

PLUiH du Pays de Gex RÉVISION ALLÉGÉE N°7

*Permettre l'installation d'une exploitation agricole
 sur la commune de Crozet (hameau de Villeneuve)*



Rapport de présentation

Dossier d'approbation – 8 juillet 2026

Vu pour être annexé à la délibération du 8 juillet 2026 LE PRESIDENT,  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	<i>Procédures en cours :</i> Modification simplifiée n°3 et n°5, modification n°6, n°8, n°9, n°10 et n°11, révisions allégées n°8, n°9, n°10, n°11, n°12 et n°13 Révision allégée n°7 : 08.07.2026
--	---	--

Préambule : historique et reprise du dossier

Le dossier de révision allégée n°7 du PLUiH a été finalisé en mars-avril 2024, et transmis à la MRAE via la DREAL le 30 avril 2024, pour une demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale après examen au cas par cas.

Par avis conforme n°2024-ARA-AC-3452 délibéré le 18 juin 2024, la MRAE a considéré que la procédure est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et l'a soumise à « *la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment de :*

- *réaliser des inventaires faunistiques et floristiques sur l'ensemble du secteur faisant l'objet d'une modification du zonage et évaluer les incidences de l'évolution du PLUiH sur la biodiversité ;*
- *garantir une gestion économe de l'espace non artificialisé et la préservation des paysages par l'élaboration de mesures portées par le règlement et/ou par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;*
- *démontrer l'adéquation quantitative de la ressource en eau potable et des capacités d'assainissement avec les augmentations des besoins induites par l'évolution du PLUiH ;*
- *expliquer les choix au regard des enjeux environnementaux et des solutions de substitution raisonnables ;*
- *décrire les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts environnementaux de la mise en œuvre de l'évolution du PLUiH et le dispositif de suivi effectif. ».*

Pays de Gex Agglo a mandaté un ingénieur-écologue en mars 2025, afin de vérifier les enjeux faune, flore, habitats, zone humide sur l'emprise initiale (parcelles E256-257-260-724-727). L'étude conclut en l'absence de caractéristique de zone humide, et en l'absence d'impact significatif sur la ZNIEFF « Pelouse de Thoiry et Sergy ».

Pays de Gex Agglo a décidé de réduire l'emprise concernée par la révision allégée n°7 aux parcelles E256-257-724 ; la surface reclassée du zonage Ap au zonage A est ainsi réduite de 50% par rapport à la première version du dossier.

Elle est en mesure de compléter le dossier sur les éléments pointés par la MRAE.

Dans ce contexte, la CAPG a décidé de :

- **ne pas réaliser une évaluation environnementale (délibération du 9 juillet 2025) ;**
- **reprendre le dossier de RA7 et l'examen au cas par cas en réduisant l'emprise concernée et en actualisant et complétant ces documents ;**
- **relancer la concertation délibération du 9 juillet 2025) ;**
- **solliciter la MRAE pour un nouvel avis conforme.**

Sommaire

1. Introduction.....	4
1.1 Objectifs de la révision allégée	4
1.2 Contexte juridique	5
1.3 Dispositions modificatives retenues	9
2. Rappel de l’articulation du PLUiH avec les documents de rang supérieur.....	10
3. Contexte territorial et agricole	15
3.1 Contexte territorial : le Pays de Gex et la commune de Crozet	15
3.2 Contexte agricole	18
4. Présentation du projet de révision et justifications.....	21
4.1 Présentation du projet d’installation d’une exploitation agricole	21
4.2 Règles du PLUiH en vigueur et évolutions envisagées	28
4.3 Justifications du projet de révision allégée.....	33
4.4 Prise en compte des enjeux environnementaux par la révision allégée	36
5. Dispositions modificatives du PLUiH.....	58
5.1 Zonage et surfaces du PLUiH	58
5.2 Règlement du PLUiH.....	60
5.3 OAP sectorielles du PLUiH	62
6. Compatibilité de la révision allégée avec les documents de rang supérieur, et prise en compte.....	65
6.1 Compatibilité avec le SCoT du Pays de Gex	65
6.2 Compatibilité avec le PCAET du Pays de Gex	65
6.3 Compatibilité avec le SRADDET	65
Conclusion	67
Annexe.....	68

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.

Plusieurs procédures d'évolution ont ainsi eu lieu :

- la modification n°3, approuvée le 8 juillet 2021, portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- la déclaration de projet n°1, approuvée le 9 septembre 2021, portant sur l'ISDI de Vesancy,
- la modification n°1, approuvée le 15 décembre 2021, portant sur les zones UGm1,
- la modification simplifiée n°1, approuvée le 27 janvier 2022, visant à rectifier une erreur matérielle sur la commune de Péron,
- la modification simplifiée n°2, approuvée le 26 avril 2023, visant à rectifier une erreur matérielle sur la commune de Crozet,
- la révision allégée n°2 approuvée le 12 juillet 2023 portant sur le classement de diverses parcelles en zone UGp1 (commune de Léaz),
- la révision allégée n°4 approuvée le 12 juillet 2023 portant sur le classement de diverses parcelles en zone UGp1 (commune de Ferney-Voltaire),
- la modification n°5, approuvée le 27 mars 2024, portant sur le règlement écrit, le zonage, la liste des emplacements réservés et l'OAP sectorielle « Coeur de village à Sergy »,
- la modification n°4 approuvée le 24 avril 2024, portant sur plusieurs OAP sectorielles, plusieurs zonages, l'OAP tourisme et l'OAP Habitat,
- les révisions allégées n°5 et n°6 approuvées le 10 juillet 2024, portant sur le zonage de Péron, et d'autres zonages par transparence,
- la modification simplifiée n°4, approuvée le 8 octobre 2024, portant sur la correction de plusieurs erreurs matérielles ciblées dans le PLUiH,
- la révision allégée n°1, approuvée le 9 juillet 2025, portant sur l'évolution du classement des parcelles AH 14 & 15, à Ferney-Voltaire,
- la révision allégée n°3, approuvée le 22 octobre 2025, portant l'évolution du classement des parcelles n°32, 33, 38 à 43, 106, 107, 109, 1147, 1294 à 1301, 1720, 1721, 1914 et 1915, à St-Jean-de-Gonville.

Et d'autres sont en cours :

- la révision allégée n°8,
- la révision allégée n°9,
- la révision allégée n°10,
- la révision allégée n°11,
- la révision allégée n°12,
- la révision allégée n°13,

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

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

Cette révision allégée a pour objectif de permettre l'installation d'une exploitation agricole sur la commune de Crozet (hameau de Villeneuve), sur un secteur actuellement classé en zone Agricole protégée (Ap).

1.2 Contexte juridique

La procédure de révision allégée

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme stipule que :

*« 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. »

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 4) :

- 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 ».

Les modalités de la procédure de révision 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 : « 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 a bien été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 27 septembre 2023.

Elle comprend notamment une phase de concertation préalable avec le public, dont les modalités ont été définies par le Conseil communautaire au sein de la délibération du 27 septembre 2023, 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 Crozet 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 Crozet sera invitée à participer à cet examen conjoint. 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 l'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 notamment 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

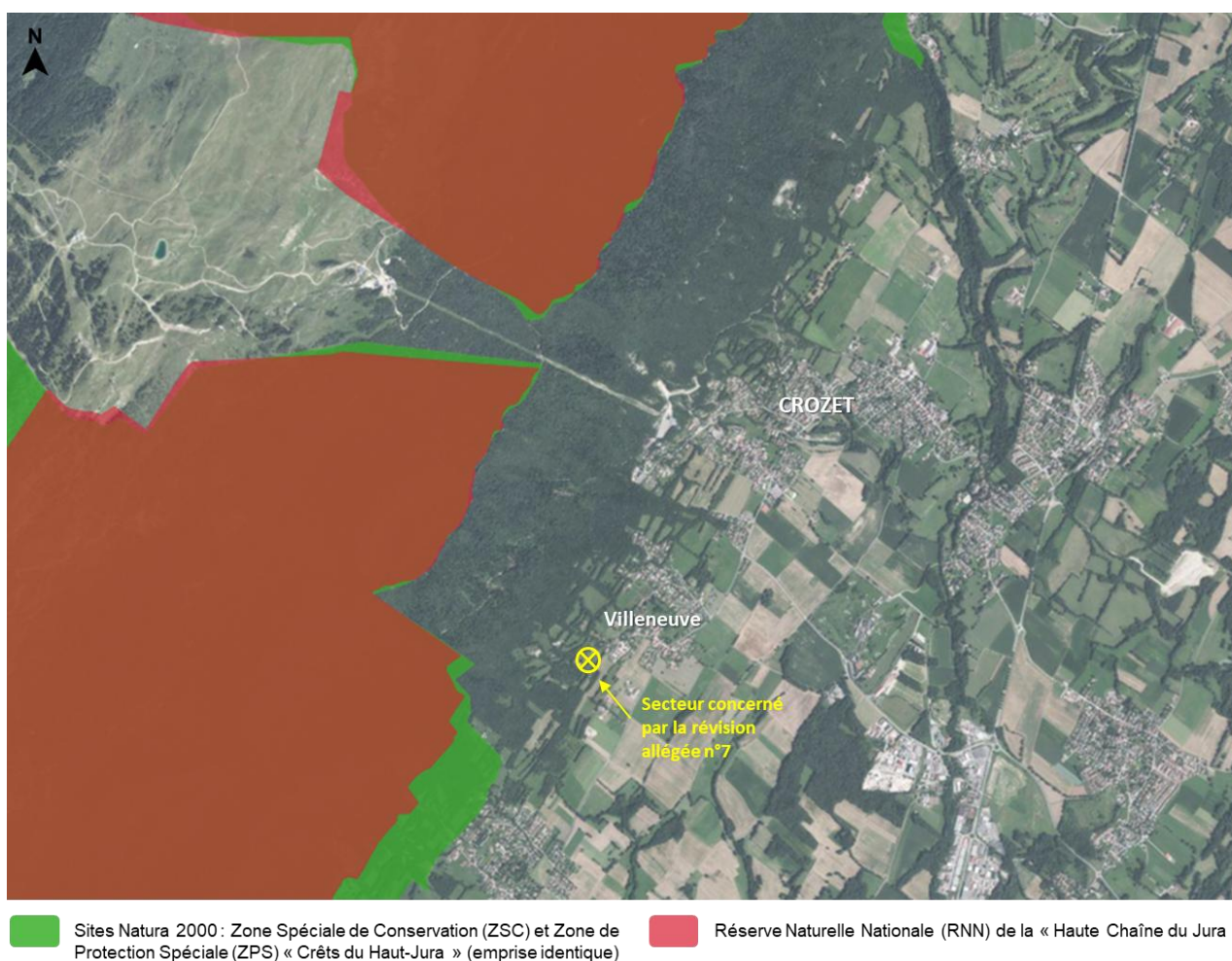
Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de 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°7 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 600 m des sites Natura 2000 des « Crêts du Haut-Jura », et de la Réserve Naturelle Nationale de la « Haute Chaîne du Jura ». Voir carte page suivante.

La procédure porte sur une surface d'un peu moins de 4 000 m² (0,4 ha), inférieure aux seuils mentionnés par l'article R.104-11*.

**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'une demande d'examen au cas par cas par Pays de Gex Agglo, qui sera soumise à l'avis conforme de la **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)**, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.



Source : DREAL AURA

1.3 Dispositions modificatives retenues

Outre le présent rapport de présentation qui s'ajoute à celui du PLUiH approuvé en 2020, les modifications envisagées concernent le zonage, le règlement et les OAP sectorielles.

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

Conformément aux articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLUiH, et donc sa révision allégée n°7, doivent être compatibles avec les documents présentés en infra*.

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

❖ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Gex

La révision du SCoT du Pays de Gex a été approuvée le 19/12/2019, soit juste avant le PLUiH.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est le document de référence du SCoT ; il traduit le 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.

Le projet de révision allégée est principalement concerné par les dispositions du DOO relatives au confortement des activités agricoles (partie 9) :

2. Pérenniser et diversifier l'activité agricole

Prescriptions

- **Garantir la fonctionnalité des espaces agricoles** dans l'organisation du territoire, et notamment :
 - protéger intégralement le foncier agricole ;
 - proscrire le mitage des espaces agricoles et éviter le morcellement et les effets de coupures pour notamment éviter l'abandon des parcelles agricoles ;
 - interdire l'enclavement des sièges d'exploitation et définir des règles de réciprocité,
 - garantir l'accessibilité des sites pour les véhicules agricoles et une circulation apaisée
 - contrôler le changement de destination.
- **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 ;

Mais aussi, en lien avec le développement urbain :

- **Respecter au sein du PLUiH des secteurs de développement à une distance de 100m minimum des sièges d'exploitations et stabulations agricoles en activité.**

Et en lien avec la préservation du cadre naturel et paysager du territoire :

- **Garantir la préservation de la fonctionnalité écologique des réservoirs de biodiversité.** Ces espaces bénéficieront d'une protection stricte et font l'objet d'un classement spécifique :
 - **Interdire toute construction et imperméabilisation nouvelle au sein des réservoirs, même agricole**, excepté lorsque la desserte de constructions existantes est nécessaire. Les seules constructions autorisées relèvent des équipements d'utilité publique et services publics. Celles-ci doivent néanmoins être compatibles avec l'intérêt et la sensibilité écologique de la zone ;
 - Permettre uniquement une extension limitée des constructions existantes ;
- Interdire le développement de l'urbanisation sur les zones boisées et bocagères d'intérêt et les zones relais pour éviter toute nouvelle fragmentation du réseau écologique. Les activités agricoles et sylvicoles ne sont pour autant pas exclues et sont prises en compte dans le zonage réglementaire par des prescriptions adaptées.

Concernant ces enjeux environnementaux (risques, nuisances, espaces naturels, paysages) : *voir la partie dédiée (4.4).*

❖ **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays de Gex**

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

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

Une action concerne spécifiquement le PLUiH :

AXE N°1&2 Un territoire à énergie positive / Un territoire résilient et innovant

Action 1&2 C 1 **Optimiser le PLUiH en intégrant une OAP énergie et une OAP environnement**

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

Plusieurs actions concernent l'activité agricole, mais de fait, s'appliquent davantage au projet d'installation agricole, qu'à la révision allégée du PLUiH, bien qu'elle puisse y contribuer :

AXE N°2 Un territoire résilient et innovant

Action 2 C 21 **Elaborer et mettre en œuvre un Schéma pour une agriculture répondant aux besoins du territoire** pour :

- consommer moins d'énergie et produire des énergies renouvelables
- développer l'économie circulaire
- réduire les émissions de gaz à effet de serre
- réduire les polluants atmosphériques
- stocker du carbone (couverts végétaux, conduite prairies, entretien haies)
- maîtriser la consommation de foncier agricole et réorganisation parcellaire
- s'adapter au changement climatique

Action 2 P 24 **Réduire les consommations énergétiques de l'agriculture et valoriser la fonction de stockage carbone** (expérimentation pilote avec des agriculteurs volontaires sur la réduction de leurs consommations et leurs pratiques culturales)

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

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

- la loi Montagne de 1985, modifiée en 2016 (loi Montagne II) ; *la commune de Crozet est intégralement concernée* ;
- les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 10/04/2020 *et en cours de modification* ;
- la charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Chaîne du Jura, *au sein duquel la commune de Crozet est comprise* ; la charte été validée le 13/02/2010 et porte sur la période 2010-2025 ;
- les orientations fondamentales et objectifs de quantité et de qualité des eaux du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2016-2021 ; *depuis, le SDAGE 2017-2022 a été adopté* ;
- les objectifs de gestion, orientations fondamentales et dispositions définis par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée 2016-2021 ; *depuis, le PGRI 2017-2022 a été adopté*
- le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Genève-Cointrin de 2008.

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

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

**Les autres documents cités par ces articles ne concernent pas le territoire du Pays de Gex ou sont sans lien avec la présente procédure.*

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

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

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

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

Partie 1 : Aménagement du territoire et de la montagne

Les règles du SRADET	Objectifs du SRADET auxquels la règle se rapporte
Règle n°4 – Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière	3.1. Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces. 3.3. Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face au changement climatique. 3.6 Limiter le développement de surfaces commerciales en périphérie des villes en priorisant leurs implantations en centre-ville et en favorisant la densification des surfaces commerciales existantes. 1.1. Redynamiser les centres bourgs et les centres des villes moyennes et les quartiers en difficulté. 1.3. Garantir la cohérence entre urbanisme et déplacements. 1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels et agricoles dans et autour des espaces urbanisés. 1.6. Préserver la trame verte et bleue. 3.2. Anticiper à l'échelle des SCoT la mobilisation de fonciers de compensation à fort potentiel environnemental.
Règle n°7 – Préservation du foncier agricole et forestier	3.3. Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face au changement climatique. 3.1. Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces. 1.6. Préserver la trame verte et bleue. 1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels et agricoles dans et autour des espaces urbanisés. 3.2. Anticiper à l'échelle des SCoT la mobilisation de fonciers de compensation à fort potentiel environnemental.
Règle n°8 : Préservation de la ressource en eau	4.5. Préserver la ressource en eau pour limiter les conflits d'usage et garantir le bon fonctionnement des écosystèmes notamment en montagne et dans le sud de la région. 1.9 Développer une approche transversale et lutter contre les effets du changement climatique.

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

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

Partie 3 : Performance énergétique des projets d'aménagement

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

énergétique des bâtiments neufs	1.5.2 Réduire les émissions de GES pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050.
Règle n°29 – Développement des énergies renouvelables	3.7. Augmenter de 54 % la production d'énergies renouvelables (électriques et thermiques) en accompagnant les projets de production d'énergies renouvelables et en s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire. 1.7. Valoriser la richesse et la diversité des paysages, patrimoines et espaces naturels remarquables de la région. 9.1. Accompagner l'autoconsommation d'énergie renouvelable et les solutions de stockage d'énergie. 9.3. Développer le vecteur énergétique et la filière hydrogène tant en termes de stockage d'énergie que de mobilité. 1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.
Règle n°31 – Diminution des gaz à effet de serre	1.5. Réduire les émissions de polluants et les émissions de GES. 2.9. Accompagner la réhabilitation énergétique des logements privés et publics et améliorer leur qualité environnementale.
Règle n°32 – Diminution des émissions de polluants dans l'atmosphère	1.5. Réduire les émissions des polluants les plus significatifs et poursuivre celle des émissions de gaz à effet de serre. 1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.

