

Annexe examen au cas par cas R. 104-33 à R. 104-37 du CU REVISION ALLEGEE N°1 – COMMUNE DE FERNEY-VOLTAIRE

I. Annexe obligatoire

1. Dossier de la révision allégée n°1



Figure 1 - Localisation de l'évolution prévue par la révision allégée

II. Auto-évaluation du projet

1. Fiche technique du projet d'évolution du PLUiH

Caractéristique du projet :

Projet : Modification de zonage naturelle loisir (NI) à un zonage agricole (A)

Secteur : Ferme du château de Voltaire

Parcelles concernées : parcelles cadastrées section AH n°14 & 15




Surfaces concernées : 6200 m²

Ancien zonage : naturelle loisir (NI)

Nouveau zonage : Agricole (A)



Figure 2 - Évolution du règlement graphique - Révision allégée n°1

 A : Zone agricole  NI : Zone naturelle de loisir
 Ap : Zone agricole protégée

2. Auto-évaluation du projet d'évolution du PLUiH

Espace naturels remarquables :

L'évolution se fait à la faveur de l'activité agricole. En effet, l'évolution prévoit de déclasser 6200 m² de zone naturelle de loisir (NI) à la faveur du zonage agricole (A).

Le zonage NI est une zone qui correspond aux espaces de loisirs et comprend les campings, les bases de loisirs, les parcs et jardins public de plus de 5000 m².

L'évolution du zonage n'intervient dans aucune zone Natura 2000, ZNIEFF de type 1 ou 2 et aucun espace naturel sensible.

Toutefois, il est à noter que le tènement se compose de la ferme du château de Voltaire, historiquement implantée. De ce fait, le zonage agricole veillera au développement des exploitations agricoles afin d'assurer la pérennisation de l'activité agricole. Il semblerait que l'évolution n'induit peu voire pas d'impact sur les espaces naturels. De plus cette évolution permet de soutenir une activité agricole déjà structurée et existante sur le territoire, utilisant des terres à proximité et le site avec un bâtiment et des aménagements préexistants, conformément à l'orientation du PADD qui prévoit de : « Permettre la reprise, la transmission et l'évolution des exploitations agricoles ».

Gestion de la ressource en eau :

Le secteur n'est pas concerné directement par une Zone humide recensée. La plus proche étant le ruisseau de l'Ouye à plus de 500 mètres au nord de la modification de zonage et le second, le ruisseau du Nant à plus de 700 mètres au sud de la modification.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le zonage eaux pluviales du PLUiH, précise que ce secteur fait partie des zones de gestion par infiltration défavorable à l'infiltration des pluies moyennes à fortes.

Dans ce contexte, les futurs projets devront présenter des équipements permettant d'infiltrer les eaux de pluie à la parcelle limitant ainsi les surverses trop importantes dans le réseau communal des eaux pluviales et à terme sa saturation lors d'épisode climatique extrême.

Paysage :

Les deux parcelles concernées par la modification de zonage sont comprises dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques du Château de Voltaire et bénéficie d'une protection édictée par l'arrêté préfectoral en date du 28 avril 2022. Cette protection permettra de conserver un ensemble cohérent pour continuer à protéger l'écrin des monuments historiques de la cité en conservant le tissu urbain ancien et les espaces non bâtis structurants malgré la modification de zonage.

De plus, toute intégration du bâti agricole dans le tènement devra respecter les volumes existants et ne pas compromettre l'identité paysagère du secteur. C'est pourquoi, les aménagements potentiels sont encadrés par le règlement de la zone A permettant de préserver la qualité paysagère du secteur en complément du périmètre délimité des abords.

Pour les aspects extérieurs l'ensemble est réglementé (toiture, couleurs, hauteurs...). Les nouveaux aménagements en faveur de l'agriculture doivent respecter la règle suivante : « la composition des façades et le choix des matériaux doivent être soignés et adaptés afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. »

Consommation foncière :

L'évolution du PLUiH entraîne le reclassement d'environ 6200 m² de zone naturelle de loisir (NI) en zone agricole (A).

Il convient de préciser que sur les 6200 m² concernés par l'évolution, la grande majorité est déjà destinée à une exploitation agricole et conservera sa vocation agricole. De fait, le changement de zonage permettra simplement la pérennisation de cette activité agricole sur la commune de Ferney-Voltaire.

