

Département de l'Ain

Communauté de communes du Pays de Gex



#### **CONCLUSIONS et AVIS**

**Enquête publique du 13 septembre au 14 octobre 2021 relative à la demande de Modification n°1 du PLUi-H du Pays de Gex Agglo,**

**Sur les communes de Chevry, Crozet, Divonne-les-Bains, Gex, Saint-Genis-Pouilly, Sergy et Thoiry**

Arrêté n°2021.00039 du Président de Pays de Gex agglo, portant ouverture et organisation de l'enquête publique.

**Jean Lou BEUCHOT**

**Commissaire enquêteur**

## Sommaire

<b>1</b>	<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b><u>Objet de l'enquête</u></b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b><u>Contexte et objectifs du projet de modification n°1 :</u></b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b><u>Modalités de l'enquête publique</u></b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Conclusions et avis motivé</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b><u>Sur le projet</u></b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b><u>Sur le dossier</u></b>	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b><u>Sur les avis des personnes publiques associées</u></b>	<b>5</b>
<b>2.5</b>	<b><u>Sur la procédure et le déroulement de l'enquête</u></b>	<b>6</b>
<b>2.6</b>	<b><u>Sur les observations du public, des services consultés</u></b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Avis du commissaire enquêteur</b>	<b>7</b>

## 1 Préambule

### **1.1 Objet de l'enquête**

L'enquête a pour objet la demande de modification n° 1 du PLUiH du Pays de Gex.

La présente demande concerne les communes de Chevry, Crozet, Divonne-les-Bains, Gex, Saint-Genis-Pouilly, Sergy et Thoiry, et a pour objet de modifier l'emprise des zones UGm1 afin d'assurer une meilleure maîtrise des conditions d'aménagement urbain sur le territoire.

La Communauté d'agglomération du pays de Gex, en abrégé pays de Gex aggro, est un établissement public de coopération intercommunale regroupant 27 communes. Elle est située dans la région naturelle du pays de Gex, entre la chaîne du Jura et la Suisse, dans le département de l'Ain et la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Ce projet de modification a pour objet de modifier l'emprise des zones UGm1 afin d'assurer une meilleure maîtrise des conditions d'aménagement urbain sur le territoire.

Il s'agit en particulier de contribuer à la mise en œuvre du scénario fixé au PADD du PLUiH fixant à 20000 habitants supplémentaires projetés à l'échelle communautaire à l'horizon 2030.

Le présent projet de modification s'inscrit dans la continuité des objectifs fondateurs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUiH et ne porte pas atteinte à l'équilibre général du PADD.

Les évolutions proposées sont compatibles avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé le 19 décembre 2019.

### **1.2 Contexte et objectifs du projet de modification n°1 :**

Le contexte transfrontalier genevois du secteur a pour particularité d'exercer une forte pression foncière sur le territoire.

Le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) est exécutoire depuis le 18 juillet 2020. La dernière procédure a été approuvée le 27 février 2020.

Le Pays de Gex se caractérise par un développement majeur depuis une quinzaine d'années qui a eu tendance à s'accroître ces dernières années. En effet, en 5 ans, 15 000 nouveaux habitants sont arrivés sur le territoire, équivalent à un taux de développement annuel de 2,9%.

Ce développement majeur trouve deux explications :

- l'attractivité du territoire pour son cadre de vie de qualité aux portes d'une métropole internationale,
- le dynamisme économique de la suisse voisine qui en parallèle, ne propose pas suffisamment de logements pour loger ses nombreux actifs.

le PADD du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH) du Pays de Gex vise à :

- maîtriser l'urbanisation du territoire afin de structurer des espaces de vie accessibles à tous, équipés et connectés ; (orientation 1 du PADD), en s'appuyant sur une programmation d'environ 12 000 logements à l'horizon 2030 sur une emprise foncière maximum comprise entre 300 à 400ha ;
- promouvoir le Pays de Gex au sein de la métropole Genevoise à travers un positionnement économique complémentaire qui s'appuie sur ses atouts intrinsèques ;

- retrouver l'authenticité de l'identité gessienne.

La procédure de modification est issue d'un diagnostic des secteurs UGm1 en partenariat avec toutes les communes concernées par ce zonage.

Ce diagnostic et les évolutions de zonage sont étudiés à l'échelle de l'armature urbaine, au sein des pôles relais au sud du territoire.

### **1.3 Modalités de l'enquête publique**

Par décision n° E21000067/69 en date du 25 mai 2021, Monsieur le Président du tribunal administratif de Lyon m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

L'enquête a été prescrite, par l'arrêté n°2021.00039 du 10 août 2021, du président de la communauté d'agglomération du pays de Gex.

Pays de Gex agglomération est à la fois autorité organisatrice de l'enquête et porteur du projet.