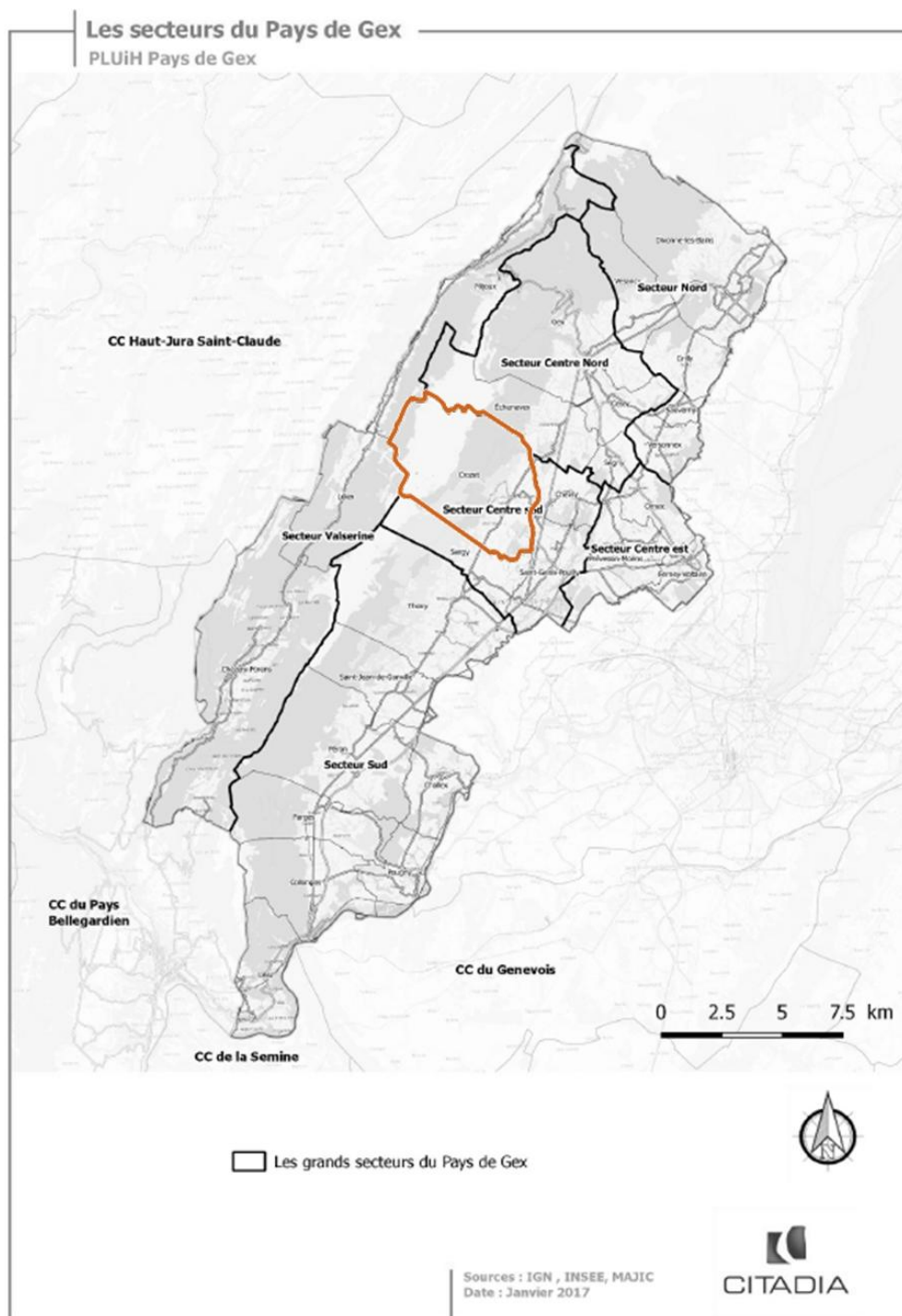
Partie 4 : Protection et restauration de la biodiversité

Les règles du SRADET	Objectifs du SRADET auxquels la règle se rapporte
Règle n°35 – Préservation des continuités écologiques Règle n°36 – Préservation des réservoirs de biodiversité Règle n°37 - Identification et préservation des corridors écologiques	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières.
Règle n°38 – Préservation de la trame bleue	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. 1.6.4. Contribuer à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau et des lacs. 3.9. Préserver les espaces et le bon fonctionnement des grands cours d'eau
Règle n°39 – Préservation des milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. 3.3. Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole et sylvicole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face aux impacts du changement climatique. 1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés.
Règle n°40 – Préservation de la biodiversité ordinaire	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. 1.7. Valoriser la richesse et la diversité des paysages, patrimoines et espaces naturels remarquables et ordinaires de la région ; 1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés.

3. Contexte territorial et agricole

3.1 Contexte territorial : le Pays de Gex et la commune de Crozet

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 2022 (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).



Localisation de la commune de Crozet
Source : RP du PLUiH

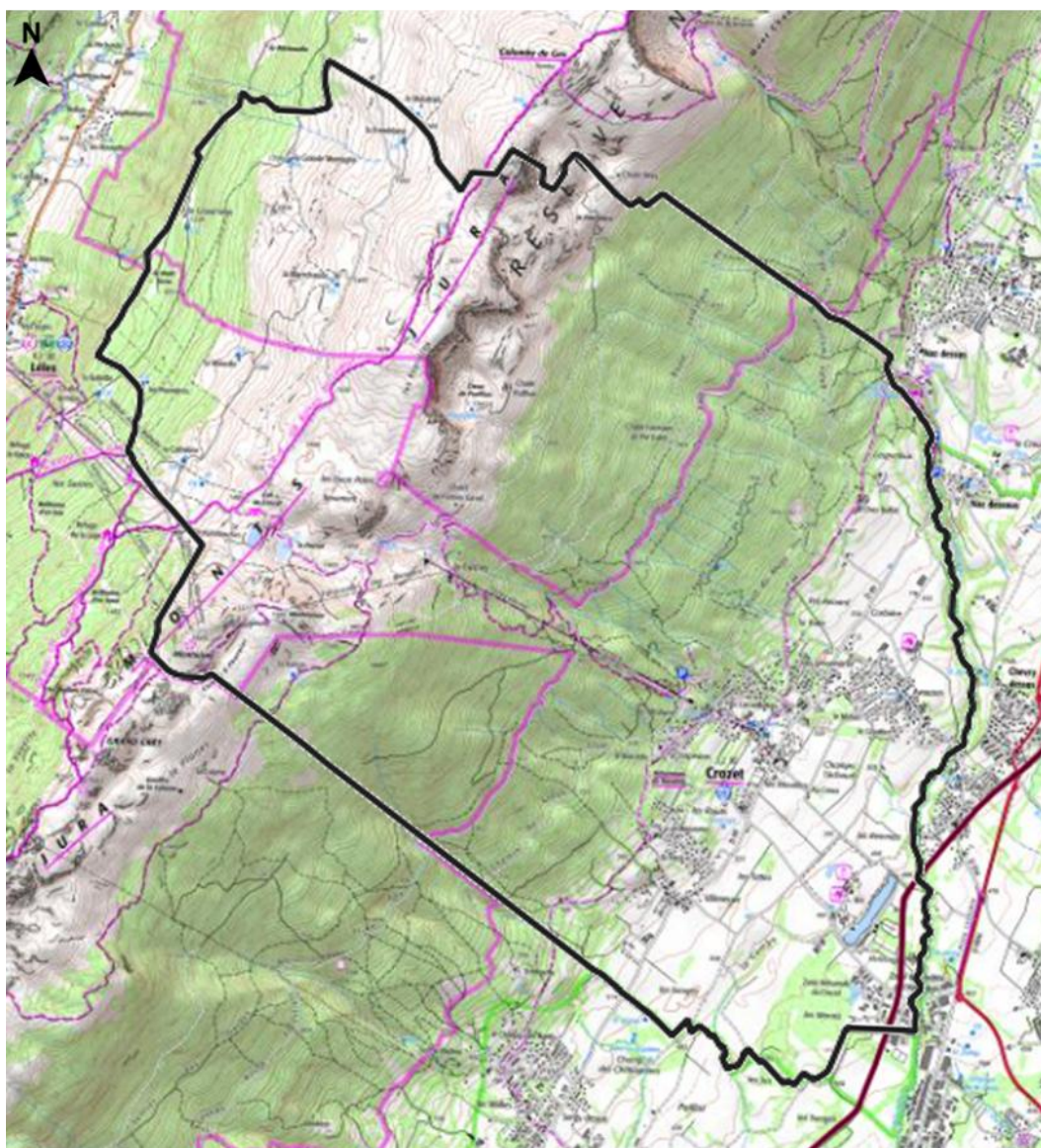
La commune de Crozet fait partie du secteur « Centre Sud » du Pays de Gex.

Elle est limitrophe d'Echenevex, Chevry, Saint-Genis-Pouilly, Sergy, Lélex et Mijoux, et distante de 8 km de Gex et de 16 km de Genève.

Elle comptait 2 354 habitants en 2022, répartis sur le centre-bourg de Crozet, le hameau d'Avouzou au Nord et celui de Villeneuve au Sud, qui prennent place au pied du massif du Jura (versant Est), à une altitude de 500-600 mètres.

En limite avec Saint-Genis à l'Est, le territoire de Crozet compte une zone artisanale, et le complexe touristique Jiva Hill Resort.

Le massif du Jura occupe l'essentiel du territoire communal vers l'Ouest, jusqu'à une altitude maximale de 1 680 mètres. Ses hauteurs et son versant Ouest, côté Mijoux, supportent le site de Lélex-Crozet, qui fait partie de la station des Monts-Jura. Il est accessible depuis Crozet, par la télécabine du Fierney.



Commune de Crozet
Source : IGN, Géoportail



*Localisation des secteurs urbanisés de Crozet
Source : Géoportail – prise de vue 2021*

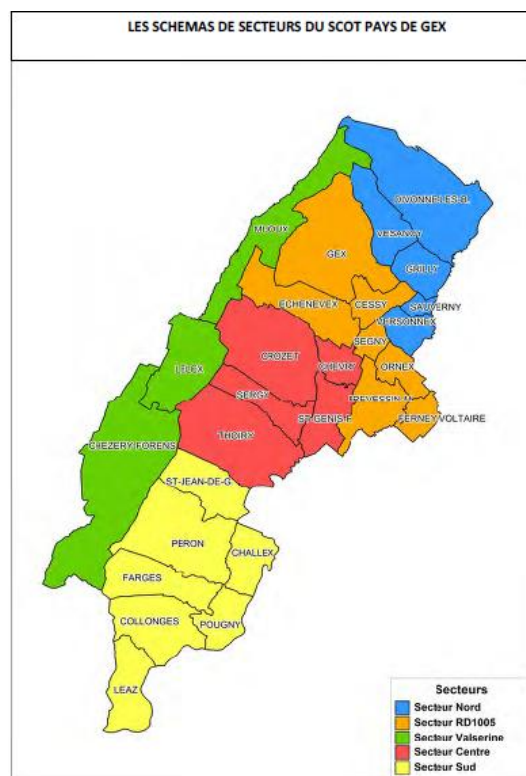
3.2 Contexte agricole

Les données exposées ci-dessous sont issues :

- du rapport de présentation (tome 1) du PLUiH approuvé en 2020
- et du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture en 2014, dans le cadre de la révision du SCoT (et annexé au PLUiH), qui se décompose en 5 schémas de secteur ; Crozet fait partie du secteur Centre.

Le Pays de Gex dispose d'une activité agricole historiquement ancrée dans le territoire, qui est orientée autour de **l'élevage bovin** et de la **polyculture**. Elle subit l'important développement résidentiel du territoire.

La préservation des terres agricoles et des exploitations qui y sont rattachées est un enjeu majeur pour le territoire, en raison de son rôle non négligeable dans l'économie, et de ses fonctions environnementales et paysagères qui façonnent l'identité du Pays de Gex.



Le territoire compte 2 AOC (AOC lait - qui concerne la filière bovine -, AOC Bois du Jura), 3 AOP (AOP Bleu de Gex Haut Jura ou Bleu de Septmoncel, AOP Morbier et AOP Comté), 4 IGP (Coteaux, de l'Ain, Volailles de l'Ain), Emmental français Est-Central et Gruyère).

La Surface Agricole Utile (SAU) du Pays de Gex a fortement diminué entre 1988 et 2010 : **près d'un quart des surfaces agricoles ont disparu en 20 ans sur le territoire**, essentiellement du fait de l'urbanisation.

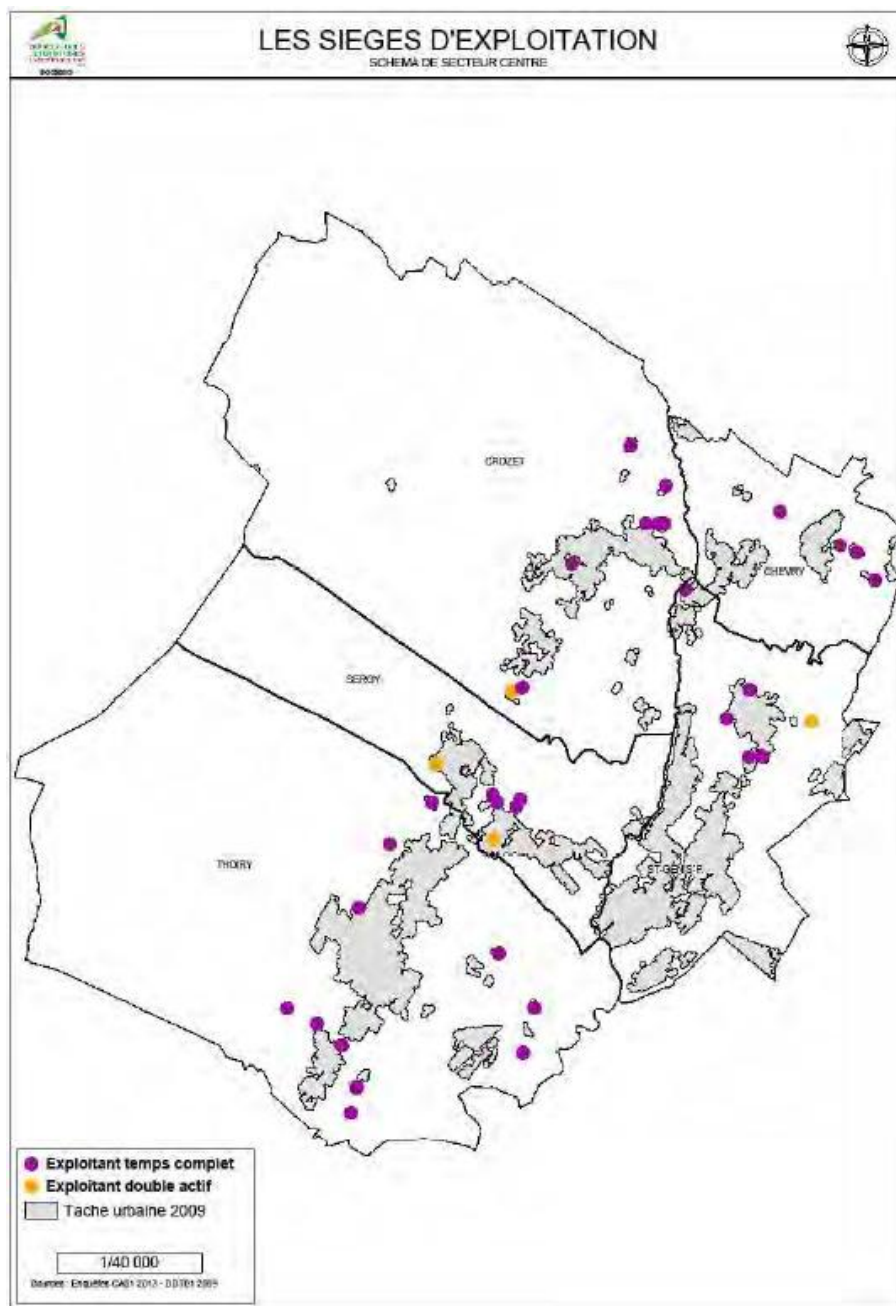
Les surfaces agricoles occupent 41 % de la surface totale du schéma de secteur Centre, le reste étant constitué d'espaces boisés (38%) et de surfaces urbanisées ou non agricoles. Entre 2000 et 2009, les communes qui ont consommé le plus de terrains par rapport à leur tache urbaine de départ, sont Crozet et Sergy.

Près de 70 % des terrains des exploitations du secteur Centre, sont en prairie, avec notamment toute la zone d'alpages. Les terres labourables occupent l'essentiel du reste des îlots agricoles.

L'ensemble des 5 secteurs du Pays de Gex sont touchés par une baisse du nombre d'exploitations et une augmentation de la taille moyenne de celles-ci :

	PAYS DE GEX		SECTEUR CENTRE	
	2000	2010	2000	2010
Nombre d'exploitations	267	169	69	44
Taille moyenne des exploitations (ha)	37,0	63,7	47,0	78,9

Le secteur Centre compte aujourd'hui (lors de la réalisation du diagnostic par la CA01) 35 exploitations, auxquelles s'ajoutent une trentaine d'exploitations ayant leur siège hors des 5 communes concernées, mais cultivant des surfaces sur ce secteur. Soit une moyenne de 7 exploitations par commune, un chiffre assez important si on le compare aux autres schémas de secteur.



L'âge moyen des exploitants sur le secteur Centre est de 48 ans. La part des 20-40 ans reste limitée, signe des **difficultés de renouvellement des exploitations**. Les plus de 50 ans représentent 57 % du nombre total des exploitants.

Certaines communes comme Crozet connaissent des situations très inquiétantes, puisque 6 exploitants sur les 9 que comptent la commune ont plus de 55 ans et n'ont pas de successeur pour l'instant.

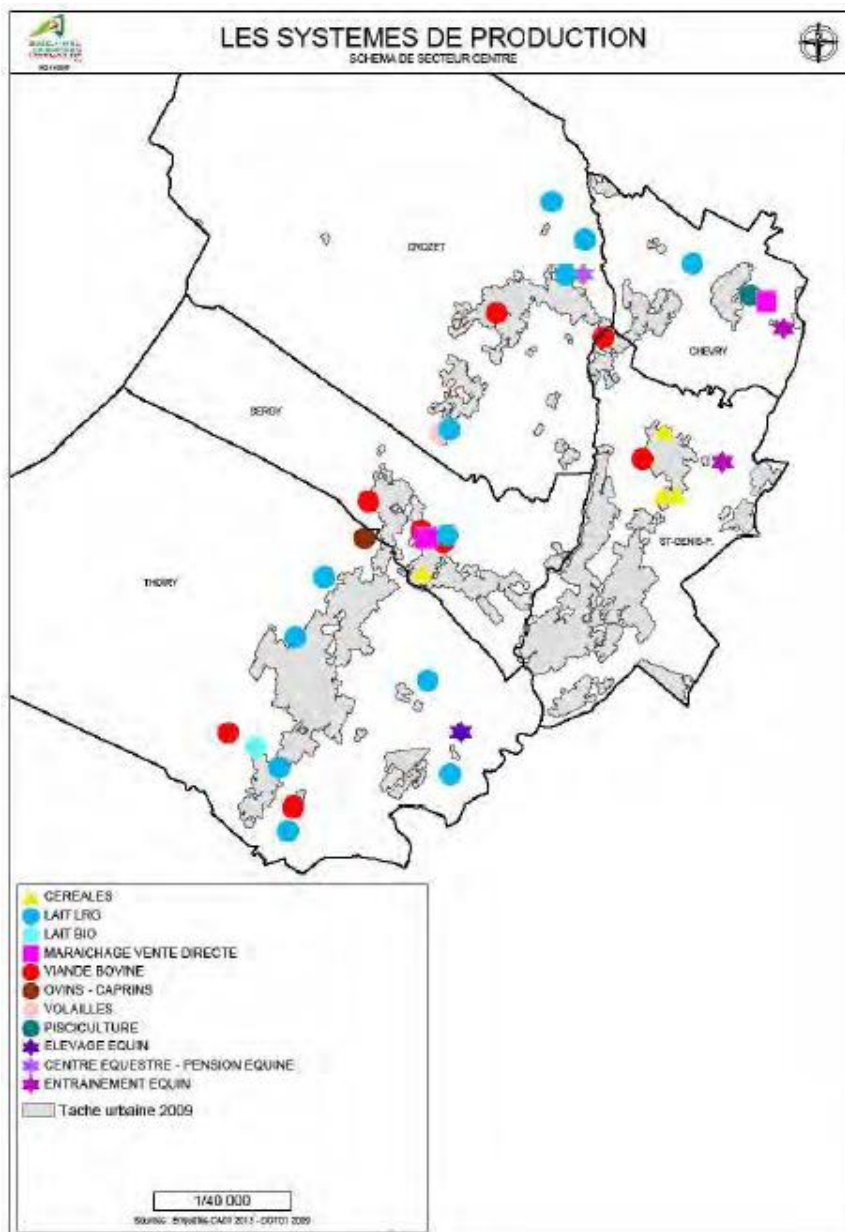
Les systèmes de production sont dominés sur le Pays de Gex, par l'élevage bovin laitier, qui a régressé entre 2000 et 2010, en nombre d'exploitations (-45%), puis les systèmes céréales, qui ont légèrement augmenté (+ 6%).

L'ensemble des cheptels, à l'exception des ovins, ont diminué entre 2000 et 2010, mais surtout le cheptel bovin (-50% sur le cheptel bovin laitier, mais hausse du cheptel bovin allaitant), qui reste largement majoritaire.

Le secteur Centre représente environ 25 % du cheptel bovin du Pays de Gex.

L'élevage bovin prédomine avec près de 35 % des exploitations en système lait et 24 % en élevage viande.

Une variété de systèmes de production est représentée par les autres exploitations.



4. Présentation du projet de révision et justifications

4.1 Présentation du projet d'installation d'une exploitation agricole

Le projet, porté par M. Lacroix (**exploitation agricole « La Moutonnière »** au nom de M. Vincent Lacroix, qui sera transmise à son fils Baptiste Lacroix), consiste en le **développement d'un élevage d'ovins viande en agriculture biologique**, sur le secteur de Villeneuve, à Crozet, rue de la Montagne.