Le tableau, ci-dessous, récapitule les transferts de surfaces effectués lors de la révision allégée n°1 du PLUiH :

	Avant révision	Après révision	Taux de variation
	Superficie (ha)	Superficie (ha)	
Zones U	3965.06	3965.06	0%
Zones 1 AU	252.49	252.49	0%
Zones 2 AU	48.43	48.43	0%
Zones A	9186.69	9187.31	+0.01%
Zones N	26934.23	26933.61	-0.01%
Totaux	40386.90	40386.90	

Mobilité :

La modification du zonage permettra à terme l'évolution de l'exploitation dans le périmètre proche de la ferme historique et réduira de fait :

- Les déplacements motorisés entre les différentes unités de stockage et par voie de conséquence les dépenses en énergie fossile ;
- Les problématiques en lien avec les déplacements des engins agricoles dans une commune très dense comme Ferney-Voltaire ou Prévessin-Moëns qui se trouve à proximité des parcelles AH 14 & 15.

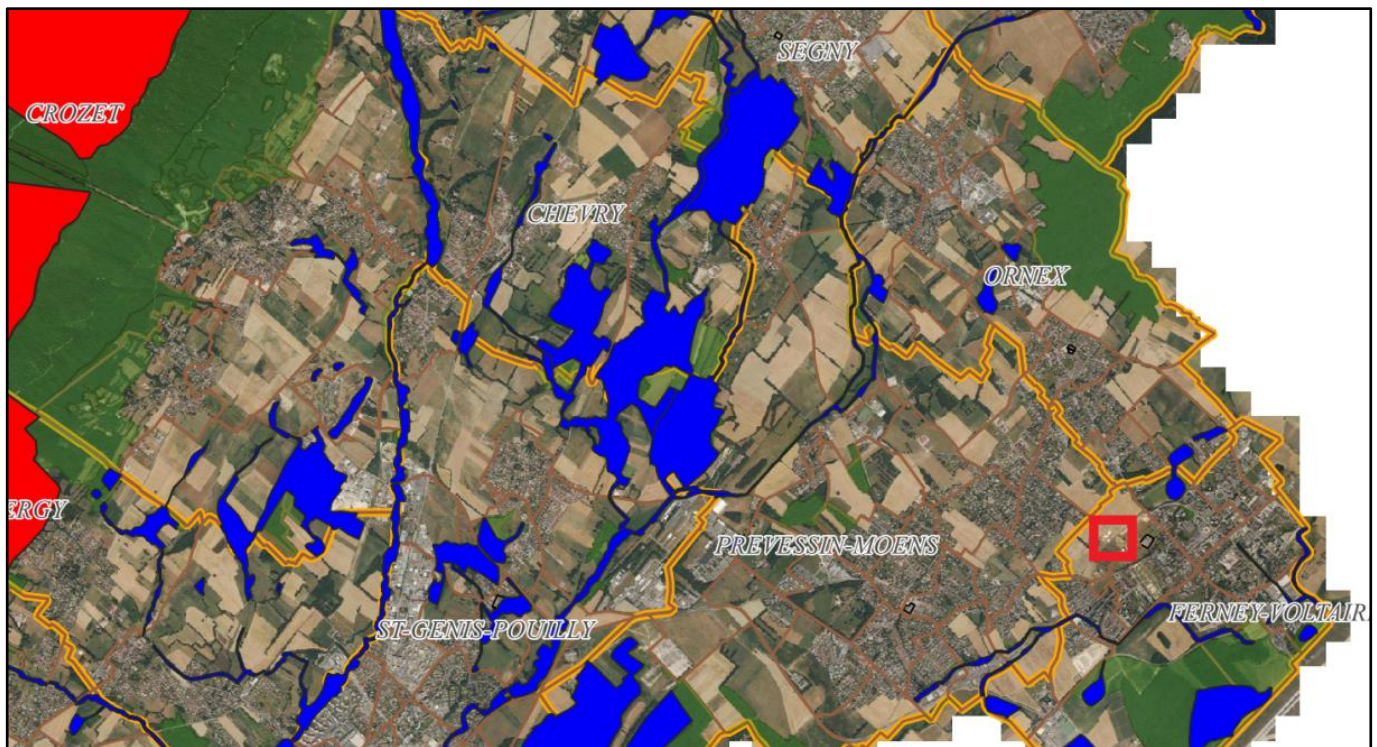
Changement climatique :

L'évolution du PLUiH permettra à l'exploitation agricole de ne pas trouver d'autres tènements pour pouvoir pérenniser son activité. Le rapprochement des lieux entrainera une réduction des déplacements et par voie de conséquence la dépendance en énergie fossile et améliorera la qualité de l'air.

