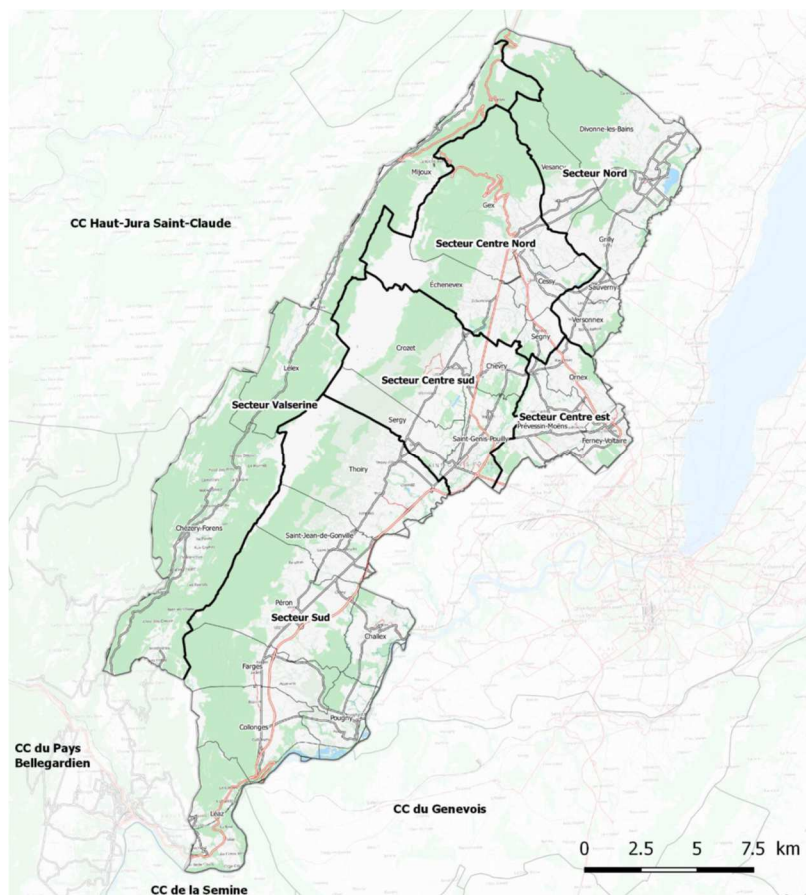


## ELABORATION DU PLUIH DU PAYS DE GEX



**Enquête Publique TA N° E 19000132/69  
du 16 septembre 2019 au 31 octobre 2019**

### **Avis et conclusions motivées relatives au PLUi-H**

**LARROQUE Françoise – Présidente de la Commission d'enquête**  
**GOYARD Alain- Commissaire Enquêteur**  
**MARTEL Joël- Commissaire Enquêteur**  
**PERRIER Bruno- Commissaire Enquêteur**  
**RATOUIS Claire – Commissaire Enquêtrice**



En date du 23 août 2019, le Tribunal Administratif de Lyon a désigné une commission d'enquête, composée de Madame Françoise Larroque, Présidente, de Madame Claire Ratouis, et de Messieurs Alain Goyard, Joël Martel et Bruno Perrier, commissaires titulaires, Messieurs Audoin Bernard et Viviant Raphael, commissaires suppléants, pour l'enquête E 19000132/69 relative au projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) et de zonage d'assainissement des eaux pluviales des 27 communes membres de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex (CAPG) dans le département de l'Ain.

En date du 26 août 2019, la CAPG, autorité organisatrice, a prescrit, par arrêté n° 2019.00418, l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 16 septembre 2019 au 31 octobre 2019, soit durant 46 jours consécutifs.

Durant cette période, le public a pu consulter le dossier d'enquête : sous forme papier dans les lieux d'enquête, soit dans les 27 communes du Pays de Gex et au siège de l'enquête à la CAPG ; sur le registre dématérialisé.

Il a pu apporter des observations :

- sur les registres d'enquête papier aux heures d'ouverture au public des lieux d'enquête et de la CAPG,
- sur le registre dématérialisé, à toute heure, durant la période d'ouverture de l'enquête,
- en adressant des courriers à la Présidente de la commission d'enquête : courriers annexés au registre d'enquête du siège de l'enquête, au fur et à mesure de leur arrivée,
- par mail dédié à l'enquête publique.