Il s'agirait d'un élevage d'une centaine de bêtes (**100 brebis reproductrices**) ; l'exploitation dispose actuellement d'une trentaine de bêtes. **Ce projet nécessite la construction d'un bâtiment.**

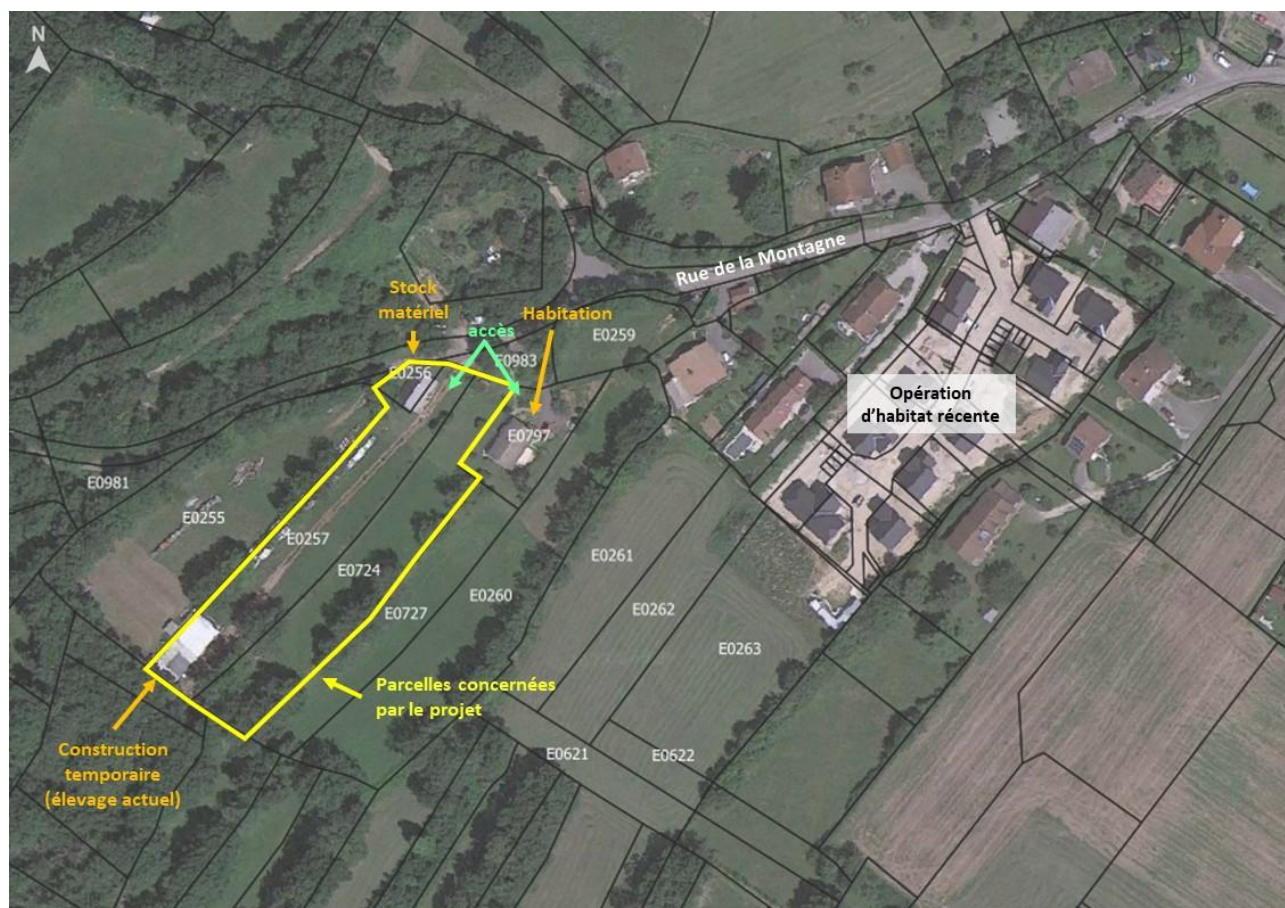


Situation du projet

Fonds de plan : Google Satellite et cadastre CAPG

Le projet de bâtiment porte sur les parcelles E257 (au fond de laquelle prend place l'élevage actuel) et E724, mais intègre aussi plus largement la parcelle E256 (*voir suite*), accessibles par la rue de la Montagne, puis par la parcelle E983 (*voir page suivante*).

Les terrains présentent une pente descendante d'orientation Nord-Ouest / Sud-Est, avec un dénivelé de plus de 9 mètres (parcelles en étages).



Parcelles concernées par le projet et environnement
Fonds de plan : Google Satellite et cadastre CAPG

PARCELLES	SURFACE (SIG)	PROPRIETAIRE	OCCUPATION DE LA PARCELLE / COMMENTAIRE
<i>Parcelles concernées par le projet</i>			
E256	200 m ²	Propriétés familiales Lacroix	Abris servant au stockage de matériel (environ 100 m ² - ouvert sur un côté)
E257	2 687 m ²		Jardin / terrain d'agrément enherbé et arboré + construction temporaire (hangar) servant d'abris hivernal à l'élevage actuel (env. 30 moutons), et au stockage de matériel.
E724	2 637 m ²		Jardin / terrain d'agrément enherbé et arboré
TOTAL	5 524 m²		
<i>Parcelles environnantes</i>			
E727	1 724 m ²	Propriétés familiales Lacroix	Jardin / terrain d'agrément enherbé et arboré
E797	1 011 m ²		Habitation (grands-parents de l'exploitant, qui ne sont pas d'anciens exploitants) ; pourrait devenir celle de l'exploitant à plus ou moins long terme.
E983	397 m ²	Propriété communale	Permet d'accéder aux parcelles E257-724-797 et offre une possibilité de stationnement ponctuel
E260	4 046 m ²	Autre propriétaire privé	Jardin / terrain d'agrément enherbé et arboré. Acquisition potentielle de la parcelle à long terme, par et pour l'exploitation.
E255	4186 m ²	Propriétés familiales d'un autre exploitant agricole de la commune	Jardin / terrain d'agrément enherbé et arboré
E261 à 263 E621-622	9 157 m ² au total		Prairie de fauche



Approche du secteur du projet en montant la rue de la Montagne (abris de stockage E256 visible à droite, habitation E797 à gauche)



Approche du secteur du projet en descendant la rue de la Montagne (abris de stockage E256 visible à droite)



Vue sur la parcelle E257 depuis son entrée (abris de stockage E256 visible à droite)



Vue sur le hangar existant en fond de parcelle E257 (construction temporaire)



Vue sur les parcelles E257-724-727 depuis le fond de la parcelle E257 ; les parcelles sont étagées et séparées par des haies d'arbres (photo centrale : abris de stockage E256 visible à gauche, et habitation E797 à droite)

Photographies BLC, 08/2023

Le **choix de localisation du projet** a été déterminé par l'état de propriété des parcelles (propriétés familiales), et après une phase de prospection de plusieurs parcelles classées en zone A sur la commune. Toutefois, les propriétaires de ces dernières ne sont pas vendeurs ; d'après le porteur de projet, les opportunités de louer sont quotidiennes, mais non pérennes pour installer un bâtiment.

L'exploitant loue actuellement des parcelles pour le pâturage sur Villeneuve (Crozet), à proximité (distance <500 m) du futur bâtiment (accessibles à pied), et pour la production de fourrage et céréales nécessaires à l'élevage (parcelles à Crozet à 1 km et Sergy à 2 km). Des prospections sont en cours sur d'autres parcelles de la commune, dans une logique d'approvisionnement local.

Un débouché sérieux à l'élevage a été trouvé par l'exploitant, auprès d'un boucher à Longchaumois dans le département du Jura (à 50 km de Crozet), avec la vente de 6 à 8 agneaux par mois.

L'activité s'inscrit donc dans une logique de **circuit court et local**.

En marge de son activité d'élevage, l'exploitant envisage sa valorisation auprès d'un jeune public, via des actions pédagogiques.

Le projet consiste plus précisément en la **construction d'un bâtiment permettant d'accueillir le troupeau l'hiver, et d'abriter du matériel agricole et le fourrage**.

Le bâtiment serait implanté sur les parcelles E257-724, en tenant compte (voir aussi partie suivantes 4.2, 4.3 et 4.4) :

- des enjeux environnementaux et du PLUiH (implantation en-dehors de la zone Np, vis-à-vis évité avec l'habitation de la parcelle E797, et le nouveau lotissement proche) ;
- du règlement du PLUiH qui impose en zone Agricole, une distance d'éloignement de 100 m de tout bâtiment agricole, par rapport aux zones U/AU ;
- du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), qui prescrit une distance de 50 m entre le bâtiment d'élevage et les « *immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers* » (en l'occurrence, l'habitation de la parcelle E797).

Le bâtiment totaliserait une surface de **400 m² d'emprise au sol** environ (20 x 20 m) et une hauteur de 10 mètres au faîtage.

Les façades seraient constituées de plots béton sur 3,5 m de hauteur, puis d'un bardage bois. La toiture serait en bac acier.

Ce nouveau bâtiment viendra remplacer le hangar existant sur la parcelle E257.

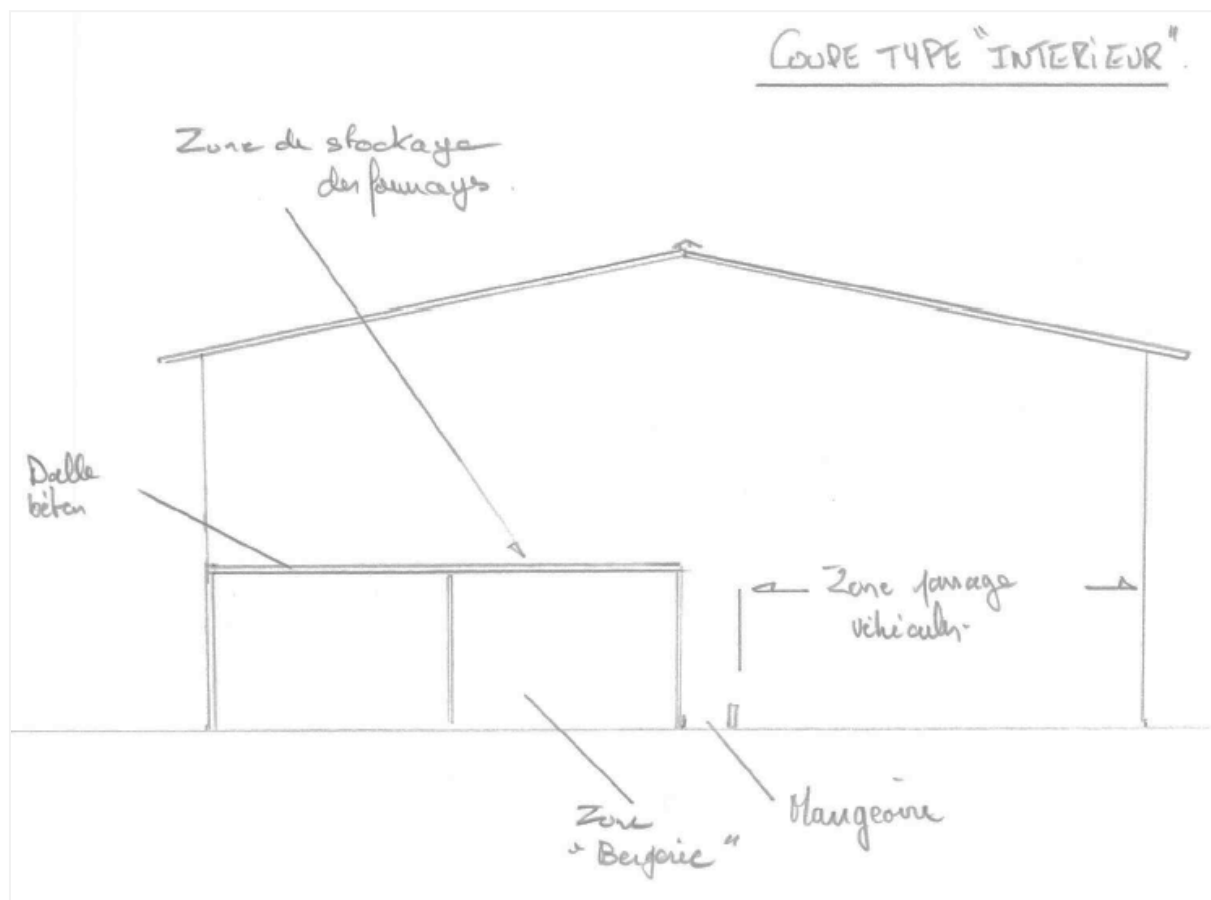
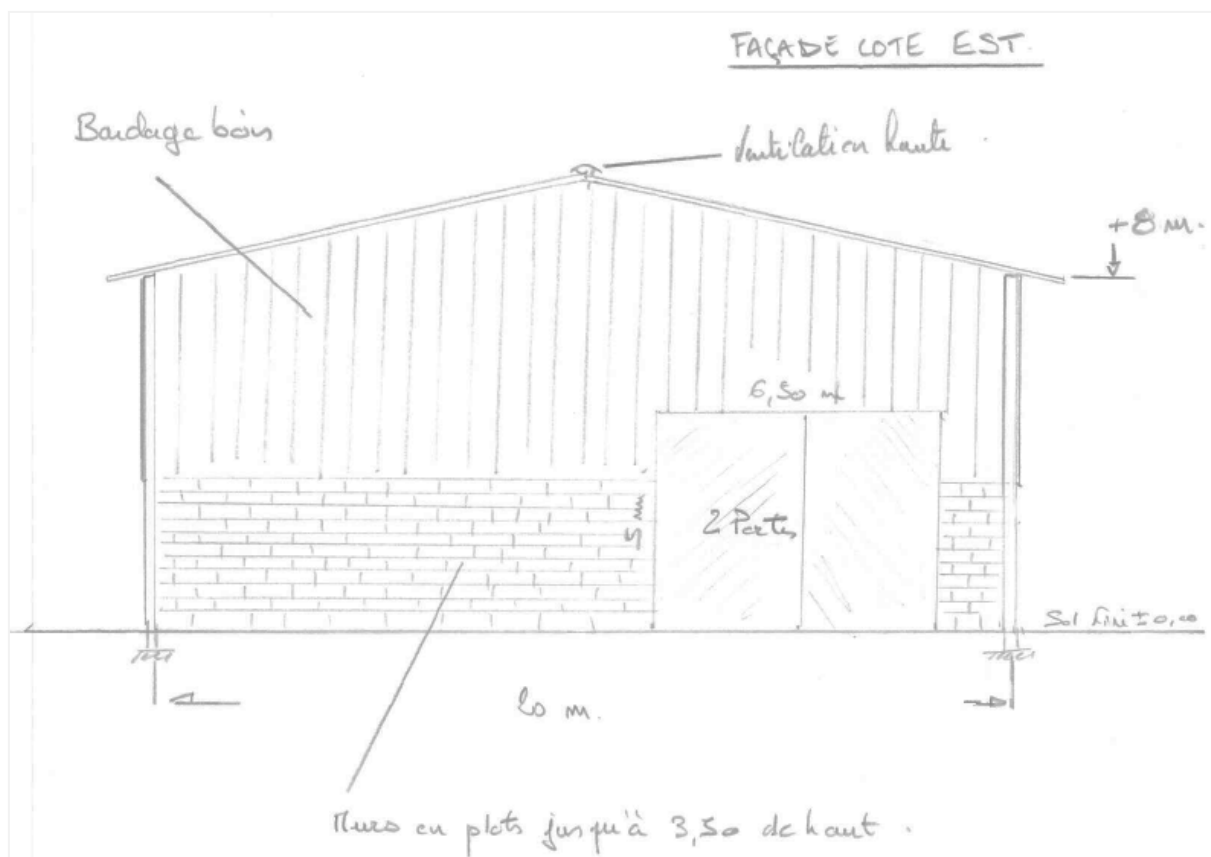
Les arbres existants, nombreux, seront conservés, et de nouveaux seront plantés, toujours dans l'objectif de limiter les éventuelles nuisances visuelles, en particulier entre l'habitation de la parcelle E797 et le futur bâtiment (écran végétal).

Voir plans pages suivantes.



Plan du projet

Projet à l'échelle fourni par le porteur de projet, reporté par BLC sur QGIS
Fonds de plan : Google Satellite et cadastre CAPG



Plans du futur bâtiment fournis par le porteur de projet

Les besoins en eau d'une brebis varient de 2,5l à 5l par jour suivant les conditions météorologiques. Soit une moyenne de 375l par jour et 140 m³ par an.

Le raccordement au réseau d'AEP, qui dessert l'habitation de la parcelle E797, et, plus haut, la dernière habitation de la rue de la Montagne, sera nécessaire, même si l'abreuvement se fera par réutilisation des eaux pluviales issues du bâtiment, qui seront collectées sous la construction (volume projeté de 500 à 600 m³).

D'après la Régie des eaux gessiennes, le projet devra préciser en phase PC les consommations journalières et pointes éventuelles. La conduite de distribution actuelle en fonte 125 mm desservant le projet ne devrait pas être limitante tenant compte notamment de l'ambition du projet sur la réutilisation des eaux pluviales.

La défense incendie pourra être assurée via le poteau incendie qui existe à proximité (130 m environ) ; les eaux pluviales collectées pourront aussi y participer.

Il n'y aura pas de rejets d'eaux usées et l'élevage d'ovins ne génère pas de lisier. Le bâtiment sera dépourvu de sanitaire et il n'y aura pas transformation des productions.

D'après la Régie des eaux gessiennes, seules les EU domestiques seront autorisées au raccordement. Les eaux vertes issues de lavage, pourraient éventuellement être autorisées, sous réserve de mise en place d'un prétraitement comprenant un décanteur + séparateur graisses, et préconisation d'utilisation de produits biodégradables pour les dégraissants et les désinfectants. Une convention de rejet serait le cas échéant à mettre en place. Si le projet présente en phase PC un raccordement EU via réseau privé, il sera demandé un rapport confirmant l'étanchéité par des tests à l'air et passage caméra des canalisations.

Les besoins électriques sont limités à l'éclairage du bâtiment et à quelques prises électriques ; un point de distribution électrique existe à proximité (95 m).

L'utilisation de tracteurs / engins sera limitée périodiquement à l'abreuvement des ovins au sein des pâtures et à la culture et récolte du fourrage et des céréales. Les animaux seront conduits dans leurs pâtures à pied.

