

# Avis et conclusions

---

## Enquête publique

du 10/05/2021 au 26/05/2021

relative à la demande de

## Modification n°3

du PLUi-H du

Pays de Gex

Agglo

Sur les communes de Cessy, Farges, Grilly, Péron, Thoiry et  
Versonnex

---

Tribunal administratif de Lyon  
Dossier n° E21000033/69



# Sommaire

<b>1</b>	<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
1.1	Objet de l'enquête.....	3
1.2	Contexte et objectifs du projet.....	3
1.3	Modalités de l'enquête publique.....	4
<b>2</b>	<b>Conclusions et avis motivé.....</b>	<b>5</b>
2.1	Sur le projet.....	5
2.2	Sur le dossier.....	5
2.3	Sur l'évaluation environnementale .....	5
2.4	Sur les avis des personnes publiques associées.....	6
2.5	Sur la procédure et le déroulement de l'enquête .....	6
2.6	Sur les observations du public, des services consultés et les réponses apportées par le maître d'ouvrage .....	6
	Sur la sécurité routière .....	7
	Sur la prise en compte du risque inondation.....	7
	Sur les nuisances sonores .....	7
	Sur la prévention des allergies .....	7
	Sur la lutte contre les moustiques .....	7
	Sur le phasage des OAP et notion d'opération d'ensemble.....	7
<b>3</b>	<b>Avis du commissaire enquêteur .....</b>	<b>8</b>

# 1 Préambule

## 1.1 Objet de l'enquête

L'enquête a pour objet une demande de modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat (PLUi-H) du pays de Gex.

Les modifications concernent les six communes suivantes situées dans le périmètre de la communauté d'agglomération du pays de Gex aggro : Cessy, Farges, Grilly, Péron, Thoiry et Versonnex.

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 consiste à :

1. **Créer une OAP « les Courbes » sur la commune de Farges**, dans un secteur dédié à l'artisanat et à la logistique (classé UAa au plan de zonage). Le développement de ce secteur constitue l'opportunité de revaloriser l'entrée de ville à l'est de la commune ;
2. **Modifier les OAP « Les Coudrys » et « Pré-Bernard Nord » à Versonnex**, en relocalisant la résidence pour personnes âgées autonomes, initialement prévue dans l'OAP « Les Coudrys » ;
3. **Modifier l'OAP « Maladières » à Thoiry**, afin de la faire davantage correspondre au projet d'aménagement qui y prend place, via une légère réduction du périmètre et une précision du phasage ;
4. **Modifier l'OAP « Belleferme » à Cessy**, afin de corriger les discordances entre le plan de zonage et le schéma de principe, et apporter des précisions sur les principes d'aménagement ;
5. **Modifier l'OAP « Les Chatelains » à Péron**, afin notamment de préciser la programmation et les accès au site ;
6. **Modifier l'OAP « La Croix » à Grilly**, afin de conditionner l'urbanisation à une opération d'aménagement d'ensemble, pour en assurer la cohérence globale ;
7. **Corriger la localisation d'un emplacement réservé (ER) n°14 à Farges**, aujourd'hui situé sur un bâtiment.

## 1.2 Contexte et objectifs du projet

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.

Certaines évolutions sont aujourd'hui nécessaires afin de préciser les grands principes d'aménagement des secteurs qui sont appelés à muter pendant la durée du PLUi-H.

Cette modification vise à créer et modifier certaines OAP du territoire, ainsi qu'à déplacer un ER, aujourd'hui localisé sur un bâtiment.

Les principaux objectifs et enjeux sont de :

- mieux encadrer l'organisation et le phasage de l'urbanisation des secteurs concernés par la modification ;
- corriger des discordances entre ce que prévoient les OAP et les projets d'aménagement ;
- rectifier des erreurs relevées sur les documents existants.

### 1.3 Modalités de l'enquête publique

Par décision n° E21000033/69 en date du 25 mars 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 ensuite prescrite le 12 avril 2021, par l'arrêté n°2021-00019 du 12 octobre 2020 du président de la communauté d'agglomération du pays de Gex. Pays de Gex agglo est à la fois autorité organisatrice de l'enquête et porteur du projet.