Les mails reçus, ont été mis sur le registre dématérialisé au fur et à mesure de leur arrivée, et portés ainsi à la connaissance de tous.

Pour mener à bien l'enquête, la commission d'enquête a procédé aux différentes étapes suivantes :

- Analyse du dossier d'enquête (complétude et contenu) et des modalités d'information du public,
- Participation à la réunion de préparation de l'enquête publique à la CAPG,
- Reconnaissance de terrain et rencontre des maires des communes qui l'ont souhaité,
- Réception du public au cours de 40 permanences,
- Analyse des avis des Personnes Publiques Associées et consultées (PPA et PPC),
- Analyse des observations, mails et courriers du Public,
- Rédaction et présentation du procès-verbal de synthèse au cours d'une réunion à la CAPG,
- Prise en compte du mémoire en réponse de la CAPG et des compléments d'information recueillies auprès des organismes et services contactés pour émettre avis et conclusions motivées en toute connaissance de cause.

Le rapport traite de ces différentes étapes, les conclusions motivées et avis suivants en sont la synthèse.

## **1 Conclusions relatives au contexte de l'élaboration du PLUi-H**

---

La Communauté d'agglomération du Pays de Gex (CAPG) regroupe 27 communes et représente un territoire de 44 000 hectares, d'environ 100 000 habitants, localisé à la pointe nord-est du département de l'Ain, en Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Il s'étend des premiers contreforts du Jura à la plaine du Rhône, en incluant les communes du pied du Jura.

La particularité du territoire est d'être frontalier avec la Suisse et notamment avec les cantons de Genève et de Vaud.

Il s'inscrit de ce fait dans l'agglomération genevoise et bénéficie de son attractivité.

Ainsi l'aménagement du territoire est réfléchi, non seulement à l'échelle du territoire de la CAPG, mais au-delà, à l'échelle d'un bassin de vie transfrontalier, porté par le Pôle Métropolitain.

Du fait de ce contexte, le Pays de Gex connaît un fort dynamisme démographique, urbain et économique, qui n'est pas sans conséquences : accessibilité au logement, coût du foncier, protection des paysages, urbanisation au coup par coup ....

Dès 2015, la CAPG a mené réflexions et actions pour l'élaboration d'un projet global d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle intercommunale, déterminant les actions permettant d'assurer un développement et un aménagement homogène du Pays de Gex, à l'horizon 2030.

L'élaboration du PLUiH s'est donc appuyée sur un socle commun qui est celui du projet de territoire.

Le SCoT du Pays de Gex, approuvé le 12 juillet 2007, avait d'ores et déjà exprimé la volonté de maîtriser le développement du territoire, de concilier les équilibres naturels, la qualité environnementale et les exigences du développement (développement durable notamment).

Le bilan du SCoT réalisé en 2016 montre que, les objectifs de croissance démographique et de construction de logements ont été largement dépassés sur l'ensemble du territoire.

**La CAPG, au vu de ce constat, s'est orientée vers une démarche de révision du SCoT et d'élaboration du PLUiH menée simultanément, assurant ainsi une compatibilité totale entre le projet de territoire et sa déclinaison réglementaire, permettant sa maîtrise.**

**Cette démarche correspond à l'esprit de la Loi ALUR de 2014 autorisant la réalisation d'un PLUiH valant SCoT.**

### **1.1 Le Pays de Gex**

Le Pays de Gex se caractérise par **un territoire dynamique, sous forte pression.**

Territoire contrasté, avec des sites naturels de grande qualité (Forêts, nombreux corridors écologiques reliant les Monts du Jura au Mont Salève, réseau Natura 2000, réserve naturelle nationale de la haute chaîne du Jura), un patrimoine bâti historique (Fort l'Ecluse, Château de Voltaire, ...), le Pays de Gex a une identité propre à la fois rurale et urbaine, des paysages de qualité (villages en pied de coteau du Jura) qu'il doit préserver, conforter et mettre en valeur sous peine d'évoluer en simple banlieue urbaine de Genève. C'est l'un des enjeux majeurs pour les 10 prochaines années.

La proximité de Genève a conduit à une résidentialisation importante du territoire, accompagnée d'une économie présentielle dynamique, mais où les équipements et services n'ont pas suivi.