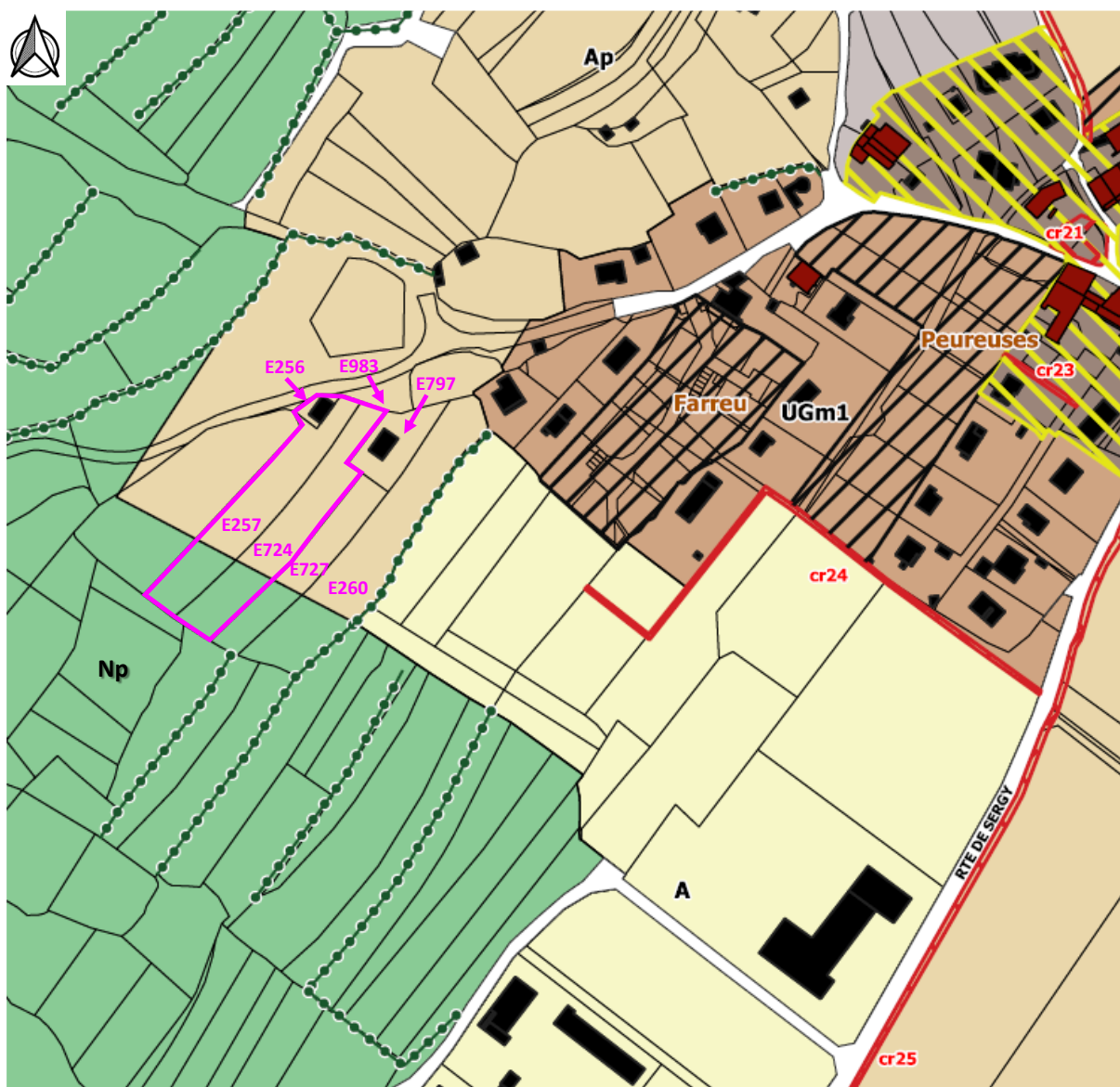
4.2 Règles du PLUiH en vigueur et évolutions envisagées

Parmi les parcelles citées dans la partie précédente :

- les parcelles E257-724 sont classées en **zone Agricole protégée (Ap)** et en **zone Naturelle protégée (Np)** au sein du PLUiH du Pays de Gex ;
- les parcelles E256-797 (bâties) et E983, sont classées en zone Ap.

La zone Agricole (A) à l'Est, qui s'étend jusqu'à la route de Sergy (RD89), concerne 2 exploitations en activité. La zone UGm1 est à vocation d'habitat (incluant le lotissement récent).

L'alignement d'arbres en limite Est de la parcelle E260, est identifié et protégé au sein du PLUiH, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



- A : Zone agricole
- Ap : Zone agricole protégée
- Np : Zone naturelle protégée
- UG m1 : Zone urbaine générale de densité moyenne
- Haie

Extrait du plan de zonage du PLUiH en vigueur
(suite à la dernière procédure approuvée)

PARCELLES	SURFACE TOTALE (SIG)	SURFACE EN Ap	SURFACE en Np	SURFACE en A
<i>Parcelles concernées par le projet</i>				
E256	200 m ²	200 m ²	-	-
E257	2 687 m ²	1 879 m ²	808 m ²	-
E724	2 637 m ²	1 772 m ²	865 m ²	-
TOTAL	5 524 m²	3 851 m²	1 673 m²	-
<i>Parcelles environnantes</i>				
E727	1 724 m ²	1 072 m ²	652 m ²	-
E797	1 011 m ²	1 011 m ²	-	-
E983	397 m ²	397 m ²	-	-
E260	4 046 m ²	2 916 m ²	1 130 m ²	-
E255	4186 m ²	2 633 m ²	1 553 m ²	-
E261 à 263 E621-622	9 157 m ² au total	-	-	9 157 m ²

Le règlement du PLUiH définit les zones A et Ap de cette façon :

« 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 constructions¹ strictement encadrées. »**

Le rapport de présentation justifie le zonage A comme ceci :

« [...] permettre le développement des exploitations existantes et à venir. Ainsi les sièges d'exploitation, bâtiments d'élevage et projet à venir d'installation d'agriculteurs et/ou de constructions de bâtiments ont été pris en compte et intégrés dans ce secteur. Le règlement autorise ainsi l'implantation d'exploitations agricoles et forestières ainsi que l'extension des exploitations préexistantes. ».

Il interdit notamment :

- en secteur Ap : les nouvelles habitations ;

Il autorise notamment sous conditions :

- en secteur A et Ap :
 - la réhabilitation des bâtiments d'habitations et leurs extensions sous certaines conditions ;
 - l'extension ou la transformation des bâtiments techniques, bâtiments de transformations artisanales de productions agricoles et des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liés à l'exploitation agricole, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- en secteur A :
 - **la construction d'un logement quand il est nécessaire aux besoins de l'exploitation** (surface de plancher maximale de 120 m²), et d'annexes, sous certaines conditions ;
 - **les bâtiments techniques nécessaires aux exploitations agricoles disposant d'une autorisation d'exploiter** ;
 - les bâtiments 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 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 ;
 - **les installations et dépôts classés à caractère agricole**. Les bâtiments d'élevage relevant de la législation sur les ICPE 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 ICPE** 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.
- en secteur Ap :
 - **la construction d'installations agricoles et forestière à condition qu'elles soient démontables et que l'aménagement soit réversible, et dans la limite d'une superficie de 25m² et une hauteur maximale de 3 m** ;
 - la construction d'annexes à l'habitation, sous certaines conditions.

Le règlement du PLUiH définit les zones N de cette façon :

La zone naturelle comprend 4 secteurs :

- **La zone N (naturelle) est une zone de protection des espaces naturels.** Elle comprend les massifs boisés et forêts alluviales du Rhône ainsi que les espaces naturels préservés et non aménagés présents en zone urbaine. Elle prend également en compte le pastoralisme et les exploitations forestières et assure le maintien et le développement de ces activités.
- **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.

[...]

Il interdit notamment :

- en secteur N et Np : les nouvelles habitations ;
- en secteur Np : **les exploitations agricoles et forestières** ;

Il autorise notamment sous conditions :

- en secteur N :
 - la construction d'installations agricoles et forestière à condition qu'elles soient démontables et réversibles, et dans la limite d'une superficie de 25m² ;
 - la réhabilitation des bâtiments d'habitations et chalets d'alpages, leurs extensions et la construction d'annexes, sous certaines conditions.

Le projet présenté dans la partie 4.1 n'est pas autorisé en zone Ap, qui n'admet que les constructions agricoles démontables, réversibles et de faible ampleur, **ni en zone Np**, qui interdit toute construction nouvelle à vocation agricole.

Le double zonage Ap et Np retenu par le PLUiH sur les parcelles E257-724 notamment, se justifie par la présence d'un réservoir de biodiversité en partie Ouest (zonage Np retenu au niveau du réservoir, et zonage Ap sur le reste des parcelles, proche du réservoir). *Voir détails dans la partie 4.4.*

Un zonage A, dédié au développement des exploitations agricoles, est nécessaire.

Aucune condition n'est donnée par le règlement de la zone A, pour le projet envisagé, qui n'est ni un bâtiment technique, ni un bâtiment de transformation ou de mise en valeur de productions agricoles, ni une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE : certains types d'élevage relèvent de la réglementation ICPE, mais pas l'élevage ovin).

Un zonage A serait ainsi délimité sur la partie des parcelles concernées classée en zone Ap : **la zone Np ne sera pas réduite.**

A titre informatif, l'identification et la protection de la haie d'arbres en limite Est de la parcelle E260, implique :

- au titre du code de l'urbanisme, une déclaration préalable pour toute modification ou suppression d'un arbre ;
- au titre du PLUiH :

Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles. Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
---	---	--

En-dehors du règlement applicable aux différentes zones, le PLUiH ne donne pas d'autres prescriptions sur le secteur concerné par la révision allégée.

Le territoire communal de Crozet est concerné par plusieurs **Servitudes d'Utilité Publique** (SUP) qui toutefois, **ne concernent pas le secteur visé par la révision allégée** :

- la Réserve Naturelle Nationale de la « Haute chaîne du Jura » ; le secteur d'étude en est éloigné de plus de 600 mètres (*voir aussi partie 1.2 et 4.4*) ;
- des périmètres de protection de captage :
 - puits de Crozet sur le territoire de St-Genis, dont les périmètres rapproché et éloigné impactent une petite partie Sud-Est du territoire de Crozet, à plus de 2 km du secteur d'étude ;
 - captage « Sous les Loges » à Lélex dont le périmètre éloigné impacte une partie Sud-Ouest du territoire de Crozet, à plus de 3 km du secteur d'étude ;
 - captage « Sept Fontaines » à Mijoux, dont les périmètres rapproché et éloigné impactent une partie Nord-Ouest du territoire de Crozet, à plus de 3,6 km du secteur d'étude.

4.3 Justifications du projet de révision allégée

Le projet de révision allégée vise en premier lieu, à étendre un zonage Agricole sur une zone Ap, pour permettre l'installation d'une exploitation agricole.

Il est compatible avec les articles L.153-31 et 34 du code de l'urbanisme exposés en introduction, puisque :

- **il ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD du PLUiH**

Le projet s'inscrit dans les orientations suivantes du PADD :

Préserver l'activité agricole à travers la protection du foncier agricole (espaces labélisés AOC/AOP, les secteurs de vigne de Challex, Prévessin-Moëns ou Thoiry, etc.)

o Accompagner la reconversion des exploitations agricoles pour structurer des filières de proximité dans la métropole (maraichage notamment)

o Permettre la reprise, la transmission et l'évolution des exploitations agricoles

o Favoriser le développement de la vente directe et déployer des marchés de producteurs au sein des communes

o Garantir la préservation du bâti agricole patrimonial

o Accompagner la délocalisation des exploitations agricoles dont la viabilité économique est menacée par son implantation au cœur d'un tissu bâti contraint ;

o Prendre en compte les circulations agricoles dans les choix d'aménagement.

La révision allégée vise à permettre la transmission et la pérennisation d'une exploitation agricole existante, qui exploite et valorise ses productions à haute valeur ajoutée (agriculture biologique) en circuit court et local.

A noter que le territoire communal de Crozet est concerné par plusieurs Signes Officiels de la Qualité et de l'Origine (AOP Bleu de Gex, AOC Bois du Jura, AOP Comté, IGP Coteaux de l'Ain, IGP Emmental français Est Central, IGP Gruyère, IGP Volailles de l'Ain), mais le classement ou non, des parcelles visées par la procédure, n'est pas connu.

Protéger la trame verte et bleue du territoire

[...]

o **Conserver la vocation agricole des bas-monts afin d'éviter l'avancée de la forêt** et conserver un espace tampon avec le Jura, principal réservoir de biodiversité du territoire ;

[...]

La révision allégée conduit à réduire une zone Ap, mais maintient un zonage agricole, sur un secteur des bas-monts. Le pâturage des ovins sur le site ou sur des parcelles proches, contribuera aussi à éviter l'avancée de la forêt.

- **il conduit uniquement à réduire une protection, ici essentiellement édictée en raison de la qualité des milieux naturels** (proximité d'un réservoir de biodiversité – voir détails dans la partie suivante 4.4) ;
- **il n'induit pas de graves risques de nuisances** ; les nuisances potentiellement générées par l'exploitation agricole sont limitées, et maîtrisées par le PLUiH, notamment (voir détails dans la partie suivante 4.4).

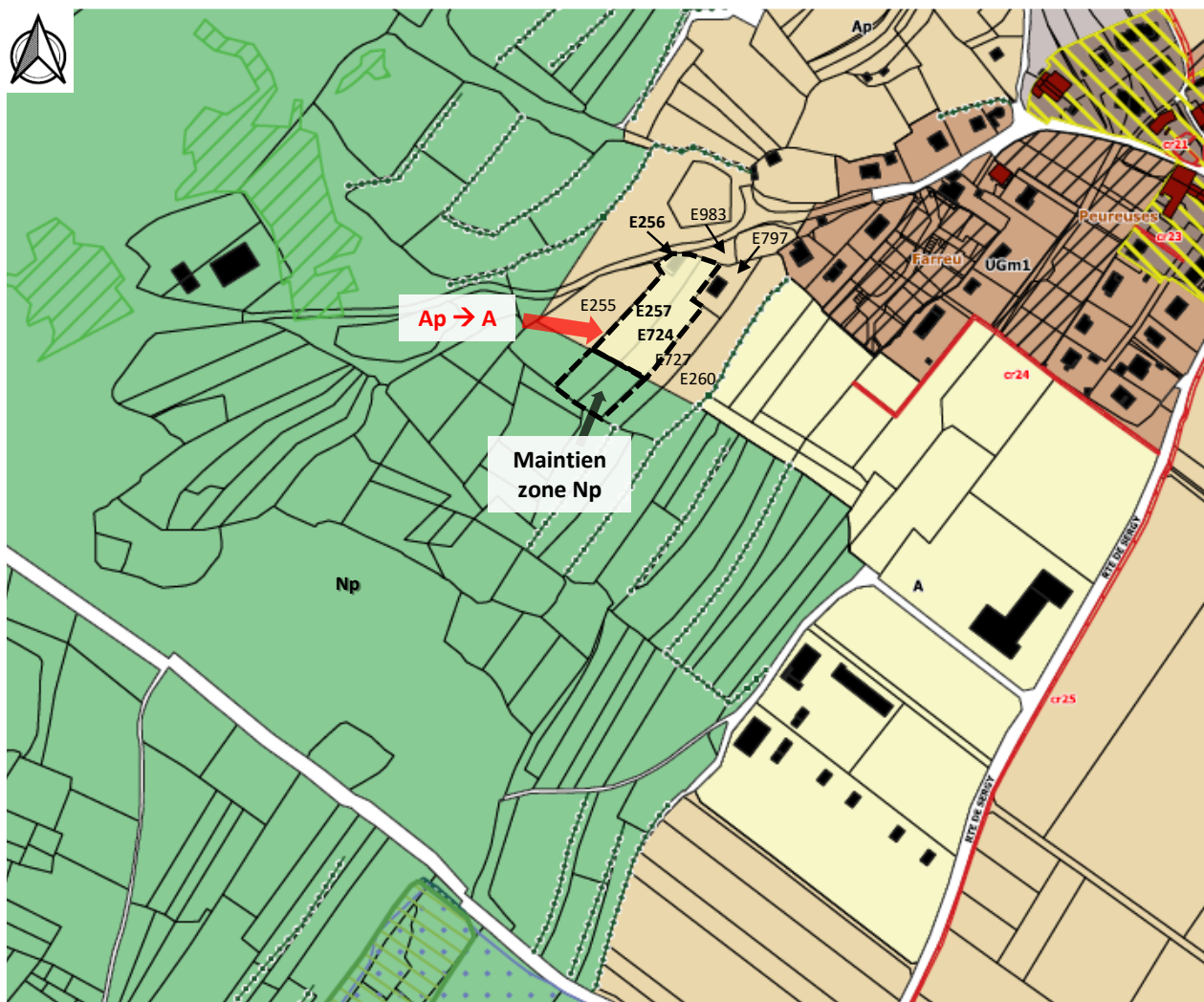
Comme indiqué dans la partie 4.1, si projet de bâtiment ne porte que sur les parcelles E257 et E724, il intègre aussi plus largement la parcelle bâtie E256.

Au sein de la révision allégée, une zone A est ainsi délimitée sur la partie des parcelles E257-724 classée actuellement en zone Ap, et sur la parcelle E256, actuellement intégralement classée en Ap ; soit une surface totale de 3 851 m² qui mute du zonage Ap en A. La zone Np n'est pas modifiée. Le nouveau bâtiment viendra remplacer le hangar existant sur la parcelle E257 en zone Np ; celui-ci sera démoli, afin de retrouver le caractère naturel de cette zone.

Si la surface mutée peut paraître importante par rapport au projet de bâtiment (400 m² au sol), elle permettra de **garantir la fonctionnalité de l'exploitation** (aires de déplacement et de manœuvre), de tenir compte des **éventuels besoins de développement de l'exploitation à terme**, et d'éviter ainsi une nouvelle évolution du PLUiH pour cette exploitation agricole.

En outre, on rappelle que :

- les règles du PLUiH et le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) restreignent respectivement, l'implantation des bâtiments agricoles, et l'implantation des bâtiments d'élevage (*voir partie 4.4*) ; le reliquat des parcelles pourra accueillir d'éventuelles installations agricoles, une habitation, pour répondre aux besoins de l'exploitation ;
- les parcelles E257-724 sont des propriétés familiales, et que la parcelle E256 porte un petit bâtiment de stockage, qui pourra être réutilisé par et pour l'exploitation.



Projet d'évolution du zonage du PLUiH

La parcelle E727 à l'Est, reste classée en zone Ap, bien que propriété familiale.

La parcelle E797, portant l'habitation des grands-parents du porteur de projet reste classée en Ap, son classement en A n'étant pas justifié (les propriétaires-occupants ne sont pas d'anciens exploitants ; son occupation future par le porteur de projet n'est qu'une hypothèse).

La parcelle communale E983, qui permet d'accéder au tènement, conserve également son zonage Ap.

Les alignements d'arbres existants sur les parcelles visées par la procédure, sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, en complément de ceux déjà identifiés à l'Est. Ils participent à la perméabilité écologique du secteur.

Le règlement du PLUiH est également complété et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle est élaborée dans le cadre de la révision allégée, pour tenir compte de certains enjeux environnementaux : voir partie suivante 4.4 et partie 5.

4.4 Prise en compte des enjeux environnementaux par la révision allégée

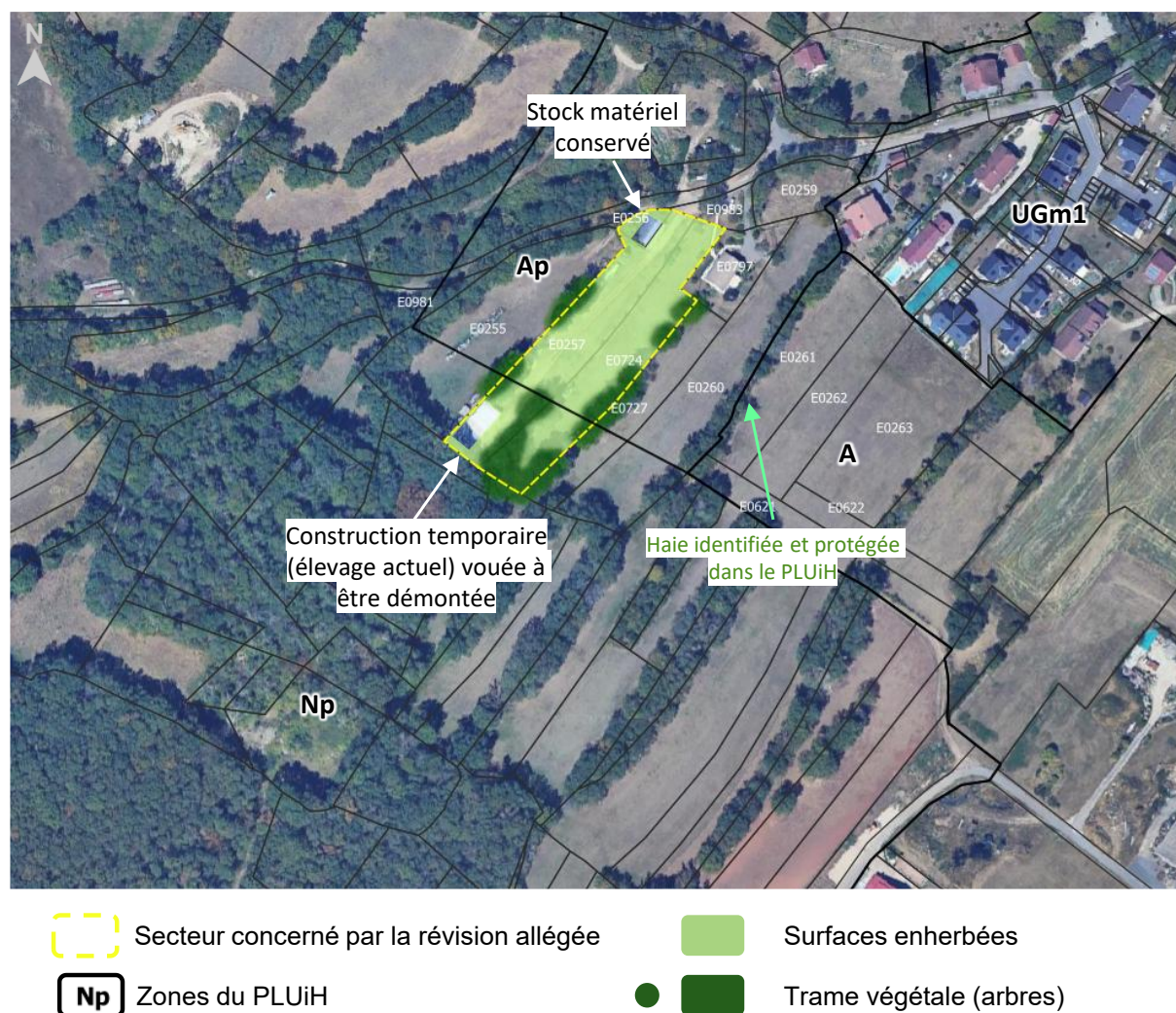
Les éléments ci-dessous sont issus de la demande d'examen au cas par cas environnemental, avec avis conforme de la MRAE (voir introduction - partie 1.2).