De plus, cette évolution encourage la production à la ferme et favorise les consommations locales.

Risques et nuisances :

La pérennisation de cette activité agricole dans ce secteur permettra par mesure d'évitement tout engins agricoles dans le centre de la commune accompagné des nuisances sonores et olfactives liées à l'exploitation agricole.



- NATURA 2000 (Directive habitat & oiseaux)
- ZONE HUMIDE (ZH)
- ZNIEFF I & II

Figure 3 - ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3. Conclusion de l'auto évaluation & bilan de la consommation foncière

L'analyse ci-dessus permet de conclure que la présente révision allégée n°1 du PLUiH n'est pas de nature à impacter les milieux naturels et agricoles. En effet, le bilan de la consommation foncière démontre que l'évolution du PLUiH entraîne un transfert des surfaces A et N mais n'engendre pas d'ouverture à l'urbanisation par la mise en place d'un zonage « U/AU ».

Par ailleurs, il convient de préciser que sur les 6200 m² concernés par l'évolution une grande partie est déjà bâties, notamment sur la parcelle AH n°14.

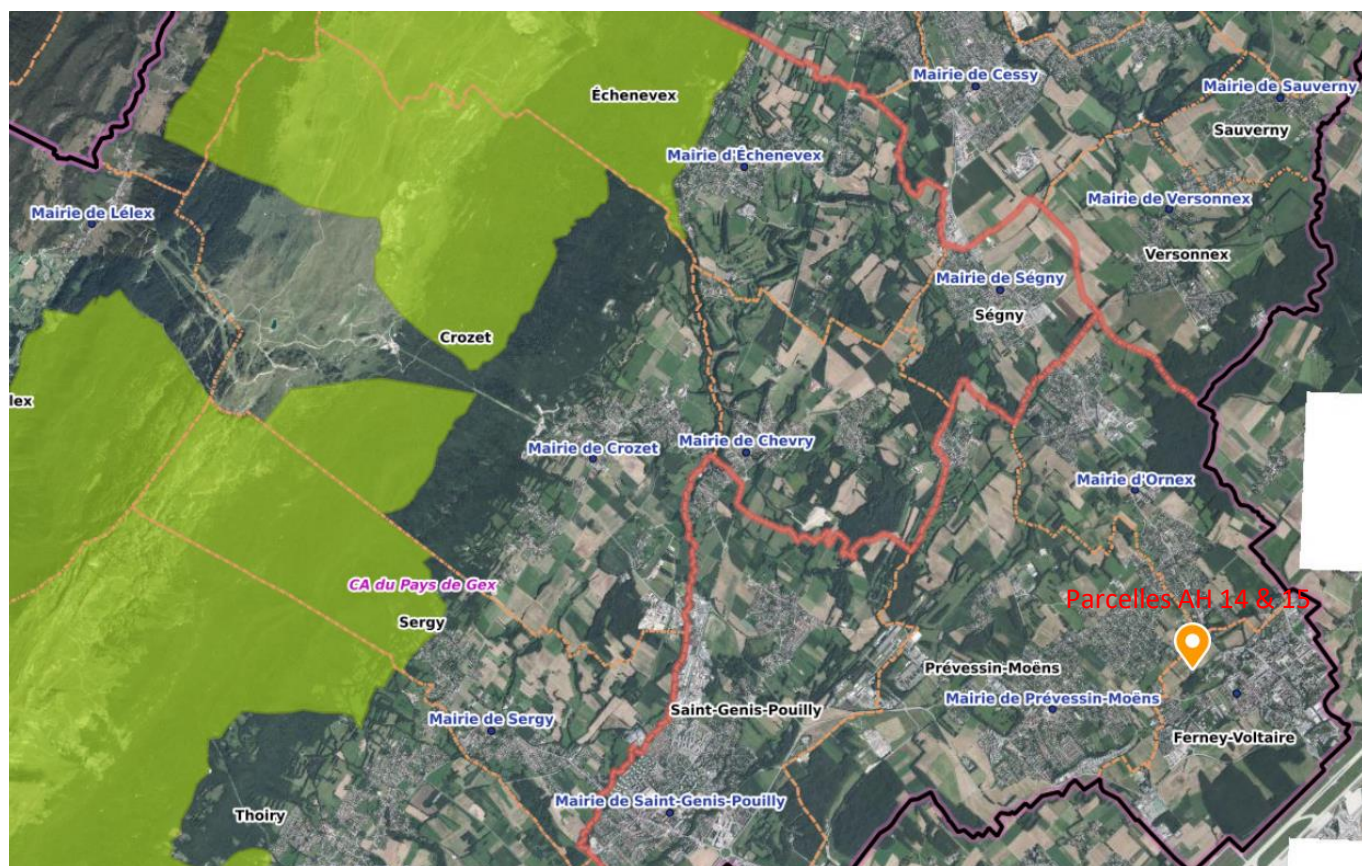
De plus, l'analyse sectorielle montre que les modifications n'entraînent pas d'incidence directe ou supplémentaire sur l'environnement. La modification de zonage permet de :

