Le nombre de logement est limité à un par exploitation hormis pour les exploitations sous forme sociétaire où il est possible de construire deux logements. La surface de plancher[l] de chaque logement ne doit pas dépasser 120 m².

- La construction[l] d'annexes[l] sur la même unité foncière[l] que les constructions[l] à usage d'habitation existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone A). Le nombre d'annexes[l] est limité à deux maximum par unité foncière[l]. La surface totale d'annexes[l] est limitée à 50m² d'emprise au sol[l]. Les annexes[l] doivent s'implanter à une distance maximale de 10m autour de l'habitation principale.

[...]

ARTICLE A2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières et celles citées ci-dessous ;

Sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas de troubles anormaux de voisinage :

[...]

Pour le secteur A :

- Les bâtiments[l] techniques nécessaires aux exploitations agricoles disposant d'une autorisation d'exploiter ;
- Les bâtiments[l] de transformations artisanales de productions agricoles dès lors qu'ils concourent à la mise en valeur de la zone agricole et qu'ils sont le complément direct d'une exploitation agricole existante ;
- Les constructions[l] rattachées à une exploitation agricole concourant à la mise en valeur des productions locales dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil pédagogique, ferme auberge) dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire et à condition qu'elles soient implantées en continuité d'un bâti existant et dans une limite maximum de 80 m² de surface de plancher[l] ;
- Les installations et dépôts classés à caractère agricole. Les bâtiments[l] d'élevage relevant de la législation sur les installations classées au sens du Code de l'Environnement et nécessaires

au bon fonctionnement des exploitations agricoles doivent être implantés à une distance au moins égale à 100 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLUiH ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.). Par ailleurs, elles devront être implantées à une distance au moins égale à 100 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLUiH.

Pour le secteur An :
- Les bâtiments[I] techniques nécessaires aux exploitations agricoles disposant d'une autorisation d'exploiter ;
- Les constructions[I] et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Les installations et dépôts classés à caractère agricole, et les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception des bâtiments[I] d'élevage, et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).

[...]

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

2/ Implantation par rapport aux limites séparativesl

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

Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

Règles particulières :

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

Un recul[I] 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[I].

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

Afin de limiter les potentielles nuisances :

- En secteurs A et Ap, les bâtiments[I] agricoles doivent s'implanter à au moins 100 mètres par rapport aux limites de zones urbaines ou à urbaniser identifiées dans les documents graphiques.
- En secteur An, le pétitionnaire doit démontrer que les bâtiments agricoles ne génèrent pas de nuisances sonores majeures et/ou permanentes pour les riverains.

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

Une implantation différente peut être admise pour :

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

[...]

Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

4/Performance énergétique

[...]

Pour les secteurs A et An

Dans le cadre de nouvelles constructions[I] 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[I].

Les nouvelles constructions[I] et l'ensemble des bâtiments[I] 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[I] neuves ou extension[I] faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS[L], sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment[I] remplisse les conditions de l'article R111-21 du code de la construction[I] et de l'habitation. Ainsi, la construction[I] 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[I] est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré et d'autre part, la construction[I] remplit deux des critères de performances suivants :
    - La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction[I] du bâtiment[I] est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;
    - Le bâtiment[I] 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[I] comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article D. 111-22-3.

OU

- Être considéré à énergie positive : la construction[I] 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[I].

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[I] 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[I] supérieure à 5 000 m² doivent comprendre au moins 20% de bâtiments[I] à énergie positive.

[...]

Ces modifications réglementaires se justifient en particulier par l'engagement de Pays de Gex Agglo à prescrire les procédures d'urbanisme nécessaires à l'évolution du PLUiH, pour favoriser les extensions et les créations des projets liés à l'activité agricole.

Dans ce cadre, et même si le PLUiH offre à ce jour plus de 2 630 ha de zones A, la Communauté d'Agglomération a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme pour créer les conditions favorables au projet présenté en partie 3.3, dont la localisation obéit à des impératifs liés, notamment :

- à l'accessibilité au foncier agricole ;
- à la proximité du siège d'exploitation, et des sites et débouchés de commercialisation, dans une logique de circuits courts à tous points de vue (faibles distances, peu d'intermédiaires).

Le sous-zonage « An » créé dans le cadre de la procédure, ne constitue pas un STECAL au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, puisqu'il :

- répond à la définition-même d'une zone agricole, au sens de l'article R.151-22 du même code
  « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »
- répond à la définition de la zone agricole du PLUiH, qui rappelle également l'article R.151-22 (ancienne R.123-7)
  « 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. »
- autorise les mêmes destinations et sous-destinations de constructions qu'en secteur Agricole du PLUiH, avec une mise en conformité avec l'article L.151-11 II du code de l'urbanisme *(voir ci-dessus)*.