Les principaux éléments amendés ou complétés en vue de répondre aux enjeux mis en avant par la MRAE dans son avis du 18 juin 2024 (hormis la réduction de la surface visée par la procédure évoquée en supra), sont mis en évidence via des encadrés, dans la suite du document.

En outre, des compléments sont apportés en phase d'approbation, afin de répondre à l'avis de l'ARS, et à la réserve de la commissaire enquêteur, dans des encadrés rouges.

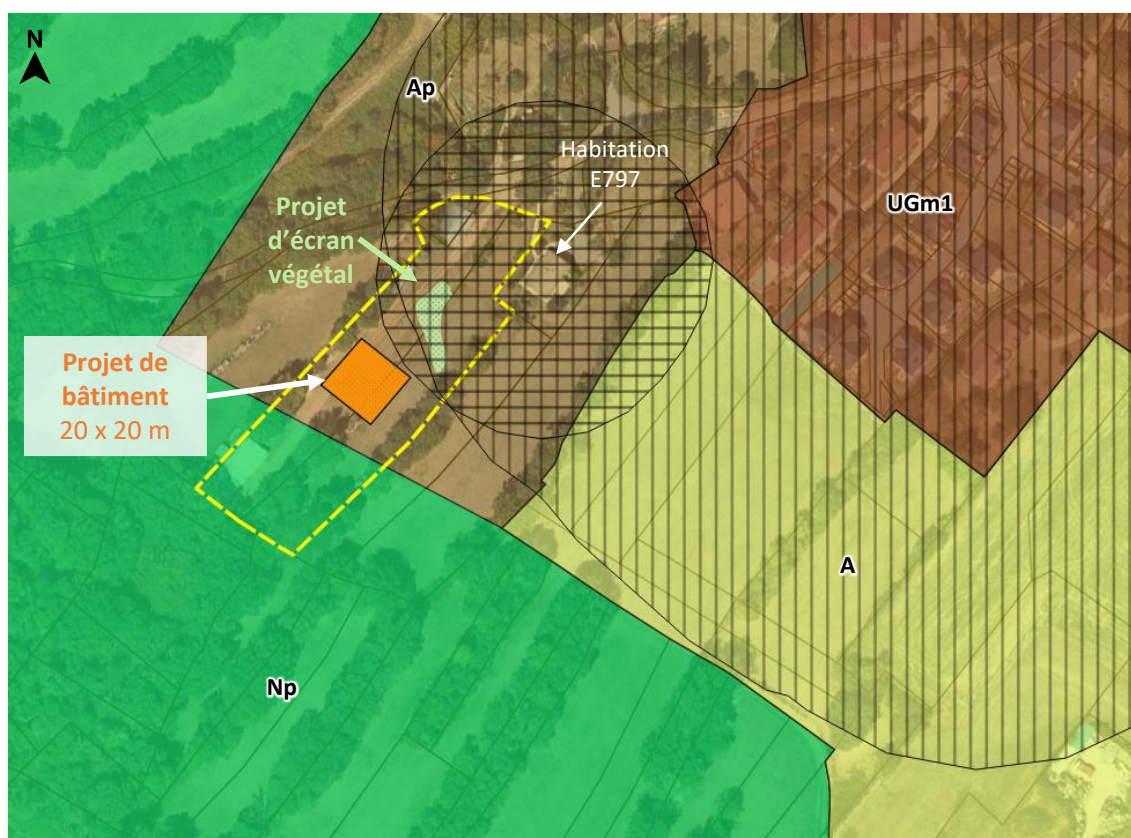
L'auto-évaluation fait référence à plusieurs règles du PLUiH en vigueur, et à des cartographies qui sont présentées ci-dessous, au préalable.

CARTE 1 – Trame végétale



Fonds de plan : cadastre et PLUiH fournis par la CAPG ; Google Satellite

CARTE 2 – Cohabitation des fonctions agricole (bâtiments) et résidentielle



Np Zones du PLUiH



Secteur concerné par la révision allégée, dont surface classée en Ap, qui mute en A : 3 851 m²



PLUiH : implantation interdite de tout bâtiment agricole (100 m par rapport à la zone UGm1)



Règlement Sanitaire Départemental (RSD) : implantation interdite de tout bâtiment d'élevage par rapport aux locaux habituellement occupés par des tiers (ici l'habitation de la parcelle E797)

→ Soit surface d'implantation possible au sein de la zone Ap reclassée en A : 1 603 m²

Fonds de plan : cadastre et PLUiH fournis par la CAPG ; Google Satellite

Règles du PLUiH en vigueur (extraits) :

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques¹ et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

Les constructions¹ nouvelles doivent être implantées en recul¹ de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des voies départementales.

Les constructions¹ nouvelles doivent être implantées en recul¹ de 5m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des autres voies publiques¹ (alignement¹ actuel ou futur) ou privées.

L'extension¹ d'une construction existante¹ doit se faire dans le prolongement de ladite construction¹.

Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

[...]

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives¹

Les constructions¹ doivent être implantées :

- soit en retrait¹ de 5m minimum par rapport aux limites séparatives¹ ;
- soit en limite séparative¹ si la hauteur de la construction¹ est inférieure ou égale à 3m à l'égout du toit¹ sur limite ou si la construction¹ est édifiée en continuité d'une construction existante¹ sur le fond voisin.

Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

Règles particulières :

[...]

Les nouveaux logements des exploitants doivent s'implanter à une distance maximale de 50 m par rapports aux bâtiments¹ agricoles.

Afin de limiter les potentielles nuisances, les bâtiments¹ agricoles doivent s'implanter à au moins 100 mètres par rapport aux limites de zones urbaines ou à urbaniser identifiées dans les documents graphiques.

[...]

ARTICLE A5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Adaptation au terrain naturel¹

Mouvements de terres liés à l'implantation des constructions¹ :

Les constructions¹ doivent s'adapter au profil du terrain naturel¹.

Les mouvements de terres (déblais¹, remblais¹) nécessaires à l'implantation de la construction¹ doivent L'ensemble des murs, dont murs de remblai¹ et murs de soutènement¹, devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les remblais¹ sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès¹ à la construction¹ ou à un espace de stationnement¹.

Les remblais¹ sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives¹.

La hauteur des remblais¹ ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement¹ devront s'intégrer dans le paysage.

Les déblais¹ d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives¹, sauf pour l'aménagement d'accès¹.

Mouvements de terres liés aux besoins de fonctionnement d'une exploitation agricole :

Les remblais¹ sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès¹ à la construction¹ ou à un espace de stationnement¹.

Les remblais¹ sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives¹.

La hauteur des remblais¹ ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement¹ devront s'intégrer dans le paysage.

Autres mouvements de terres :

Tout autre mouvement de terres est interdit.

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

1/ Coefficient de Biotope (CBS)¹

Non règlementé.

2/Qualité des espaces libres¹

Les espaces libres¹ doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale ou être plantés. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers aux abords d'une construction¹ doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale dans les dispositions générales) et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre¹. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs...), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives¹ soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement¹ doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en cohérence et en harmonie avec l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. Ils doivent être réalisés avec des matériaux et revêtements perméables.

La partie de terrain libre résultant d'un recul¹ par rapport à l'alignement¹ doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès¹, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

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

3/ Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Alignements ¹ d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		Les alignements¹ d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles. Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.

Incidences potentielles en terme de consommation de foncier agricole, d'artificialisation des sols, et sur l'activité agricole :

Les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain inscrits au sein du PADD ne sont pas remis en cause dans le cadre de la révision allégée, puisqu'ils concernent le développement résidentiel.

Le projet de révision allégée conduit au **reclassement en zone Agricole (A)**, d'une surface de **3 851 m² environ, actuellement classée en zone Agricole protégée (Ap)** ; sont concernées, les parcelles E 256, 257p, et 724p. La zone Np est évitée.

Si la surface mutée peut paraître importante par rapport au projet de bâtiment (400 m² au sol), elle permet de **garantir la fonctionnalité de l'exploitation** (aires de déplacement et de manœuvre), de tenir compte des **éventuels besoins de développement de l'exploitation à terme**, et d'éviter ainsi une nouvelle évolution du PLUiH pour cette exploitation agricole.

En outre, les règles du PLUiH et le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) restreignent respectivement, l'implantation des bâtiments agricoles, et l'implantation des bâtiments d'élevage (*voir*

carte 2 en préambule). La **surface d'implantation possible du bâtiment d'élevage** sur les parcelles concernées, est ainsi de **1 603 m²** environ (soit 42% de la surface mutée en zone A).

Le reste du tènement (2 248 m² environ) pourrait uniquement et théoriquement voir s'implanter :

- une habitation pour l'exploitant, mais une seule, avec une SDP limitée à 120 m²,
- des installations agricoles ;
- des voies, aires de circulation, de stationnement et de manœuvre.

Mais l'OAP élaborée limite ces possibilités :

- elle identifie la zone d'implantation possible des bâtiments agricoles d'après le PLUiH et le RSD, mais y circonscrit également les installations agricoles, qui ne sont donc pas autorisées sur le reste du tènement ;
- elle donne un unique principe d'accès pour l'exploitation agricole et impose un coefficient de pleine de terre de 40% minimum, de manière à limiter l'imperméabilisation ; cette disposition est complémentaire avec la perméabilité des voies et aires de manœuvre, imposée dans le règlement de la zone A révisé.

La possibilité d'implanter une habitation est conservée, car déjà très encadrée par le règlement, et pouvant s'avérer nécessaire à l'activité.

Le règlement du PLUiH en vigueur, intègre plusieurs dispositions en zone A, permettant de limiter l'artificialisation (voir article A6.2 en préambule) : traitement des espaces libres, plantations.

Les incidences du reclassement en zone A d'une surface de 3 851 m² actuellement classée en Ap, en terme de consommation foncière et d'artificialisation des sols sont donc limitées grâce aux dispositions du PLUiH en vigueur, aux règles qui y sont ajoutées, et à la nouvelle OAP.

Les incidences pour l'activité agricole sont positives, au regard du projet envisagé.

La révision allégée vise à permettre la transmission et la pérennisation d'une exploitation agricole existante, qui exploite et valorise ses productions en circuit court et local, et est, en cela, compatible avec le PADD du PLUiH. *A noter que le territoire communal de Crozet est concerné par plusieurs Signes Officiels de la Qualité et de l'Origine (AOP Bleu de Gex, AOC Bois du Jura, AOP Comté, IGP Coteaux de l'Ain, IGP Emmental français Est Central, IGP Gruyère, IGP Volailles de l'Ain), mais le classement ou non, des parcelles visées par la procédure, n'est pas connu.*

Les parcelles concernées sont aisément accessibles par la rue de la Montagne et la parcelle communale E983. Il n'apparaît pas de conflit pour les circulations d'engins agricoles.

Le projet de révision allégée est compatible avec les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'aménagement et à la protection de la montagne (loi Montagne), qui prévoit le maintien des terres nécessaires aux activités agricoles (article L.122-10), où peuvent être autorisées les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières (article L.122-11 1°).

Il est aussi compatible avec la Charte du PNR du Haut-Jura qui prévoit sur les « *espaces ouverts en zone péri-urbaine* » dont fait partie le site (*voir cartographie dans la partie suivante*), une gestion économe de la ressource foncière en vue de garantir la fonctionnalité des exploitations agricoles.

Le projet est lui-même compatible avec les objectifs de la Charte portant sur la lutte contre la déprise agricole dans les espaces ouverts, en recourant à l'installation, et la promotion de formes d'agriculture à haute valeur territoriale (agriculture biologique).

Le projet de révision allégée assure donc une gestion économe de l'espace en reclassant une surface limitée du zonage Ap à A, en limitant les possibilités d'implanter de nouvelles constructions et installations et l'imperméabilisation. L'élaboration d'une OAP permet de prévoir un schéma d'intention présentant un caractère réglementaire opposable aux futures demandes d'aménagement ou de construction, sans apporter de conséquence pour l'ensemble des autres zones A du PLUiH.

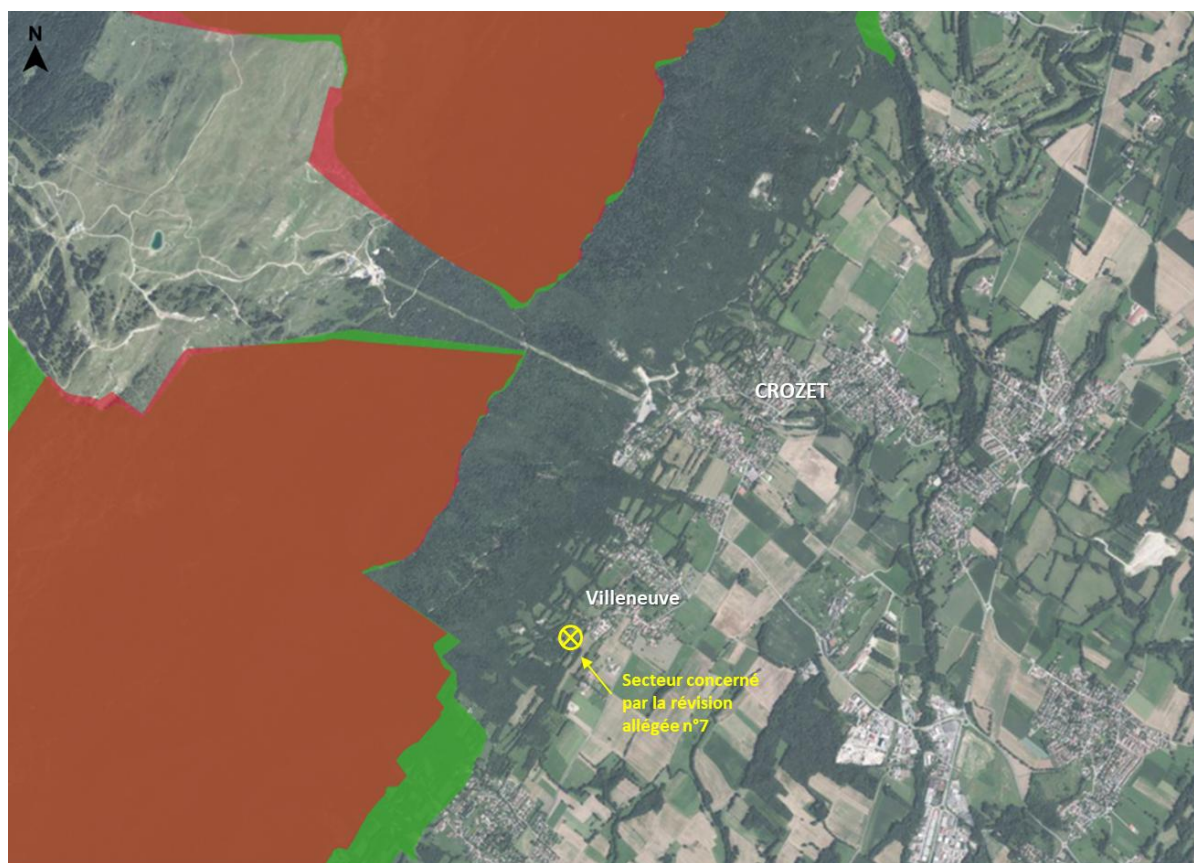
Incidences potentielles sur les milieux naturels, zones humides, la biodiversité et les fonctionnalités écologiques :

Le secteur concerné par la procédure est éloigné de **plus de 600 mètres des sites** faisant l'objet d'une protection réglementaire : **sites Natura 2000 des « Crêts du Haut-Jura », et Réserve Naturelle Nationale (RNN) de la « Haute Chaîne du Jura ».**

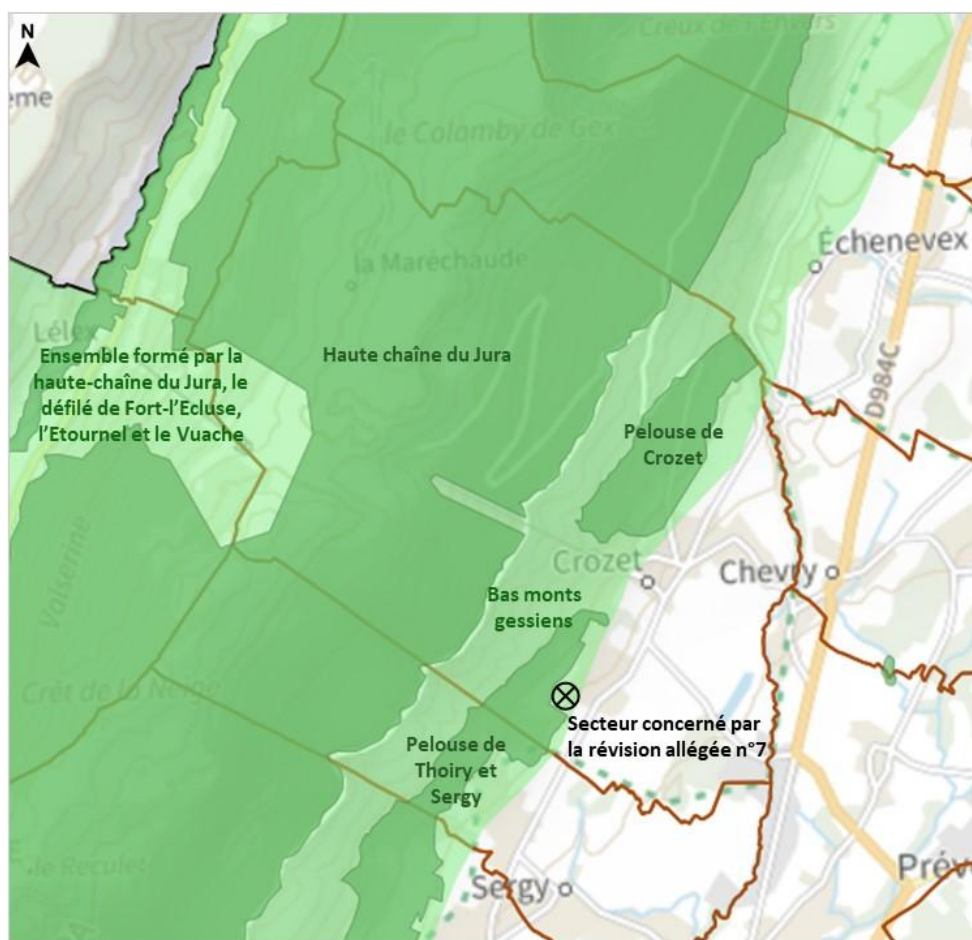
Le projet de révision allégée n'a donc **aucune incidence directe sur ces sites.**

Pour autant, les **enjeux sont forts en terme de continuités écologiques terrestres**, puisque le secteur concerné par la révision allégée :