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 17 jours consécutifs à partir du lundi 10 mai à 9h00 jusqu'au mercredi 26 mai 2021 inclus à 17h00, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

## 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°3 du PLUi-H du pays de Gex. Ces modifications permettent de mettre en adéquation les OAP et les projets d'aménagement.

L'ensemble des modifications :

- diminue les zones AU (à urbaniser) de 3,66 hectares dont 3,63 ha reclassés en zone A (agricole) ou N (naturelle). Cette diminution est liée aux réductions du périmètre de certaines OAP ;
- ne change pas le nombre total d'habitations à l'horizon 2030. La modification des deux OAP « Les Coudrys » et « Pré-Bernard » à Versonnex prévoit la construction de 10 logements supplémentaires par rapport au PLUi-H actuel dont la réalisation est décalée après 2030.

Le projet de modification ne change pas les orientations définies par le PADD du PLU-H. Il ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification n°3 du PLUi-H prévoit la création, la suppression ou la modification du phasage des OAP. Ces adaptations ont notamment des conséquences sur la réalisation des dessertes et la possibilité de vendre les parcelles concernées.

### 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 et justifiant le respect de son champ d'application ainsi que toutes les pièces du dossier PLUi-H modifiées.

La notice de présentation montre très clairement les évolutions avant et après les modifications à l'aide d'un surlignage jaune pour le texte. Elle présente également les plans avant et après les modifications. Je regrette que les échelles des plans avant et après les modifications soient différentes, ce qui ne facilite pas la comparaison.

A noter que l'OAP « Les Courbes » à Farges fait référence à la servitude PT3 (télécommunications) qui ne figure pas dans les annexes du PLUi-H. Cette servitude devra être intégrée lors d'une prochaine mise à jour et fera l'objet d'une de mes recommandations.

### 2.3 Sur l'évaluation environnementale

Le décret d'application de la loi ASAP du 7 décembre 2020 n'est pas encore paru. Les hypothèses de soumission à l'évaluation environnementale des modifications de PLU ne sont donc pas encore fixées. L'appréciation est donc laissée au maître d'ouvrage. Toutefois, la communauté d'agglomération aurait pu à minima interroger l'autorité environnementale.

Pour autant la nature et le nombre de modifications sont réduits et ne concernent que des zones urbaines. De plus les modifications conduisent à une diminution des surfaces urbanisées (-3,66 ha), quasiment toutes réaffectées en zone agricole ou naturelle. Enfin, toutes les modifications affichent une volonté de préserver l'environnement (limitation de l'imperméabilisation des sols, protection des zones humides y compris pendant la phase des travaux, prise en compte des trames vertes et bleues notamment dans la nouvelle OAP « Les Courbes » à Farges).

De plus, les permis d'aménager les OAP nécessitent, selon la surface et celle des planchers, une étude d'impact obligatoire ou un examen au cas par cas par l'autorité environnementale.

## 2.4 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.

Deux services ont répondu hors délai après la clôture de l'enquête, le département de l'Ain qui n'a pas d'observation sur le projet et la chambre d'agriculture de l'Ain qui émet un avis favorable.

Trois services ont donné leur avis dans les délais. Le parc national du Haut Jura a émis un avis favorable. La DDT 01 et l'ARS, qui ne sont pas opposées au projet, ont émis des remarques qui sont traitées plus loin dans le paragraphe 2.6.

## 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.

De plus, les mesures sanitaires liées à la pandémie de la covid 19, n'ont pas empêché le public de venir aux permanences et ceux qui n'ont pas souhaité se déplacer ont eu la possibilité d'obtenir des renseignements en soirée par visioconférence ou conférences téléphoniques.

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

Les avis de la direction départementale des territoires de l'Ain et de l'agence régionale de santé (ARS), les observations du public se rapportant à l'enquête et mes propres observations ont été classés en six thématiques.