- Réduire les nuisances olfactives et sonores liées au futur agrandissement de l'exploitation en dehors de son tènement initial (AH 14 & 15) ;
- Diminuer les déplacements engendrés par la scission de l'exploitation et par voie de conséquence la dépendance aux énergies fossiles, la pollution de l'air et les nuisances sonores.
- De ne pas porter atteinte à une potentielle zone sensible (zone Natura 2000, ZNIEFF, Zone humide, etc.)
- Poursuivre le développement économique et pérenniser l'activité agricole sur le territoire.

Globalement, la révision allégée n°1 du PLUiH n'entraîne pas d'incidence notable sur l'environnement.

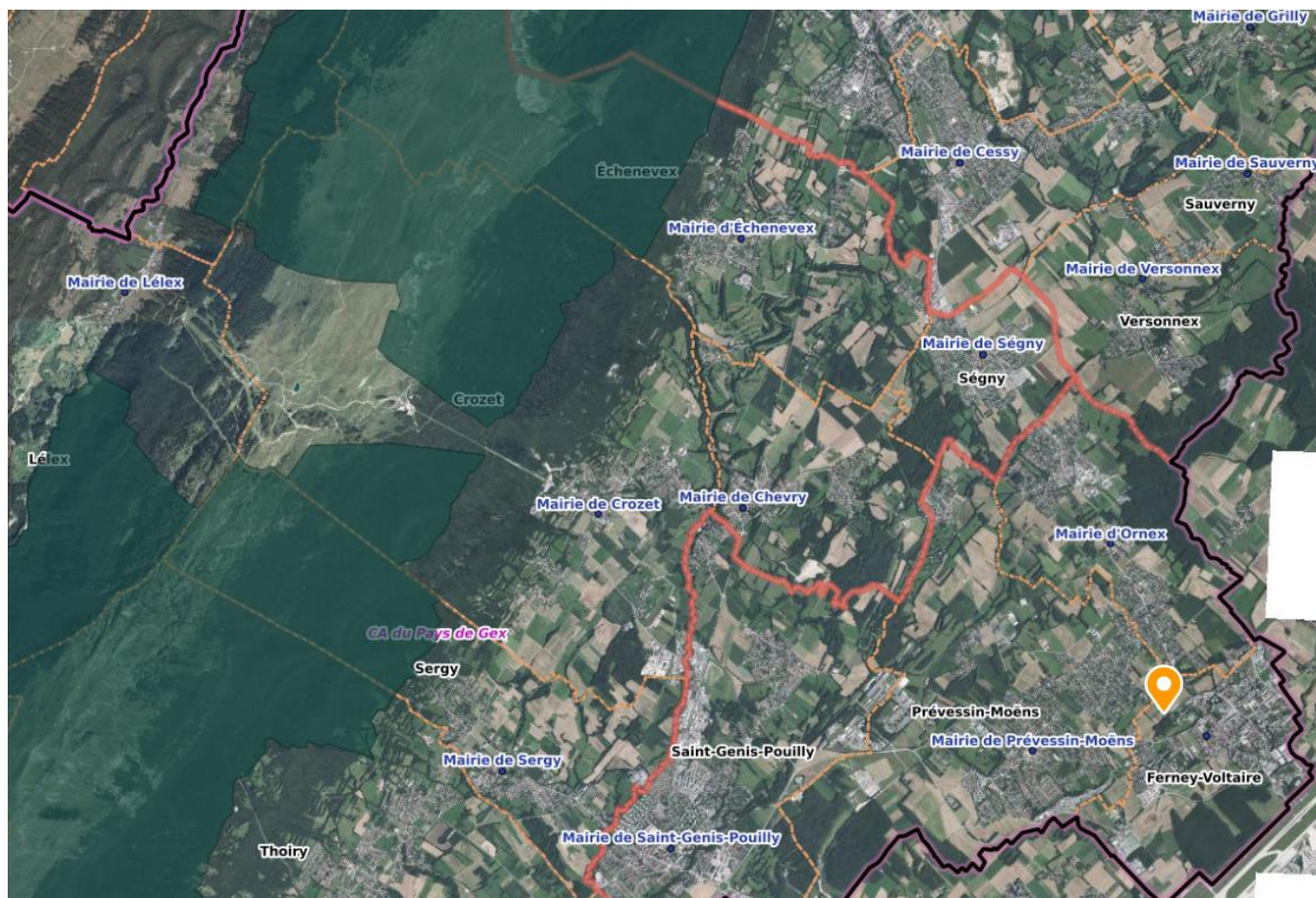
4. Annexe cartographique : Environnement