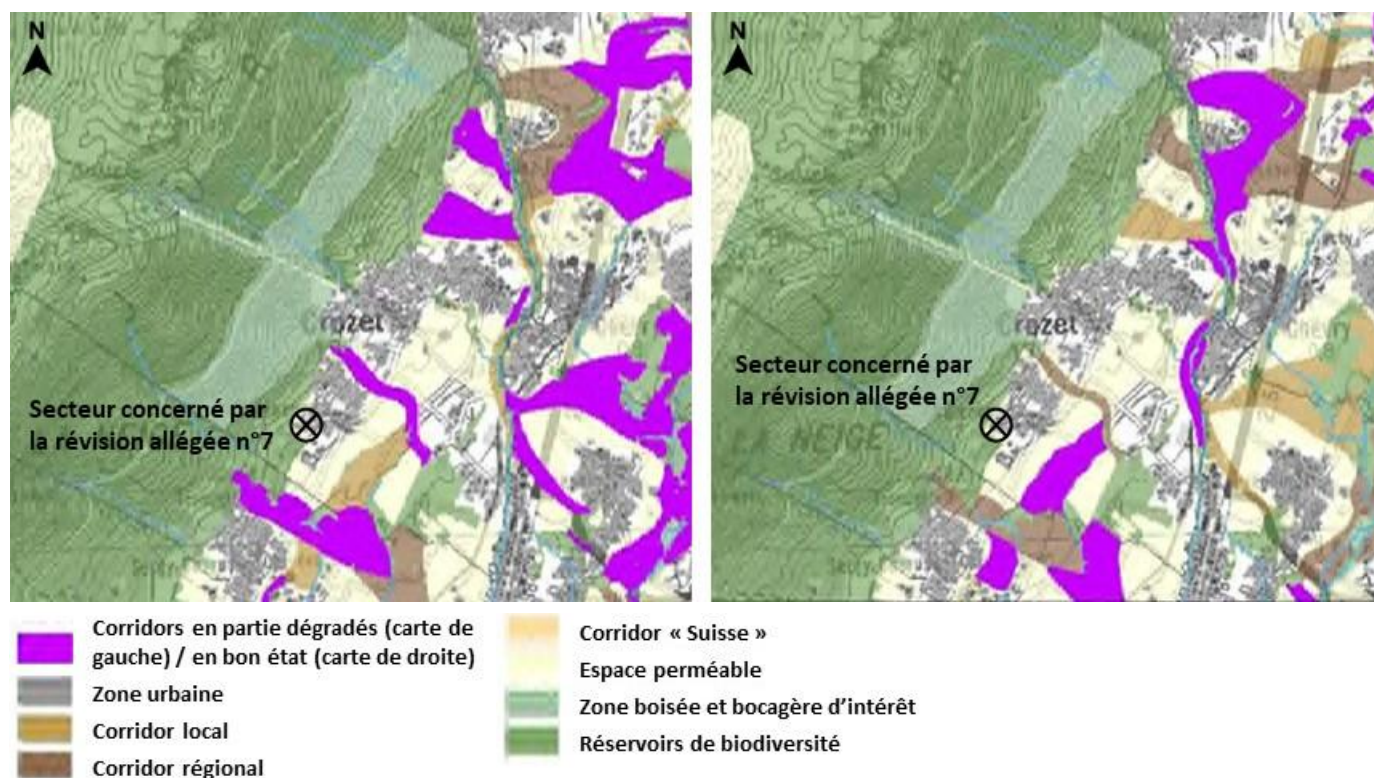
- constitue un **espace perméable agricole** permettant le déplacement des espèces à proximité, ou dans la continuité des corridors, et jouant un rôle de zone tampon entre les milieux urbanisés, les réservoirs de biodiversité et les corridors ;
- jouxte la **ZNIEFF de type 1 « Pelouse de Thoiry et Sergy »**, que l'étude de précision des continuités écologiques a classé parmi **les réservoirs de biodiversité** du Pays de Gex, et que le PLUiH a classé en **zone Naturelle protégée (Np)** ;
- est proche de corridors, qui concernent les espaces boisés et agricoles au Sud et à l'Est (continuité écologique territoriale au sein du PNR du Haut-Jura) ;
- prend place au sein des « bas-monts » et d'un « espace agricole à enjeux de biodiversité » au sein de l'étude de base d'un contrat corridor sur le Secteur du Pays de Gex, avec des menaces de conurbation et de fermeture du milieu.



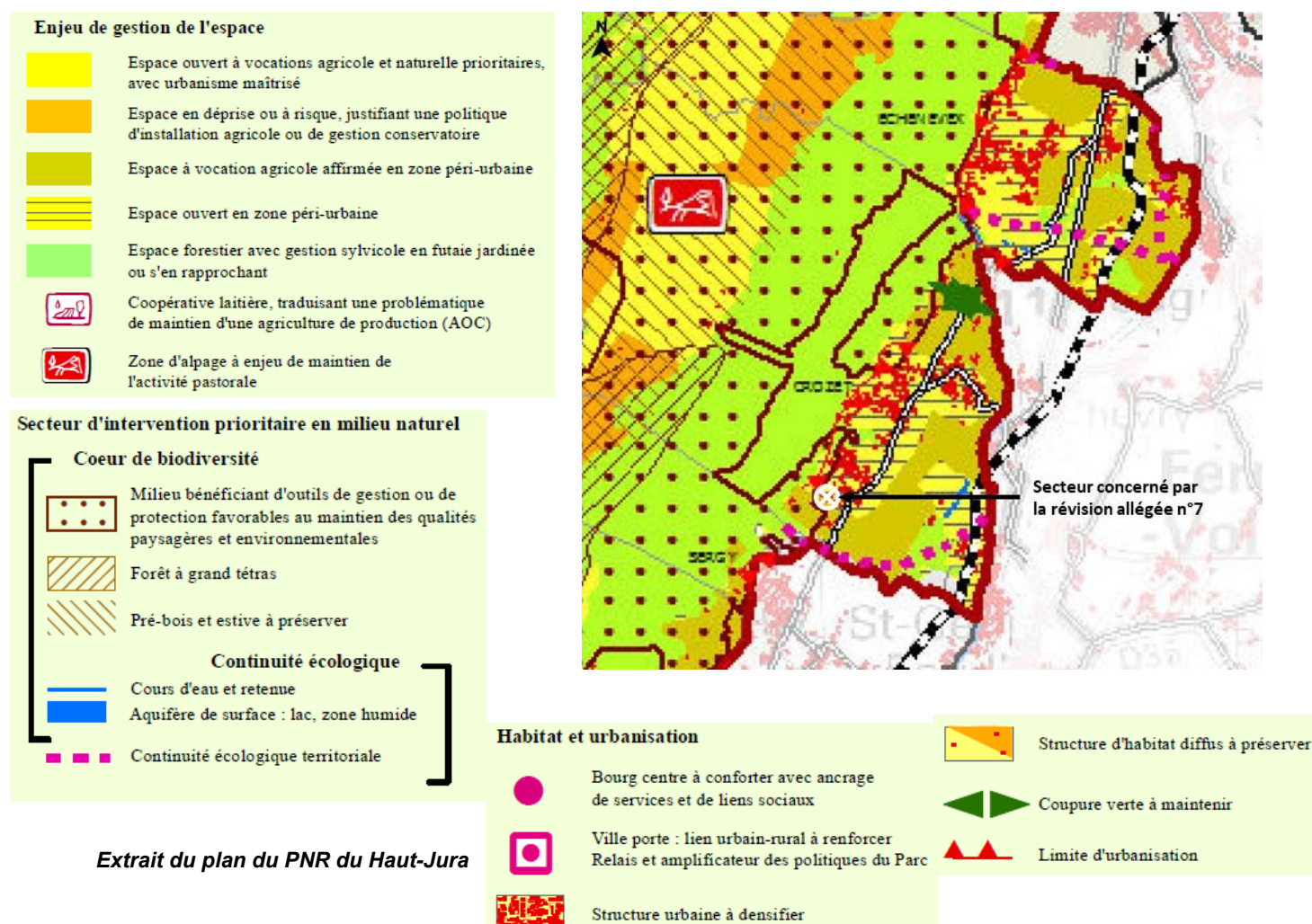
■ Sites Natura 2000 : Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Crêts du Haut-Jura » (emprise identique)
 ■ Réserve Naturelle Nationale (RNN) de la « Haute Chaîne du Jura »



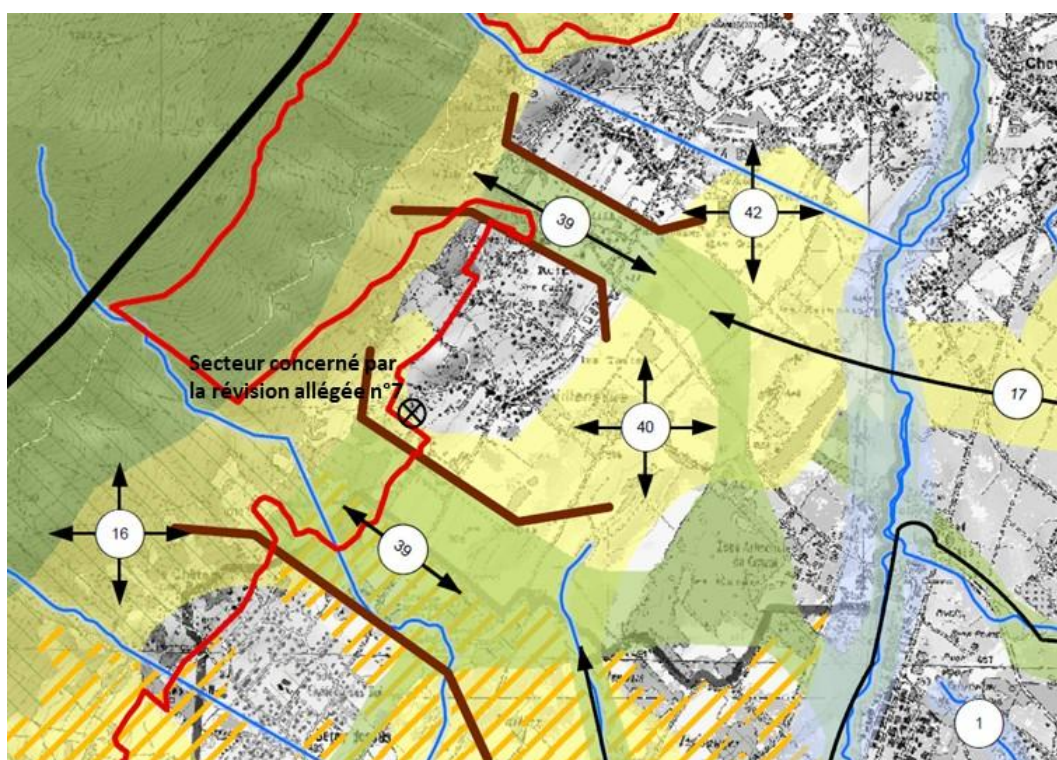
■ ZNIEFF de type 1
 ■ ZNIEFF de type 2



Extrait de l'étude de précision des continuités écologiques du Pays de Gex (2016) annexée au PLUiH



Extrait du plan du PNR du Haut-Jura



Etat initial

	Zone urbanisée
	Projet d'urbanisation
	Espace forestier
	Espace agricole
	Cours d'eau
	Réservoirs reconnus de biodiversité

Eléments de l'étude de base

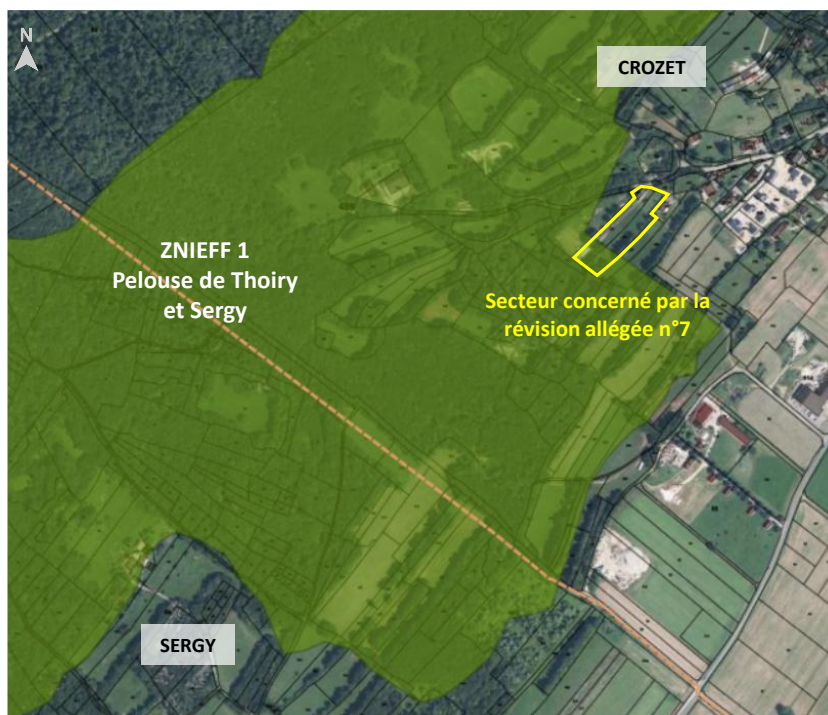
	Délimitation des secteurs d'étude
	Continuum "aquatique"
	Continuum "forestier"
	Espace "agricole" à enjeux de biodiversité
	Corridor à enjeux
	Rupture de corridor(s)

	Mesure ponctuelle (P)
	Mesure surfacique (S)
	Mesure linéaire (L)

Extrait de la carte de synthèse de l'étude de base d'un contrat corridor sur le Secteur du Pays de Gex (2010)

Les **pelouses sèches** de Thoiry et Sergy sont situées au pied du versant Est de la haute chaîne du Jura. Complètement orientées au Sud-Est, elles offrent les conditions de vie nécessaires à de **nombreuses espèces prairiales**. L'intérêt naturaliste de ce milieu provient de son **exceptionnelle diversité spécifique**. Un grand nombre de plantes herbacées, d'insectes et d'oiseaux, comme l'Alouette lulu, trouvent ici leurs conditions de vie. Les pelouses sèches offrent une **zone tampon entre les forêts de la haute chaîne du Jura et les prairies et cultures du bassin du Léman**. On y trouve une grande variété de plantes et insectes inféodés à ce type de milieu comme bon nombre d'orchidées, de laîches, d'orthoptères et de coléoptères. Le pastoralisme pratiqué n'assure plus une charge animale suffisante. La proximité des bois est quant à elle favorable à l'implantation d'oiseaux remarquables comme le Lorient et l'Engoulevent d'Europe, tandis que la Pie-grièche écorcheur trouve refuge au sein des formations buissonnantes.

La ZNIEFF intègre des espaces de pelouses, de prairies, et des espaces et linéaires boisés.



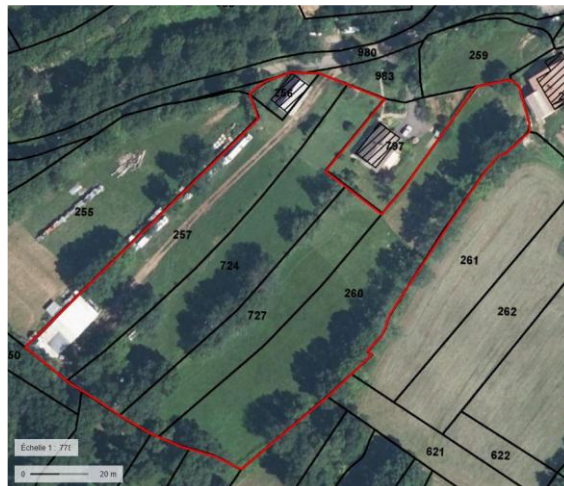
**Zoom sur la ZNIEFF
entre Crozet et Sergy**
Source : Géoportail

Pays de Gex Agglo a mandaté Alain Desbrosse, ingénieur écologue, afin de vérifier les enjeux faune, flore, habitats et zone humide in situ, sur une emprise élargie comprenant l'intégralité des parcelles E256-257-724-727. La visite a été effectuée le 6 mars 2025. Les éléments *en italique* ci-dessous sont extraits de cette étude, annexée au présent document.

Le périmètre est occupé en majeure partie par des prairies pâturées (prairie mésophile calcicole pâturée à végétation rase) séparées par des alignements d'arbres de haut jet (noyers, chênes sessiles, frênes élevés). Le périmètre comporte deux constructions à usage agricole, un hangar et une bergerie. On note également le stockage de bois bûche en plusieurs piles linéaires.

Voir aussi carte 1 en préambule.

Emprise étudiée par Alain Desbrosse



Bien que l'ensemble du périmètre étudié puisse correspondre au descriptif de cette ZNIEFF, seule la partie Sud a été incluse. Les différentes espèces animales citées sont potentiellement présentes sur le site grâce à la présence d'arbres, en particulier l'Alouette lulu et la Pie-Grièche écorcheur.

Le projet consistant à déplacer la bergerie existante en zone classée ZNIEFF dans la prairie non classée n'aura pas d'incidence significative sur ce périmètre naturel. L'intérêt principal du périmètre réside dans les alignements d'arbres que le porteur de projet a prévu de conserver. D'une part ils ne gênent en aucune mesure le projet de construction, d'autre part, ils sont particulièrement utiles par leur ombre portée pour l'élevage des moutons en période de canicule.

Plusieurs espèces d'oiseaux ont été notées : Rouge-gorge, Buse variable, Grive draine (chant), Mésange bleue, Mésange charbonnière, Pigeon ramier, Etourneau sansonnet, Pic vert. Les frênes couverts de lierre, le noyer creux offrent des habitats pour ces différentes espèces.



Alignement d'arbres de haut jet sur les limites parcellaires dont certains sont d'anciens têtard. Plusieurs présentent des lierres de très grosse taille très intéressants pour toute la faune aviaire et des insectes

Le projet consistant en un déplacement du bâtiment de bergerie, celui-ci ne saurait avoir d'impact significatif sur l'ensemble du périmètre ZNIEFF de 350 hectares, d'autant que les alignements d'arbres présentant un potentiel d'accueil de la faune seront conservés.

En l'état, le secteur visé par la révision allégée, contribue à la perméabilité écologique du secteur et joue un rôle d'espace tampon en périphérie d'un réservoir de biodiversité, d'où son classement en zone Ap du PLUiH (et la réduction d'une protection dans le cadre de la révision allégée). L'imperméabilisation sans limite des parcelles, aurait donc pour effet de dégrader les fonctionnalités écologiques.

Toutefois, le secteur ne prend pas place au sein d'un corridor (pas de risque de rupture / coupure) ; la surface reclassée en zone A est limitée et la zone Np n'est pas réduite dans le cadre de la révision allégée. Le nouveau bâtiment viendra remplacer le hangar existant sur la parcelle E257 en zone Np ; celui-ci sera démoli, afin de retrouver le caractère naturel de cette zone.

Au terme de l'enquête publique, la commissaire enquêteuse a émis l'avis suivant (le 10/06/2026) :

J'émet un

AVIS FAVORABLE

Au projet de révision allégée n°7 du PLUiH de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex

assorti de la réserve suivante : démolition du hangar existant sur la parcelle E257 en zone Ap

assorti des recommandations suivantes : insertion paysagère et suivi des mesures de préservation environnementale

Le porteur de projet a pris l'engagement écrit de démolir le hangar existant, quand la construction du nouveau bâtiment aura commencé : la réserve est donc levée. Cet engagement est annexé à la présente notice.

Les recommandations concernent davantage le projet.

De plus, l'imperméabilisation du secteur est limitée par le PLUiH en vigueur.

En premier lieu, le règlement de la zone A interdit l'implantation de bâtiments agricoles à moins de 100 m des zones U/AU ; par conséquent, et sans tenir compte du RSD, seule une surface de 1 894 m² environ du tènement classé en A (de 3 851 m²) pourrait accueillir un bâtiment agricole.

Comme évoqué dans la partie précédente, le reste du tènement pourrait uniquement voir s'implanter une habitation, des installations agricoles et des voies, aires de circulation, de stationnement et de manœuvre.

En second lieu, le PLUiH en vigueur prévoit :

- le maintien des éléments végétaux existants (nombreux sur le site), ainsi que la végétalisation et la plantation des espaces libres (voir détails au sein de l'article A6.2 et A6.3 en préambule), ce qui contribue à maintenir des conditions favorables à la survie et aux déplacements des espèces, donc une certaine **perméabilité écologique** ;
- un traitement paysager de qualité et la perméabilité des parcs de stationnement (*articles A6 et A7*) ;
- un impact limité au maximum de toute nouvelle voie sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles (tracé, emprise et traitement adaptés) (*article A8.2*).

En revanche, il n'inclut pas de coefficient de pleine terre et de biotope, ni de coefficient d'emprise au sol maximal.