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. A noter que l'observation n°15 fait l'objet d'une réserve pour retirer du périmètre de l'OAP « Belleferme » à Cessy l'habitation située sur la parcelle AA156.

## Sur la sécurité routière

Les mesures proposées par le maître d'ouvrage concernant l'OAP « Maladière » à Thoiry et les travaux de sécurisation de la rue du Mail relatifs à OAP les Châtelains à Péron, fournissent une réponse à la hauteur des enjeux de sécurité routière.

## Sur la prise en compte du risque inondation

Les trois OAP « les Courbes » à Farges, « la Croix » à Grilly et « les Chatelains » à Péron recommandent de limiter l'imperméabilisation des sols et une gestion des eaux pluviales. En revanche, aucune mention ne fait état de l'aléa inondation lié à la présence de ruisseaux. Bien que les études et les porter à connaissance de l'Etat qui en découleront, vont conduire à une meilleure prise en compte du risque inondation, je reprends, dans l'attente de ces nouvelles règles, la recommandation de la DDT01, de mentionner l'aléa inondation dans les 3 OAP concernées.

## Sur les nuisances sonores

Je prends note des propositions de prescriptions complémentaires pour lutter contre les nuisances sonores sur les trois OAP « les Courbes » à Farges, « Belleferme » à Cessy et « Maladières » à Péron.

## Sur la prévention des allergies

La prévention des allergies concerne l'ensemble du PLUi-H de Gex aggro. Je suis favorable à la proposition du maître d'ouvrage de prendre en compte cet enjeu lors de la prochaine modification du règlement.

## Sur la lutte contre les moustiques

Comme pour la prévention des allergies, la lutte contre les moustiques fera l'objet d'une recommandation pour la prise en compte de cet enjeu sanitaire dans la future modification du règlement.

## Sur le phasage des OAP et notion d'opération d'ensemble

Je ne remets pas en cause la nécessité de modifier les OAP pour mieux les adapter aux évolutions. De même des opérations d'ensemble sont justifiées sur certaines OAP alors qu'un phasage est plus adapté pour d'autres. En revanche, les changements ne sont pas sans conséquence sur les riverains et les propriétaires des terrains concernés. Les modifications doivent donc être argumentées et les conséquences étudiées.

Je relève que pays de Gex aggro a suivi ma proposition, consistant à fixer une ligne directrice pour définir les OAP soumises à opération d'ensemble et celles soumises à des phasages. Elle aura le mérite de rendre plus compréhensible les évolutions et ainsi d'être mieux acceptées par le public.

### 3 Avis du commissaire enquêteur

En conséquence de tout ce qui précède, je recommande :

Pour la modification n°3 du PLUI-H :

1. de mentionner l'aléa inondation dans les trois OAP « les Courbes » à Farges, « la Croix » à Grilly et « les Chatelains » à Péron.

Pour les futures évolutions :

2. d'intégrer, lors d'une prochaine mise à jour du PLUI-H, la servitude PT3 (télécommunications) qui ne figure pas dans les annexes du PLUI-H;
3. d'ajouter les prescriptions au règlement pour la prévention des allergies et la lutte contre les moustiques ;
4. que la communauté d'agglomération du pays de Gex fixe une ligne directrice pour définir les OAP soumises à opération d'ensemble et celles soumises à des phasages.

Et j'émet un **avis favorable** au projet de modification n°3 du PLUI-H du pays de Gex aggro, assorti de **deux réserves**<sup>1</sup> :

- **réserve n°1** : ajouter la mention que la réalisation de l'OAP « Maladière » à Thoiry est conditionnée par une étude du potentiel de la voirie existante, pour définir si la sortie est à créer en sens unique ou en double sens ;
- **réserve n°2** : retirer du périmètre de l'OAP « Belleferme » à Cessy l'habitation située sur la parcelle AA156.

A Misérieux le 22 juin 2021



Roland Dassin

---

<sup>1</sup> Si ces réserves ne sont pas levées par le responsable du projet, l'avis favorable sera alors considéré comme défavorable.