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions du code de l'environnement, sur une durée de **32 jours** consécutifs **du lundi 13 septembre 2021 à 9h00 au jeudi 14 octobre 2021 inclus à 16h00.**

## **2 Conclusions et avis motivé**

### **2.1 Sur le projet**

Les modifications demandées par les communes sont justifiées par la volonté de mieux encadrer et planifier l'urbanisation sur les secteurs concernés par la modification n°1 du PLUi-H du pays de Gex.

La modification n°1 a été motivée par la forte croissance démographique observée au sein de certaines communes du territoire. Afin de préserver ces secteurs d'une densification trop importante et ne pas porter atteinte à l'équilibre territorial recherché par le document, elle vise à limiter davantage les hauteurs et emprises au sol des futures constructions.

La modification n°1 est compatible avec le SCoT et se situe dans la continuité des objectifs fondateurs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUiH et ne porte pas atteinte à son équilibre général du PADD.

### **2.2 Sur le dossier**

Le dossier d'enquête publique est complet ; il comprend un rapport de présentation du projet exposant les motifs de la modification.

La notice de présentation montre les évolutions avant et après les modifications à l'aide de couleurs différentes – PLUiH / modification n°1. Elle présente également les plans avant et après les modifications. Je regrette que les plans ne soient pas plus explicites et mieux renseignés. Ce qui rend leur compréhension et leur lisibilité difficiles tant pour le public que pour moi-même.

*J'ai noté, que dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage s'est engagé à reprendre et améliorer la lisibilité des plans dans une procédure ultérieure.*

*Par ailleurs, dans mon avis, je recommanderai que les différents points du règlement du PLUiH pour chaque zonage concerné, soit adjoints au dossier ; ce qui devrait éclairer la compréhension du public, sur les enjeux.*

### **2.3 Sur les avis des personnes publiques associées**

Les personnes publiques associées mentionnées aux articles L137-7 et L137-9 du code de l'urbanisme ont été consultées dans les délais.

Un service a répondu hors délai après la clôture de l'enquête, le département de l'Ain qui a formulé des observations sur le dossier.

Quatre services ont donné leur avis dans les délais. :

- La MRAe  
considère que « ces modifications concernent des zones urbanisées ou à urbaniser, déjà identifiées dans le PLUiH approuvé, et ne permettent pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation ;  
Elle conclut, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté d'agglomération du Pays de Gex (01) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 ».
- la Chambre d'agriculture  
Avis favorable
- l'INAO  
Note que « la modification n°1 n'entraîne pas de consommation supplémentaire d'espace agricole ou naturel ». S'inquiète que , « à la suite de cette modification, la consommation d'espace, notamment d'espace agricole sous AOC, AOP, IGP, ne soit supérieure à celle engendrée par le zonage actuel ».  
  
« Ne s'oppose pas mais se montrera vigilante lors des prochaines évolutions du PLUiH ».
- le département de l'Ain  
Pas d'observation à formuler
- Services de l'Etat – préfecture de l'Ain – DDT  
Note que « sur le fond, les délibérations de prescription évoquent un seul objet : modifier l'emprises zones UGm1 dans plusieurs communes de la Communauté d'Agglomération. Seul le secteur UGm est présenté alors que d'autres zones sont concernées par des modifications d'emprise.  
  
L'exposé des motifs justifiant l'évolution du PLUiH laisse penser que puisque les zones UGm1 permettent de réaliser des projets d'envergure contraires à l'objectif démographique et à la définition de l'armature urbaine, elles nécessitent une réduction de leur emprise et le cas échéant des possibilités de construction.

La notice de présentation expose les diminutions surfaciques des zones UGm1 à Chevry, Crozet, Divonne-les-Bains et Thoiry au profit d'autres zones, sans en démontrer le bien-fondé.

Elle affiche aussi, alors que ces évolutions ne sont pas prévues par la délibération de prescription, des extensions des zones UGm1, à Gex, Sergy et Saint-Genis -Pouilly, sans justification.

- N'est pas prévue non plus par la délibération de prescription « l'intégration d'une inscription graphique relative aux éléments de paysage à préserver (espace parc) » qui figure sans explication sur le plan de zonage après modification à Saint-Genis-Pouilly .
- Les services de l'Etat notent que le projet ne démontre pas comment les modifications envisagées vont assurer une meilleure maîtrise des conditions d'aménagement urbain sur le territoire et conforter les orientations ainsi que les objectifs du PADD .
- L'erreur matérielle invoquée pour faire évoluer le zonage à Gex doit relever d'une contradiction évidente entre les intentions des auteurs du PLUiH et la délimitation du zonage, non de la destination des constructions existantes.
- Les différences d'échelle des plans avant et après modifications, ainsi que l'absence de repérage des zones concernées sur les plans opposables et les délimitations erronées sur les plans modifiés entravent la bonne compréhension du dossier.