Par conséquent, il est retenu, au sein de la révision allégée, afin de garantir une certaine perméabilité du secteur concerné (et plus largement des zones A), et de limiter au maximum les impacts sur la zone Np :

- de préciser, à l'article A8, que les voies et aires de manœuvre doivent être réalisés avec des matériaux et revêtements perméables, sauf contrainte technique justifiée ;
- d'ajouter, au sein des règles particulières de l'article A4.2 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, que toute construction ou installation doit s'implanter En zone A, si la zone jouxte une zone Np, toute construction ou installation doit être implantée en respectant un retrait maximum par rapport à la limite de la zone Np, dans la limite des possibilités techniques et fonctionnelles, afin de ne pas impacter le caractère naturel de celle-ci, si la zone A jouxte une zone Np ;
- de protéger les alignements d'arbres bordant les parcelles concernées ;
- d'élaborer une OAP avec les principes suivants : limitation des possibilités d'implanter des constructions et installations et d'aménagement d'accès, coefficient de pleine terre de 40% minimum, aménagement d'un espace tampon inconstructible en pleine terre et planté au Sud, à l'interface avec la zone Np et la ZNIEFF.

Le projet de révision allégée n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences notables sur le réservoir de biodiversité constitué par la ZNIEFF 1, ni les corridors écologiques. Il n'a pas d'incidence indirecte sur les sites Natura 2000 et la RNN, qui sont plus éloignés, et protégés par ce réservoir.

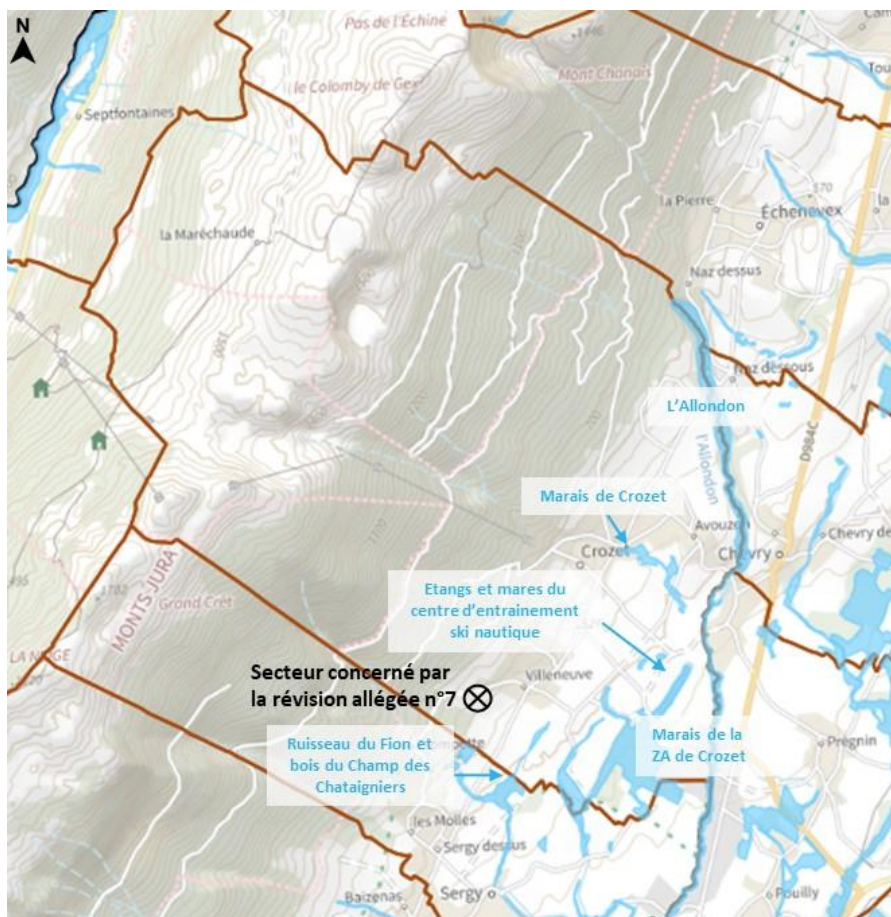
En cela, il est aussi compatible avec le PADD du PLUiH qui prévoit :

- la protection durable des réservoirs de biodiversité, notamment la RNN, en gardant à distance toute activité humaine potentiellement nuisible ;
- la préservations des corridors écologiques, connexions entre la vallée du Rhône et la chaîne du Jura ;
- la conservation de la vocation agricole des bas-monts afin d'éviter l'avancée de la forêt et conserver un espace tampon avec le Jura, principal réservoir de biodiversité du territoire (voir partie 4.3).

Il est aussi compatible avec le SCoT sur ces aspects, et avec la charte du PNR.

L'expertise écologique conclut que le site ne présente pas de caractéristiques de zone humide, tant du point de vue pédologique que de sa flore.

Au vu de la topographie, il est possible que le secteur visé par la révision allégée, ait des liens avec le réseau hydrographique et zones humides en aval (ruissellement des eaux pluviales). Toutefois, le projet de construction devra respecter les règles du PLUiH (article A9) et règlements de services de la CAPG pour le raccordement aux réseaux d'assainissement.



Zones humides de l'inventaire départemental (identifiées et protégées au sein du PLUiH)
Source : DREAL AURA

Incidences paysagères, patrimoniales et visuelles potentielles :

Le territoire communal n'est pas concerné par une protection paysagère et patrimoniale indépendante du PLUiH (SPR, monument historique, site classé ou inscrit...).

Les enjeux paysagers du projet de révision allégée concernent :

- l'habitation proche sur la parcelle E797 (nuisances visuelles potentielles) ;



Vue sur l'habitation de la parcelle E797 depuis la parcelle E257 - BLC, 08/2023

- le paysage à plus petite échelle, au regard de la topographie (vue depuis la RD89 – route de Sergy – et depuis la route d'Harée menant à St-Genis).





Vue 1 depuis la RD89 - BLC, 08/2023



Vue 2 depuis la route d'Harée - BLC, 08/2023

Ces **enjeux** restent **faibles**, grâce à la trame végétale et arborée importante sur le site visé par la révision allégée (*voir Carte 1 en préambule*), et dans son environnement proche et plus lointain, masquant les vues sur le site depuis les vues 1 et 2. Ces enjeux peuvent être un peu plus importants en hiver (arbres à feuilles caduques).

Les **impacts potentiels** sont également **faibles**, grâce aux dispositions du PLUiH qui, en zone A (et Np) – *voir notamment articles A4, A5, A6.2 et A6.3 en préambule* :

- imposent la protection des arbres existants et leur remplacement ;
- imposent de nouvelles plantations et un filtre végétal pour les nuisances visuelles ;
- protègent certaines haies au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, dont celle qui borde le site du projet (limite Est de la parcelle E260), et celles qui forment un écran visuel sur les vues 1 et 2 ;
- prévoit d'autres règles en faveur de l'intégration paysagère des constructions agricoles (article 4 et 5 sur l'implantation, la volumétrie, l'adaptation au terrain naturel, l'aspect extérieur).

De plus, la révision allégée vient :

- identifier et protéger les alignements d'arbres bordant les parcelles concernées ;
- élaborer une OAP avec des principes de végétalisation limitant encore les impacts en vue rapprochée (écran végétal) ; la zone tampon arborée au Sud, densifiera encore le couvert arboré.



Insertion du projet – Vue depuis l'entrée du site (rue de la Montagne)
Réalisation BLC – Le positionnement exact et l'aspect des composantes du projet seront à parfaire au stade projet

Le projet de révision allégée n'amenuise aucune des règles en vigueur, et prévoit des dispositions complémentaires, et n'a donc pas d'impact sur les paysages et le patrimoine.

Incidences potentielles en terme de risques et nuisances :

Le territoire de Crozet et de la commune voisine de Sergy, proche du secteur visé par la révision allégée, sont concernés par plusieurs risques (mais aucun PPR), qui n'impactent toutefois pas le secteur étudié :

- zones potentiellement sujettes aux remontées de nappe* ;
- aléas inondations au niveau des cours d'eau de l'Allondon à Crozet et du Fion à Sergy (porter à connaissance de l'Etat) ;
- mouvements de terrain (cavités, aléa argiles, risque sismique modéré)* ;
- présence d'ICPE sur la Zone Artisanale de Crozet* ;
- présence de sites BASIAS (éloignés)*.

*Source : <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

En outre, il n'y a pas d'enjeu « bruit » sur le secteur visé par la procédure (absence de classement sonore des infrastructures terrestres, zone très peu altérée d'après <https://www.orhane.fr/>).

Les principaux enjeux concerne le projet d'installation d'une exploitation agricole lui-même, qui sera autorisé par le zonage A, puisque les exploitations agricoles peuvent être sources de nuisances pour les riverains : bruit (animaux, engins agricoles), **odeurs** dans le cas d'un élevage (*voir les nuisances visuelles dans la partie précédente*).

Ces nuisances potentielles sont prises en compte indépendamment du PLUiH, par le Règlement Sanitaire Départemental, qui prescrit une distance d'éloignement entre un bâtiment d'élevage et les « *immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers* » ; cette distance est de 50 m pour l'élevage d'ovins (*voir Carte 2 en préambule*). La réglementation des ICPE fixe des règles d'éloignement supérieures pour certains types d'élevage ; l'élevage d'ovins n'est pas concerné.

Elles sont également prises en compte par le PLUiH, qui impose en zone Agricole :

- des distances à respecter par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites séparatives, et une distance de 100 m à respecter pour tout nouveau bâtiment agricole, par rapport aux limites des zones U/AU (*voir Carte 2 et article A4 en préambule*) ;
- la mise en place d'un filtre végétal sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives, en cas d'activités susceptibles d'engendrer des nuisances visuelles et/ou acoustiques (*voir article A6.2 en préambule*).

Ces mesures existantes sont complétées dans le cadre de la révision allégée : l'OAP limite la zone d'implantation des constructions et installations, et intègre le principe d'un écran végétal entre cette zone et l'habitation existante la plus proche. L'ensemble de ces dispositions assure la limitation des nuisances potentielles qui seraient engendrées par le classement en zone A (éloignement des sources de nuisances, en particulier les nuisances sonores de l'élevage en hiver).

Pour rappel de la notice de présentation, l'habitation de la parcelle E797, est celle des grands-parents du porteur de projet, et pourrait devenir celle de l'exploitant à terme.

Incidences potentielles concernant les ressources en eau :

Le projet de révision allégée ne porte pas spécifiquement sur un secteur proche d'un cours d'eau ou d'une zone humide ; comme vu en supra, il est possible que le secteur visé par la révision allégée, ait des liens avec le réseau hydrographique et zones humides en aval (ruissellement des eaux pluviales). Toutefois, le projet de construction devra respecter les règles du PLUiH (article A9) et règlements de services de la CAPG pour le raccordement aux réseaux d'assainissement.

Le territoire communal est concerné par plusieurs **périmètres de protection de captages d'eau potable**, générant des SUP :

- puits de Crozet sur le territoire de St-Genis, dont les périmètres rapproché et éloigné impactent une petite partie Sud-Est du territoire de Crozet, à plus de 2 km du secteur d'étude ;
- captage « Sous les Loges » à Lélex dont le périmètre éloigné impacte une partie Sud-Ouest du territoire de Crozet, à plus de 3 km du secteur d'étude ;
- captage « Sept Fontaines » à Mijoux, dont les périmètres rapproché et éloigné impactent une partie Nord-Ouest du territoire de Crozet, à plus de 3,6 km du secteur d'étude.

Le secteur visé par la révision allégée n'est pas concerné par ces périmètres, ni par ceux qui portent sur Sergy, la commune voisine et proche du hameau de Villeneuve (400 mètres).

Les besoins en eau d'une brebis varient de 2,5l à 5l par jour suivant les conditions météorologiques. Soit une moyenne de 375l par jour et 140 m³ par an. Le raccordement au réseau d'AEP, qui dessert l'habitation de la parcelle E797, et, plus haut, la dernière habitation de la rue de la Montagne, sera nécessaire, même si l'abreuvement se fera par réutilisation des eaux pluviales issues du bâtiment, qui seront collectées sous la construction (volume projeté de 500 à 600 m³).

D'après la Régie des eaux gessiennes :

- *le projet devra préciser en phase PC les consommations journalières et pointes éventuelles ;*
- *la conduite de distribution actuelle en fonte 125 mm desservant le projet ne devrait pas être limitante tenant compte notamment de l'ambition du projet sur la réutilisation des eaux pluviales.*

Le porteur de projet précisera davantage ses consommations au stade PC, mais les besoins devraient être largement couverts par les eaux pluviales récupérées, de sorte que les besoins en eau potable au réseau, seront nuls ou faibles.

La défense incendie pourra être assurée via le poteau incendie qui existe à proximité (130 m environ) ; les eaux pluviales collectées pourront aussi y participer.

Le projet devra se conformer au règlement du PLUiH en vigueur, ainsi qu'au règlement de service et au Schéma Directeur d'AEP auxquels il renvoie.

Il n'y aura pas de rejets d'eaux usées et l'élevage d'ovins ne génère pas de lisier. Le bâtiment sera dépourvu de sanitaire et il n'y aura pas transformation des productions.

D'après la Régie des eaux gessiennes, seules les EU domestiques seront autorisées au raccordement. Les eaux vertes issues de lavage, pourraient éventuellement être autorisées, sous réserve de mise en place d'un prétraitement comprenant un décanteur + séparateur graisses, et préconisation d'utilisation de produits biodégradables pour les dégraissants et les désinfectants. Une convention de rejet serait le cas échéant à mettre en place. Si le projet présente en phase PC un raccordement EU via réseau privé, il sera demandé un rapport confirmant l'étanchéité par des tests à l'air et passage caméra des canalisations.

Le projet devra se conformer au règlement du PLUiH en vigueur, ainsi qu'aux règlements de services auxquels il renvoie et aux prescriptions du service.

Les dispositions du PLUiH en vigueur et révisé visant à limiter l'imperméabilisation, limiteront les effets en terme de ruissellement des eaux pluviales.

Réponses à l'avis de l'ARS en date du 20/01/2026 (extraits de l'avis et réponses en rouge) :

- **Eau potable**

Le projet agricole prévoit une alimentation principale du troupeau par récupération des eaux pluviales du bâtiment dans des cuves de capacité de stockage de 100 à 200 m³ avec un complément par le réseau d'adduction d'eau publique :

- La présence de deux sources d'alimentation ne doit pas être à l'origine de risque de retour d'eau souillée vers le réseau d'eau public. Les deux réseaux internes devront être dissociés sur l'ensemble du linéaire et être clairement identifiés.
- De plus, des dispositifs anti-retours adaptés, doivent être installés. La disconnexion à mettre en place doit être conforme à la réglementation et aux documents techniques (arrêté ministériel du 10 septembre 2021 relatif à la protection des réseaux d'adduction contre les pollutions par retours d'eau, NF 1717 et guide du CSTB).

➔ *Ces éléments concernent le projet, et non la procédure de révision allégée.*

La régie des eaux gessiennes a demandé des compléments concernant les consommations journalières et de pointes de l'eau issue du réseau d'eau publique. Ces besoins devront être compatibles avec les capacités des ressources destinées à la production d'eau potable notamment en période d'étiage.

- Au regard des projets de constructions de logements ou d'équipements sur le secteur, il est nécessaire de démontrer par des données chiffrées que les ressources en eau et les réseaux sont en capacité de fournir, toute l'année, l'eau nécessaire à l'ensemble des besoins en prenant en considération la raréfaction de la ressource due au changement climatique.
- Il est également prévu que la desserte incendie puisse être assurée par le réseau d'eau potable. Il est nécessaire de démontrer qu'en cas d'incendie la ressource sera suffisante sans impacter les besoins de la population desservie par ce réseau.

➔ *Ces éléments concernent le projet, et non la procédure de révision allégée.*

- L'annexe sanitaire du PLUi-H prévoit des aménagements pour répondre aux besoins estimés en 2040. Un bilan des actions déjà réalisées et prévues mis en parallèle des projets et des besoins actuels et futurs en eau potable permettrait d'apprécier l'adéquation des projets avec les ressources disponibles.

➔ *Eléments de réponse fournis par la Régie des Eaux Gessiennes :*

Aménagements / actions prévus au sein de l'annexe sanitaire « eau potable » du PLUiH	Etat d'avancement
Aménagements généraux pour équilibrer le bilan des besoins et ressources :	
• Pérenniser les installations (ouvrages et réseaux) et maîtriser les pertes en eau (renouvellement de réseau et régulation de pression)	En cours
• Renforcer les capacités de transferts entre unités de distribution (sécurisation de la distribution)	En cours
• Renforcer les productions (augmenter les capacités)	En cours
• Augmenter les achats en vue de sécuriser la distribution	En cours
Aménagement d'augmentation de la production et de sécurisation :	
• Transfert des eaux en direction du centre Gessien	Travaux nouvelle interconnexion SITSE en cours de travaux (échéance fin 2028). Travaux interconnexion Pougny (dossier réglementaire en cours).
• Achat d'eau aux Services Industriels du Genevois (Suisse)	Mis en suspens
• Transfert d'eau de Mijoux vers les hauts de Gex	Étude en cours
Aménagements particuliers :	
• Renforcement de l'adduction du réservoir de Prévessin (communes de Chevry, Echenevex, Segny, Ornex et Prévessin-Möens)	Travaux en cours
• Renforcement de la distribution entre le réservoir de Prévessin et l'Allée du Château (communes de Prévessin-Möens et Ferney-Voltaire)	Non réalisé
• Mise en place d'une station de traitement et de refoulement pour la mise en place d'un achat d'eau au Syndicat Industriel du Genevois (commune de Ferney-Voltaire)	Non réalisé
• Pose de conduites pour transférer l'achat d'eau jusqu'au réservoir de Prévessin (communes de Ferney-Voltaire et Prévessin-Möens)	Non réalisé

- **Nuisances sonores**

En phase chantier, les nuisances sonores doivent être compatibles avec le respect du voisinage conformément au code de la santé publique (R 1336-4 à 16) et à l'article 16 de l'arrêté préfectoral du 12 septembre 2008.

De façon générale, une exploitation agricole peut être source de nuisances (sonores, olfactives, nuisibles, ...) pour les riverains.

- Toutes les dispositions devront être prises pour ne pas apporter de nuisances aux riverains actuels et futurs.

➔ *Ces éléments concernent le projet, et non la procédure de révision allégée.*

Incidences potentielles sur la thématique « air, énergie, climat » :

Le SRADDET et le PCAET n'identifient pas d'enjeu spécifique à Crozet. Il n'y a pas d'enjeu « qualité de l'air » sur le secteur visé par la procédure (zone peu altérée d'après <https://www.orhane.fr/>).

L'articulation de la modification du PLU avec ces documents, est démontrée dans la notice de présentation de la révision allégée.

Pour rappel de la notice de présentation, le projet d'installation agricole est un projet en circuit court et local (50 km).

L'utilisation de tracteurs / engins sera limitée périodiquement à l'abreuvement des ovins au sein des pâtures situées à moins de 500 m du siège d'exploitation, et à la culture et récolte du fourrage et des céréales à une distance de 1 à 2 km. Les émissions polluantes liées à l'activité seront donc limitées par ces 2 facteurs (durée et distance). Les animaux seront conduits dans leurs pâtures à pied.