a. Localisation des sites Natura 2000



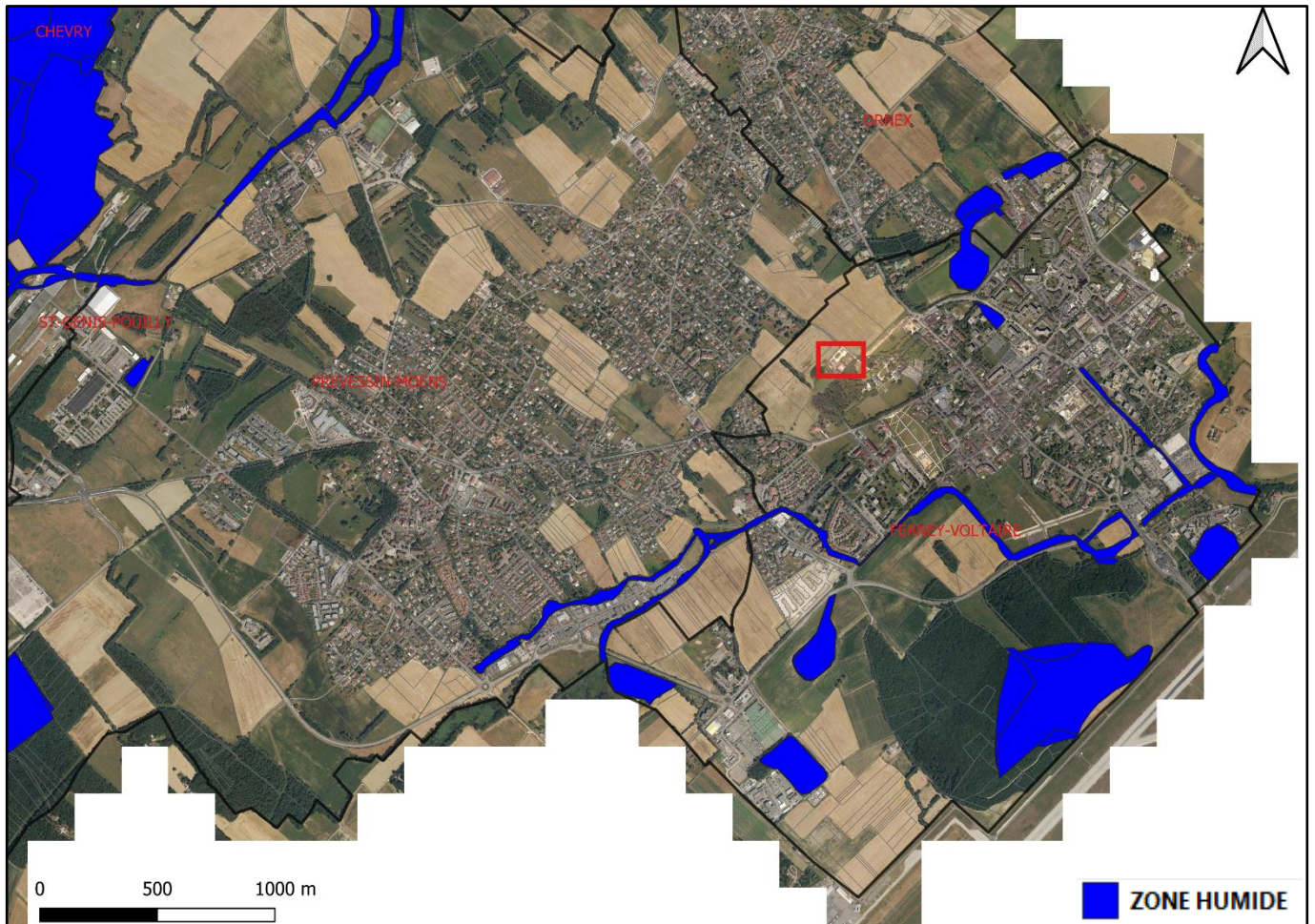
Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