Les évolutions apportées restent mineures, et ne sont pas susceptibles de générer des incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine *(voir partie 3.6)*. Aucune modification n'est apportée en zone Np.

❖ Compatibilité du projet de révision avec le PADD du PLUiH

Le secteur visé par la révision n'est pas spécifiquement fléché par les objectifs du PADD du PLUiH approuvé en 2020.

La délimitation du secteur « An » en lieu et place d'une partie de zone « Ap », fait directement ou indirectement écho aux objectifs du PADD visant à préserver l'activité agricole (objectif 2.4) :

- protection du foncier agricole (le secteur révisé reste en zone agricole, est et restera exploité) ;
- (accompagner la reconversion des exploitations agricoles pour) structurer des filières de proximité dans la métropole (maraichage notamment) ;
- favoriser le développement de la vente directe et déployer des marchés de producteurs au sein des communes.

En outre, les évolutions envisagées ne sont pas susceptibles de générer des incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine, et sont ainsi compatibles avec les objectifs de :

- protection de la ressource en eau (objectif 1.5) : imperméabilisation limitée ;

- protection de la population contre les risques et nuisances (objectif 1.7) : encadrer les implantations liées aux activités susceptibles de générer un risque pour la santé ou l'environnement ;
- protection de la trame verte et bleue (objectif 3.1) : garder à distance des réservoirs de biodiversité toute activité humaine potentiellement nuisible, protéger les continuités et corridors écologiques, protéger strictement les zones humides, les cours d'eau et leurs espaces de bon fonctionnement, assurer l'entretien des espaces ouverts. *Voir partie 3.6.*

Le projet de révision allégée n°13 du PLUiH est donc compatible avec le PADD.

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

En application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, la révision 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 révision n'est pas spécifiquement fléché au sein du DOO.

La délimitation du secteur « An » en lieu et place d'une partie de zone « Ap », fait directement ou indirectement écho aux objectifs du DOO visant à pérenniser et diversifier l'activité agricole (objectif 10.2) :

- protéger le foncier agricole ;
- favoriser des zones agricoles (A) autour des sièges d'exploitation, sauf zones à sensibilité environnementale fortes ;
- favoriser le développement d'une économie des circuits courts autour de marchés et de points de vente de producteurs locaux.

En outre, les évolutions envisagées ne sont pas susceptibles de générer des incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine, et sont ainsi compatibles avec les objectifs :

- d'intégration de la connaissance des risques et des nuisances à la conception des projets (objectif 5.4) : mettre en cohérence les choix de développement avec les zones de risques (PPR, aléas), intégrer les zones d'expansion des crues, maintenir inconstructibles les zones inondables ;
- de limitation / évitement de l'exposition aux nuisances sonores (objectif 5.5 concernant toutefois les axes de transport et zones d'activités) ;

- préservation du réseau écologique local (objectif 11.3) : protéger strictement les réservoirs de biodiversité, limiter la consommation foncière, préserver et renforcer les continuités écologiques et corridors, protéger les haies, les zones humides, ripisylves, les cours d'eau et leurs espaces de bon fonctionnement (bande inconstructible de 10 m de part et d'autre du sommet des berges). *Voir partie 3.6.*

Enfin, on retrouve dans le SCoT des prescriptions de recul à respecter comme suit :

- les secteurs de développement (résidentiels) doivent respecter une distance de 100m minimum par rapport aux sièges d'exploitations et stabulations agricoles en activité (objectif 1.2) ;
- les activités nouvelles générant des risques importants (type SEVESO ou ICPE ne relevant pas de l'activité agricole) doivent s'implanter à distance (100 m préconisés) des zones U / AU à vocation résidentielle, et des réservoirs de biodiversité.

Le projet de révision ne rentre dans aucun de ces deux cas.

Le projet de révision allégée n°13 du PLUiH est donc compatible avec le SCoT.

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

En application de l'article L.131-5 du code de l'urbanisme, la révision 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.

La révision allégée n°13 reprend en secteur « An », les règles de la zone A en faveur de la performance énergétique du bâti, des possibilités de développement des EnR, de la végétalisation. Elle conserve la zone Np favorable à la biodiversité.

Plus largement, elle contribuera à la mise en œuvre d'un projet visant à favoriser une alimentation locale, et les circuits courts (actions 2C23 et 2C24).

❖ Compatibilité du projet de révision 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 révision allégée du PLUiH soit compatible avec le fascicule des règles du document régional.

Ce fascicule comporte 43 règles, réparties en 4 thématiques.

Les évolutions envisagées s'inscrivent dans les règles suivantes :

- préservation du foncier agricole (règle n°7)
- préservation de la ressource en eau (règle n°8)
- protection et restauration de la biodiversité (règles n°35 à 40)
- réduction de la vulnérabilité des territoires vis-à-vis des risques naturels (règle n°43).