Incidences cumulées :

Aucun autre projet ou plan/programme sur Crozet, n'a fait l'objet d'un examen au cas par cas ou avis de la MRAE, d'après <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/auvergne-rhone-alpes-r7.html>

La présente révision allégée n°7 a des incidences négatives très limitées sur l'environnement. Les autres procédures d'évolution du PLUiH récemment approuvées ou en cours d'élaboration, ne concernent pas Crozet. Les enjeux relevés par la MRAE au sein des avis rendus sur les évaluations environnementales actualisées depuis l'approbation du PLUiH, sont traités dans la présente demande d'avis conforme, ou sans lien avec la présente procédure. **La présente révision allégée n°7 n'est donc pas susceptible de majorer les impacts négatifs cumulés avec les autres procédures d'évolution du PLUiH récemment approuvées ou en cours d'élaboration.**

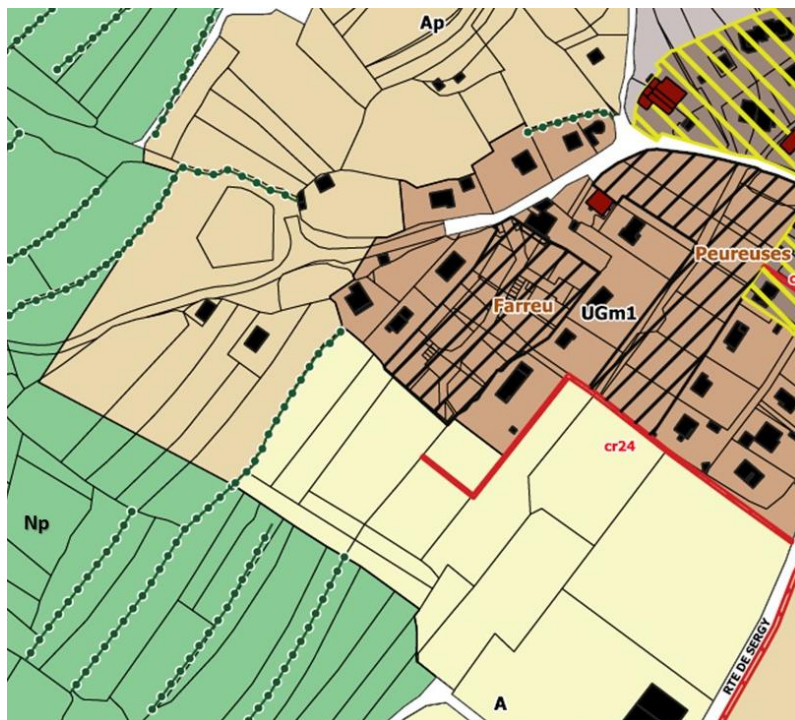
En conclusion, le projet de révision allégée n°7 du PLUiH, n'est pas susceptible de générer des incidences négatives significatives sur l'environnement et sur la santé humaine, par thématique, ni par cumul, et ne requiert pas, à priori, une évaluation environnementale.

La procédure crée les conditions favorables à un projet d'installation agricole, tout en maîtrisant la constructibilité et ses effets sur l'environnement, que le projet mis en œuvre soit celui exposé dans le présent dossier, ou un éventuel autre projet, si celui-ci n'était pas mené à son terme.

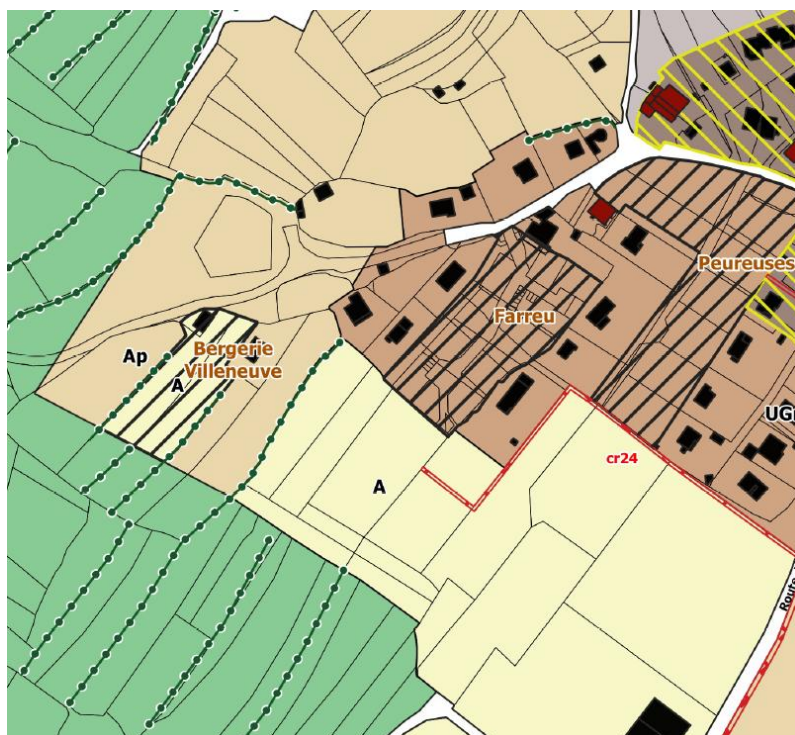
5. Dispositions modificatives du PLUiH

5.1 Zonage et surfaces du PLUiH

Une surface de 3 851 m² environ, actuellement classée en zone Ap, mute en zone A et fait l'objet d'une OAP (voir partie 5.3). Les alignements d'arbres existants sur les parcelles visées par la procédure, sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



Extrait du plan de zonage AVANT révision



Extrait du plan de zonage APRES révision

- A : Zone agricole
- Ap : Zone agricole protégée
- Np : Zone naturelle protégée
- UG m1 : Zone urbaine générale de densité moyenne
- Haie
- 18 - OAP

Le tableau des surfaces du PLUiH (source : CAPG) est ainsi modifié :

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Surface PLUiH RA3 (ha)	Surface PLUiH RA7 (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
		UAa1	76,07	76,07
	UAc	UAc2	49,65	49,65
		UAc3	5,80	5,80
		UAm1	10,16	10,16
	UAm	UAm2	62,20	62,20
		UAm3 & UAm3 *	28,84	28,84
		UAm*	5,63	5,63
	UA1		4,26	4,26
	UAfigi		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	2632,35
	Ap		6555,03	6554,64
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 après révision

5.2 Règlement du PLUiH

Comme expliqué dans la partie 4.4, les articles A4.2 et A8 sont modifiés comme suit.

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives¹

Les constructions¹ doivent être implantées :

- soit en retrait¹ de 5m minimum par rapport aux limites séparatives¹ ;
- soit en limite séparative¹ si la hauteur de la construction¹ est inférieure ou égale à 3m à l'égout du toit¹ sur limite ou si la construction¹ est édifiée en continuité d'une construction existante¹ sur le fond voisin.

Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

Règles particulières :

Le recul¹ par rapport aux sommets des berges¹ de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul¹ 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 recul¹.

Les nouveaux logements des exploitants doivent s'implanter à une distance maximale de 50 m par rapports aux bâtiments¹ agricoles.

Afin de limiter les potentielles nuisances, les bâtiments¹ 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 zone A, si la zone jouxte une zone Np, toute construction ou installation doit être implantée en respectant un retrait maximum par rapport à la limite de la zone Np, dans la limite des possibilités techniques et fonctionnelles, afin de ne pas impacter le caractère naturel de celle-ci.

Les piscines doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives¹.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes¹ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30m² et d'une hauteur à l'égout du toit¹ inférieure ou égale à 2,5m.

[...]

ARTICLE A8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

[...]

2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

En zone A, les voies et aires de manœuvre doivent être réalisés avec des matériaux et revêtements perméables, sauf contrainte technique justifiée.

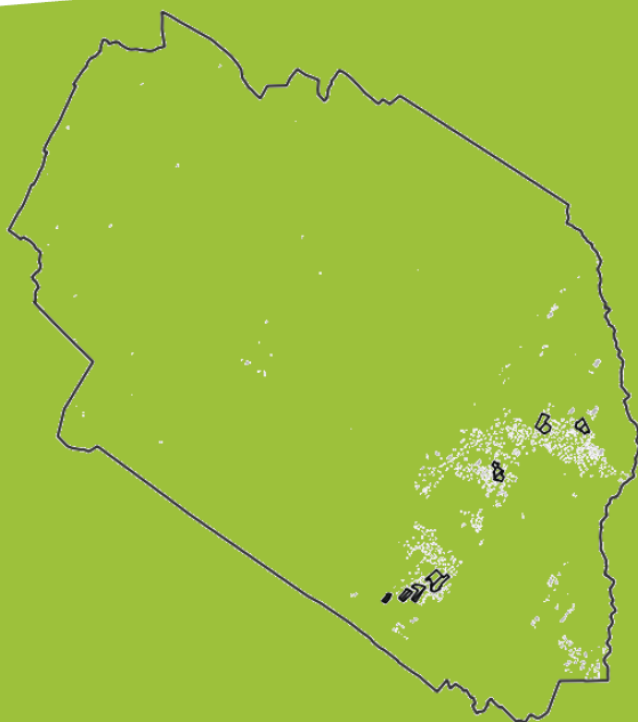
5.3 OAP sectorielles du PLUiH

Comme expliqué dans la partie 4.4, une OAP sectorielle est créée, avec les principes suivants :

- Le site est destiné à accueillir une activité agricole.
- Les constructions et installations destinées à l'exercice de l'activité, ne peuvent être positionnées qu'en moitié Sud du tènement, notamment dans le respect des distances d'éloignement données par le règlement du PLUiH et d'éventuelles autres réglementations (RSD, ICPE). Néanmoins, la réhabilitation du bâtiment existant sur la parcelle E256, est autorisée, dans les mêmes conditions.
 - *Ceci en vue de limiter l'imperméabilisation, l'artificialisation du site, et les nuisances sonores, visuelles.*
- Les aires de manœuvre et le nombre d'accès seront limités au maximum : un seul accès pour l'activité agricole ; un éventuel second accès en cas d'implantation d'un logement.
 - *Ceci en vue de limiter l'imperméabilisation, l'artificialisation du site.*
- Un écran végétal sera mis en place entre les constructions/installations de l'exploitation, et l'habitation la plus proche, de manière à dissimuler les premières depuis l'habitation, comme depuis la rue de la Montagne.
- Les espaces non bâtis devront être laissés en pleine terre, à hauteur de 40% minimum de l'unité foncière.
- Un bande tampon inconstructible de 5 m de largeur minimum, en pleine terre et plantée d'arbres de haute tige, sera mise en place en bordure Sud, de manière à gérer l'interface avec la zone Np (ZNIEFF) et au bénéfice de la biodiversité ; elle contribuera aussi à l'insertion paysagère des constructions/installations de l'exploitation.
- L'imperméabilisation des sols sera limitée autant que possible.
 - *Ceci en vue de limiter l'imperméabilisation, l'artificialisation du site, les impacts sur les milieux naturels et la biodiversité, les nuisances visuelles, et de faciliter l'intégration paysagère du projet.*

Voir l'OAP pages suivantes.

CROZET



- *Bourg (Chef Lieu)*
- *Montoisey*
- *Farreu*
- *Les Hivouettes*
- *Les Peureuses*
- *Les Sarsonnières*
- *Télécabine*
- *Villeneuve*
- *Bergerie (zone A à Villeneuve)*

Pays de Gex – PLUiH / Orientations d'Aménagement et de Programmation

0

Crozet – Bergerie (zone A à Villeneuve)

CONTEXTE

Crozet
Ville à préserver
OAP Bergerie
0,4 hectare
Activité agricole
(élevage)



OAP concernée ●

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Crozet est identifiée dans le PADD comme un village à préserver. L'extension urbaine est donc raisonnée et se traduit par la mise en place d'OAP permettant de garantir un développement urbain cohérent au sein notamment des dents creuses du territoire.

L'OAP de la Bergerie est la seule OAP à vocation spécifiquement agricole. Située au Sud de la commune et à l'Ouest du hameau de Villeneuve, elle a pour but d'intégrer un projet d'élevage ovin, tout en limitant ses impacts sur l'environnement, et en particulier les milieux naturels qui la jouxtent (classés en Np).

OBJECTIFS:

- Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation
- Gérer l'interface avec les milieux naturels
- Gérer la proximité avec des habitations



Vue depuis l'entrée Nord des parcelles (rue de la Montagne)

Pays de Gex – PLUiH / Orientations d'Aménagement et de Programmation

1

Crozet – Bergerie (zone A à Villeneuve)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION

- Le site est destiné à accueillir une activité agricole.
- Les constructions et installations destinées à l'exercice de l'activité, ne peuvent être positionnées qu'en moitié Sud du tènement, notamment dans le respect des distances d'éloignement données par le règlement du PLUiH et d'éventuelles autres réglementations (RSD, ICPE). Néanmoins, la réhabilitation du bâtiment existant sur la parcelle E256, est autorisée, dans les mêmes conditions.
- L'implantation d'un logement, s'il est nécessaire aux besoins de l'exploitation, est libre, sous réserve de respecter le règlement du PLUiH.

MOBILITE & DEPLACEMENTS

- Les aires de manœuvre et le nombre d'accès seront limités au maximum : un seul accès pour l'activité agricole ; un éventuel second accès en cas d'implantation d'un logement.

INSERTION PAYSAGERE, QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET DU CADRE DE VIE

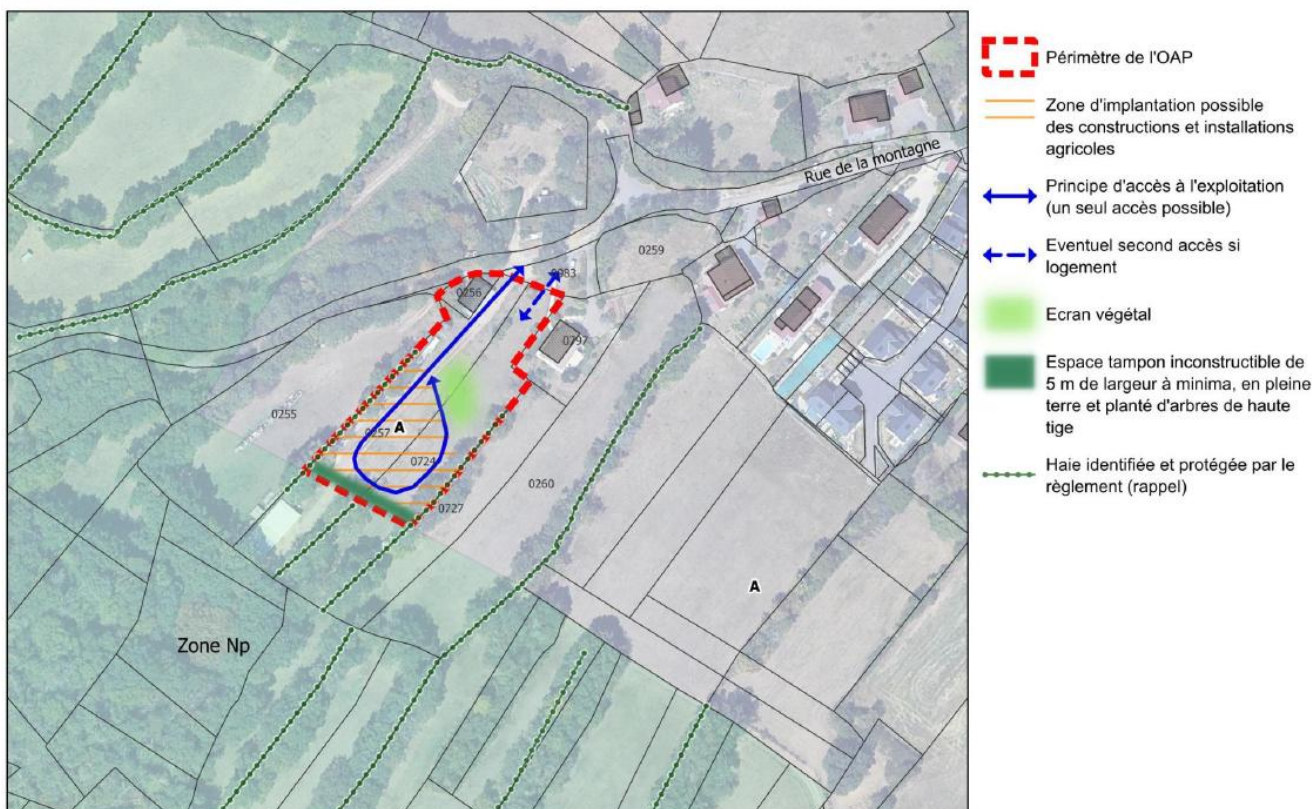
- Un écran végétal sera mis en place entre les constructions/installations de l'exploitation, et l'habitation la plus proche, de manière à dissimuler les premières depuis l'habitation, comme depuis la rue de la Montagne.
- Les espaces non bâtis devront être laissés en pleine terre, à hauteur de 40% minimum de l'unité foncière.
- Un bande tampon inconstructible de 5 m de largeur minimum, en pleine terre et plantée d'arbres de haute tige, sera mise en place en bordure Sud, de manière à gérer l'interface avec la zone Np (ZNIEFF) et au bénéfice de la biodiversité ; elle contribuera aussi à l'insertion paysagère des constructions/installations de l'exploitation.
- L'imperméabilisation des sols sera limitée autant que possible.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le raccordement sur les canalisations existantes.
- Garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle

Crozet – Bergerie (zone A à Villeneuve)

SCHEMA DE PRINCIPE



6. Compatibilité de la révision allégée avec les documents de rang supérieur, et prise en compte

6.1 Compatibilité avec le SCoT du Pays de Gex

Le projet de révision allégée est compatible avec les dispositions du SCoT exposées dans la partie 2 :

- il vise à permettre un projet d'installation agricole en agriculture biologique, en circuit court et local, et à favoriser des zones A autour de l'exploitation, garantissant sa fonctionnalité et pérennisation ;
- il tient compte des règles de réciprocité définies par les réglementations indépendante du PLUiH (ici le RSD) mais prises en compte dans le document d'urbanisme ;
- il évite les zones à sensibilité environnementale forte, en particulier le réservoir de biodiversité limitrophe, protégé par une zone Np, avec un principe d'éloignement maximum des constructions par rapport à cette zone Np.

6.2 Compatibilité avec le PCAET du Pays de Gex

Il a été vu dans la partie 2, que plusieurs actions du PCAET concernent l'activité agricole, mais s'appliquent davantage au projet d'installation agricole, qu'à la révision allégée du PLUiH,

6.3 Compatibilité avec le SRADDET

Partie 1 : Aménagement du territoire et de la montagne

Les règles du SRADDET	Objectifs du SRADDET auxquels la règle se rapporte
Règle n°4 – Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière	Les incidences du reclassement en zone A d'une surface de 3 851 m ² actuellement classée en Ap, en terme de consommation foncière et d'artificialisation des sols, sont limitées, grâce aux dispositions du PLUiH en vigueur, qui ne sont pas modifiées (ou tout du moins pas allégées), et aux nouvelles prescriptions intégrées au règlement et à l'OAP.
Règle n°7 – Préservation du foncier agricole et forestier	Les incidences pour l'activité agricole sont positives, au regard du projet envisagé. <u>Voir partie 4.4 du présent rapport</u>
Règle n°8 : Préservation de la ressource en eau	Le projet de révision allégée n'a pas d'incidences majeures sur la ressource en eau ; celles-ci sont maîtrisées par les règles du PLUiH en vigueur. <u>Voir partie 4.4 du présent rapport</u>

Partie 3 : Performance énergétique des projets d'aménagement

Les règles du SRADET	Objectifs du SRADET auxquels la règle se rapporte
Règle n°24 – Neutralité carbone	Le projet de révision allégée vise à permettre un projet d'installation agricole en circuit court et local, favorisant, à petite échelle, la limitation des déplacements et donc les émissions de GES et polluants.
Règle n°31 – Diminution des gaz à effet de serre	
Règle n°32 – Diminution des émissions de polluants dans l'atmosphère	

Partie 4 : Protection et restauration de la biodiversité

Les règles du SRADET	Objectifs du SRADET auxquels la règle se rapporte
Règle n°35 – Préservation des continuités écologiques	Le projet de révision allégée tient compte de l'ensemble de ces règles/enjeux. <i>Voir partie 4.4 du présent rapport</i>
Règle n°36 – Préservation des réservoirs de biodiversité	
Règle n°37 - Identification et préservation des corridors écologiques	
Règle n°38 – Préservation de la trame bleue	
Règle n°39 – Préservation des milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité	
Règle n°40 – Préservation de la biodiversité ordinaire	

Conclusion

Le projet de révision allégée vient muter une zone Ap en zone A du PLUiH, compléter son règlement, et est assorti d'une OAP.

La procédure de révision avec examen conjoint est bien justifiée, puisqu'elle conduit à réduire protection édictée en raison de la qualité des milieux naturels, sans toutefois porter atteinte aux orientations du PADD.

Au terme d'une analyse des principaux enjeux et impacts potentiels du projet de révision allégée, il apparaît qu'il n'est pas susceptible de générer des incidences négatives significatives sur l'environnement physique et humain.

Annexe

LACROIX Vincent

316 Rue de la montagne

Villeneuve

01170 CROZET

Crozet le 18 Juin 2026,

Objet : Attestation de démolition

Par la présente, je m'engage à démolir le hangar existant sur la parcelle E257 à Villeneuve-Crozet, cette démolition sera effective une fois le projet de bâtiment entamé, car cet abri me permet d'hiverner mon troupeau de brebis durant la saison hivernale.

Avec mes meilleures salutations

Vincent Lacroix