b. Réserve nationale de la haute chaîne du Haut Jura

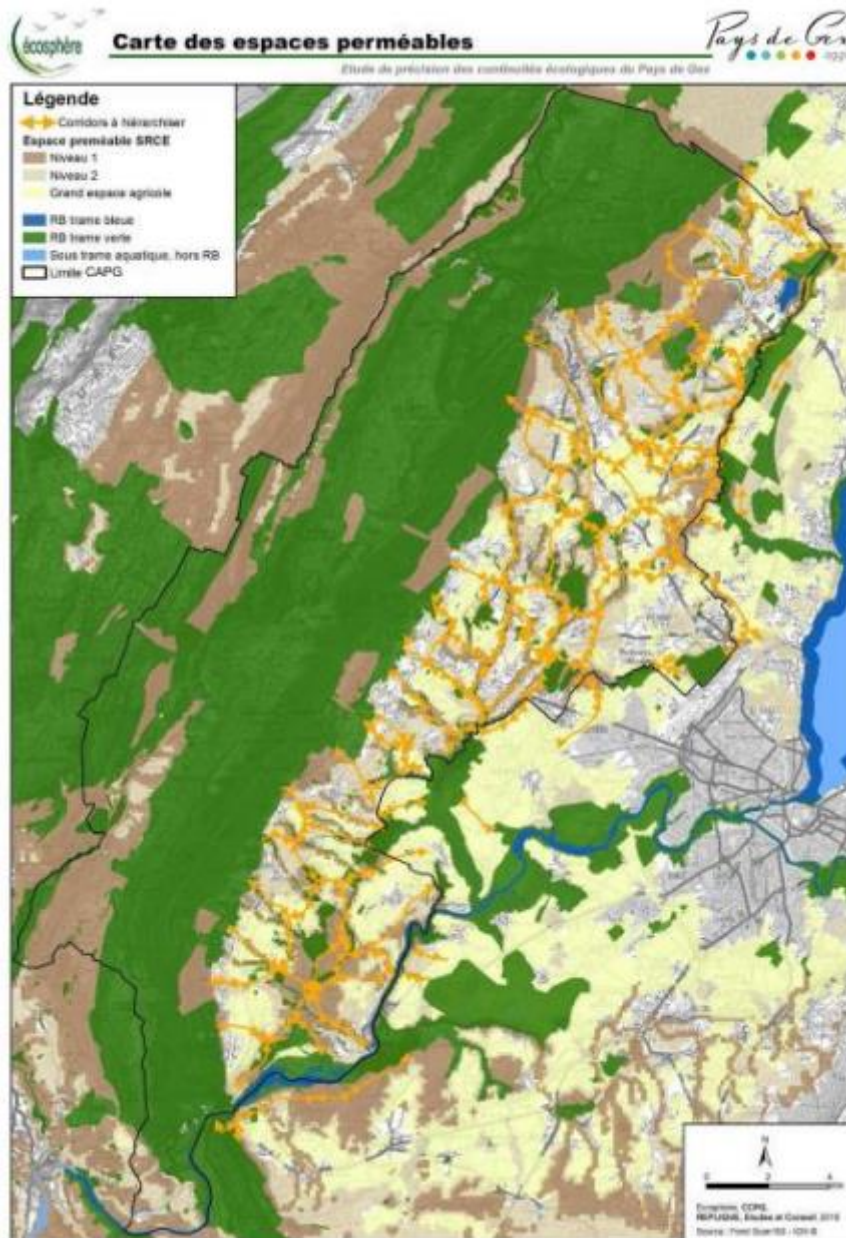


Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

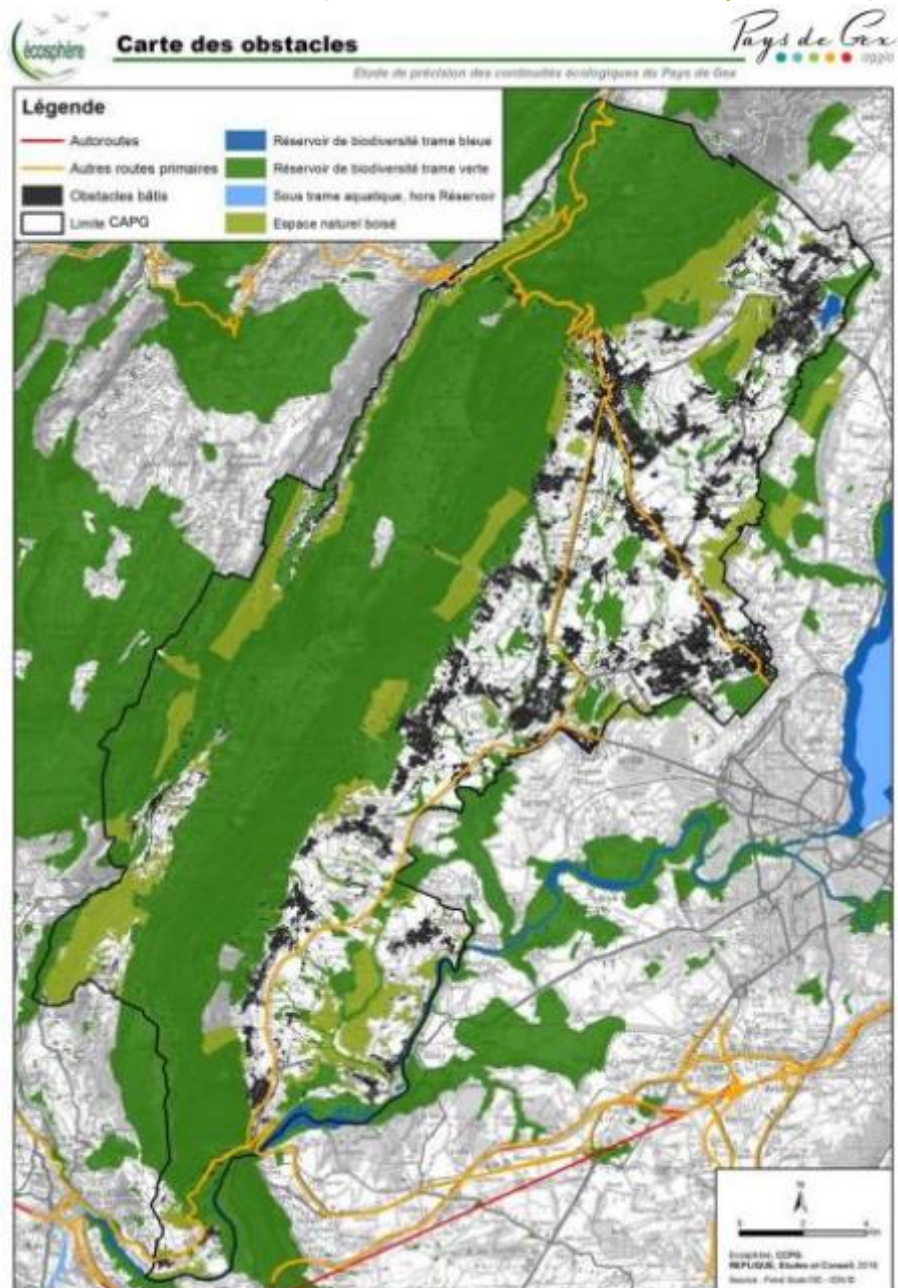
c. Zones Humides



d. Carte des espaces perméables (Trame verte et bleue – Pays de Gex)



e. Carte des obstacles (Trame verte et Bleue – Pays de Gex)



f. Localisation des ZNIEFF de type I & II