En outre, la révision allégée n°13 n'est pas contraire aux autres règles du Schéma.

Le projet de révision allégée n°13 du PLUiH est donc compatible avec le SRADDET.

❖ Respect du code de l'urbanisme

Le projet de révision allégée n°13 relève bien 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 ; *(le secteur An restant une zone agricole)* ;
- conduit à réduire une protection ici édictée en raison de la qualité des milieux naturels ;
- ne conduit pas à créer des OAP de secteur d'aménagement valant ZAC ;
- n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il conduit à des évolutions du règlement graphique (plan de zonage) et littéral.

Le projet de révision allégée n°13 relève donc bien d'une révision avec examen conjoint, et respecte le code de l'urbanisme (article L.153-34 en particulier).

En outre, la révision opère une mise en conformité du règlement, en secteur An, avec l'article L.151-11 II du code de l'urbanisme.

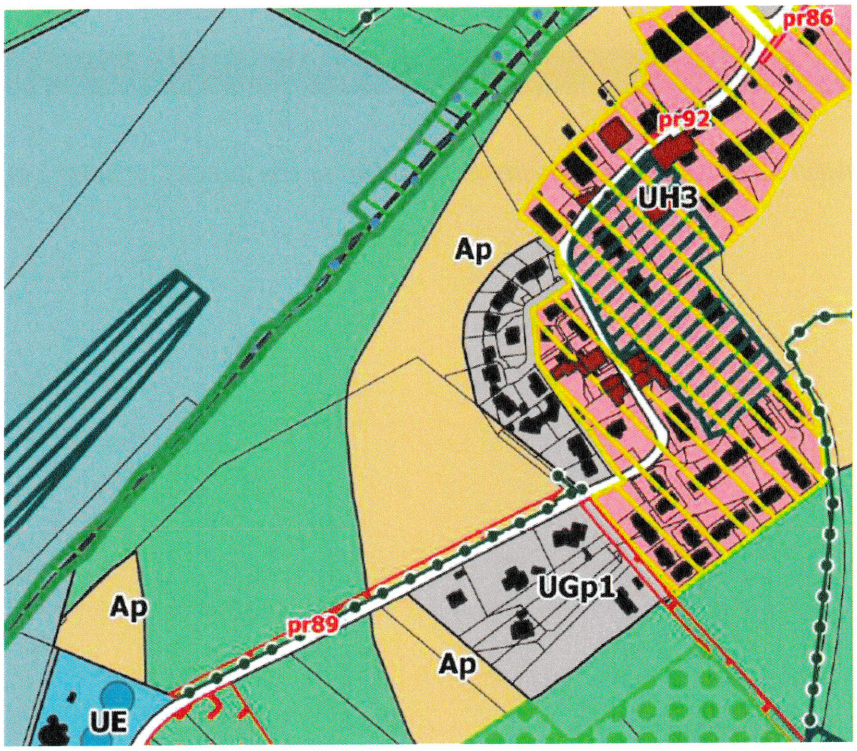
3.6 Enjeux environnementaux

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

4.1 Modification du plan de zonage et des surfaces du PLUiH

La procédure entraîne la création d'un sous-zonage « An » sur la partie de la zone étudiée classée en zone Ap, soit une surface de 0,34 ha environ.



Ap : Zone agricole protégée

Extrait du plan de zonage AVANT révision



An : Zone agricole non nuisante

Ap : Zone agricole protégée

Extrait du plan de zonage APRES révision

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Surface PLUIH RA3 (ha)	Surface PLUIH RA13 (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& UGp1*	1171,03	1171,03
		UGp2 & UGp2*	99,17	99,17
UH	UH1		83,30	83,30
	UH2		7,96	7,96
	UH3		43,10	43,10
Total des zones U résidentielles			**3001,11**	**3001,11**
UA	UAa		40,33	40,33
	UAc	UAc1	76,07	76,07
		UAc2	49,65	49,65
		UAc3	5,80	5,80
	UAm	UAm1	10,16	10,16
		UAm2	62,20	62,20
		UAm3 & UAm3 *	28,84	28,84
		UAm*	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
	An			0,34
	Ap		6555,03	6554,69
Total des zones A			**9186,99**	**9186,99**
N			1805,57	1805,57
	Nc		76,83	76,83
	Nl		740,66	740,66
	Np		15496,33	15496,33
	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**

Tableau des surfaces du PLUiH AVANT / APRES révision (les évolutions apparaissent en rouge)

4.2 Modifications du règlement

Se reporter en partie 3.5 et/ou au règlement après modification.

Conclusion

Les évolutions apportées au PLUiH du Pays de Gex sont compatibles avec le PADD et conformes au code de l'urbanisme. En ce sens, la procédure de révision avec examen conjoint est bien justifiée.

Elles ne sont pas susceptibles de générer des incidences négatives significatives sur l'environnement et la santé humaine.