*Je partage la plupart des remarques des services de l'Etat. En effet, les délibérations de Pays de Gex aggro, ne font état que de la seule diminution de zones UGm1, alors que d'autres zones sont modifiées en plus et en moins. En outre, l'intégration d'une inscription graphique à Saint Genis Pouilly et la rectification d'une erreur matérielle ne sont pas non plus l'objet des délibérations.*

*Cependant, je note que dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage déclare ne pas reprendre ces points dans la délibération d'approbation. Ils feront l'objet d'une procédure ultérieure.*

## **2.5 Sur la procédure et le déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée sans incident.

Au vu des dispositions prises, le public d'une part a bien été informé de l'ouverture de cette enquête et d'autre part a eu la possibilité de prendre connaissance des différentes pièces du dossier. Il a pu également s'exprimer selon les quatre possibilités qui lui étaient offertes : courrier postal ou électronique, registre papier ou électronique.

Les visites et consultations des documents présents sur le registre numérique, le nombre de téléchargements de tout ou partie du dossier, en témoignent.

Par ailleurs, une concertation préalable à l'enquête a été organisée par Pays de Gex aggro avec mise à disposition du public de registres d'observations dans les 27 communes membres.

Pendant l'enquête, la grande majorité des 7 communes a informé la population des jours et heures de permanence du commissaire enquêteur sur leurs panneaux d'information lumineux .

Tout au long de l'enquête, j'ai vérifié l'affichage sur les différents panneaux d'informations municipales des 7 communes.

## **2.6 Sur les observations du public, des services consultés et les réponses apportées par le maître d'ouvrage**

L'analyse individuelle de toutes les observations y compris celles hors champ de l'enquête est rassemblée dans un tableau constituant l'annexe 2 du rapport d'enquête.

Un certain nombre d'observations du public ne faisait pas partie de la modification n°1, mais relevait de l'élaboration antérieure du PLUiH.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a justifié la modification n°1, par sa volonté de limiter le nombre de nouveaux habitants à 20000 d'ici 2030, en diminuant la constructibilité et à maîtriser la densification, dans les 7 communes.

### **3 Avis du commissaire enquêteur**

En conclusion de cette enquête, après avoir :

- Constaté que le dossier était complet et conforme à la réglementation,
- Constaté que les moyens utilisés pour la publicité de l'enquête me paraissent avoir été de nature à la bonne information du public,
- m'être entretenu avec la responsable de l'urbanisme de Pays de Gex agglo et avec la personne en charge du dossier à la DDT de Bellegarde- antenne de la préfecture de l'AIN,
- vérifié et signé le dossier d'enquête et les registres papier, et sa mise à disposition du public dans les communes concernées,
- constaté l'existence d'un registre numérique facilitant l'information du public,
- assuré 7 permanences dans de bonnes conditions,
- rédigé un procès-verbal de synthèse remis le 25 octobre 2021 et reçu le mémoire en réponse du maître d'ouvrage,

**Je considère :**

- la réglementation a été respectée,
- l'information du public satisfaisante,
- La modification n°1 a été motivée par la forte croissance démographique observée au sein de certaines communes du territoire. Afin de préserver ces secteurs d'une densification trop importante et ne pas porter atteinte à l'équilibre territorial recherché par le document, elle vise à limiter davantage les hauteurs et emprises au sol des futures constructions.
- La modification n°1 est compatible avec le SCoT et se situe dans la continuité des objectifs fondateurs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUiH et ne porte pas atteinte à son équilibre général du PADD.

**En conséquence** de tout ce qui précède :

**je recommande**, pour la modification n°1 du PLUI-H que:

- *les différents points du règlement du PLUiH pour chaque zonage concerné, soit adjoints au dossier ; ce qui devrait éclairer la compréhension du public, sur les enjeux.*
- *Les plans de présentation soient revus et rendus plus explicites et plus compréhensibles par le public.*

Et j'émet un **avis favorable** au projet de modification n°1 du PLUI-H du pays de Gex agglo, assorti de 2 **réserves** \*:

\* Si ces réserves ne sont pas levées par le responsable du projet, l'avis favorable sera alors considéré comme défavorable.

- **réserve 1:** *Retirer de la délibération d'approbation de la modification n°1, les modifications concernant d'autres zones que la zone UGm1 et les reporter à une procédure ultérieure.*
- **Réserve 2 :** *Corriger les imprécisions et incohérences de la notice de présentation*

A Servas le 12 novembre 2021

Jean Lou BEUCHOT

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JL BEUCHOT', is centered within a light gray rectangular box.

Commissaire enquêteur