Les équipements liés à la mobilité ne sont pas à la hauteur des besoins actuellement.

Le Pays de Gex doit impérativement maîtriser et structurer son urbanisation.

Les enjeux majeurs de l'aménagement du territoire sont donc :

- De maintenir pour les habitants de son territoire une qualité de vie lui permettant de se loger dans de bonnes conditions, tout en préservant son riche environnement naturel et paysager et ses activités traditionnelles qui garantissent son identité.
- De mettre en place une mobilité nouvelle dans ce territoire qui s'est développé sur le mode du « tout voiture » et qui ne comporte aucune ligne forte de transports en commun, malgré un trafic pendulaire de type « banlieue » en direction de Genève.
- D'apporter un niveau d'équipements et de services en relation avec les besoins de la population.

### **1.2 Une élaboration de PLUi-H dans un contexte transfrontalier qui se décline selon trois orientations**

➤ **Orientation 1 : Maîtriser l'urbanisation du territoire.**

Le PLUiH s'est fixé un objectif ambitieux : accueillir seulement 20 000 habitants sur le territoire d'ici 2030 et construire 12 000 logements, soit en moyenne 1000 logements/an. L'intention est de ramener un niveau d'équipement satisfaisant sur ce territoire permettant de répondre aux attentes des habitants.

L'Habitat et la mobilité sont les enjeux d'aménagements essentiels : ils font l'objet dans le projet de document d'urbanisme, de volets spécifiques : volet habitat valant PLH, d'où un PLUiH, et volet mobilité, qui sera la base du PDU à venir, la CAPG n'ayant la compétence « mobilité » que depuis 2017.

➤ **Orientation 2 : Promouvoir le Pays de Gex au sein de la métropole Genevoise.**

Le Pays de Gex doit affirmer son poids territorial pour devenir un acteur incontournable de la métropole genevoise. Il doit maintenir sa dynamique d'économie présentielle s'il ne veut pas devenir un territoire « dortoir », mais également étoffer d'autres pans économiques.

Le programme de développement économique mise sur le volet touristique, qui regroupe plusieurs projets et l'innovation mettant à profit la proximité de Genève et du CERN.

Le développement commercial prévoit surtout des requalifications et des extensions de sites constitués (4 pôles retenus).

➤ **Orientation 3 : Retrouver l'authenticité de l'identité Gessienne.**

Cette orientation ambitieuse contient tout d'abord un volet relatif au cadre de vie visant à préserver les liens entre la ville et la nature et en s'appuyant sur des éléments naturels et géographiques pour dessiner l'emprise urbaine (la trame verte et bleue en fait partie).

La recherche d'une identité bâtie, et le marquage de l'entrée des territoires complètent le dispositif.

La valorisation des espaces publics et la création de continuités douces est également prévue.

On notera à ce stade la double volonté de la CAPG de répondre aux besoins de développement du territoire liés au dynamisme économique du secteur que crée la proximité de Genève d'une part et d'autre part, de conserver l'identité du territoire du Pays de Gex, aux paysages ouverts et encore très agricoles, qui se traduit par la mise en place d'outils :

- Une OAP Habitat, étayée par un POA Habitat,
- Une OAP Mobilité, étayée également par un POA Mobilité,
- Des OAP sectorielles à vocation d'habitat, d'équipements, d'activité et de tourisme,
- Des OAP thématiques dont une OAP Patrimoniale à vocation notamment, de conserver et mettre en valeur les centres anciens des villages
- une OAP Foncière ayant pour objectif une meilleure maîtrise du foncier.

**Avec la mise en place de ces outils et la couverture par des OAP de la totalité des zones à urbaniser, la CAPG se donne les moyens de son ambition.**

### **1.3 Une concertation préalable des services de l'Etat, des Elus et du public sérieuse et efficace**

➤ **Par délibération en date du 31 mai 2017, la communauté de communes du Pays de Gex a défini les modalités de collaboration avec ses communes membres.**

Celles-ci se sont traduites par la mise en place :

- D'instances d'analyse : des groupes de travail PLU, un comité de pilotage (COPIL) et un comité technique (COTECH)
- D'instances de validation : la conférence intercommunautaire des maires, le conseil communautaire
- De réunions décisionnelles

Les instances mises en place pour l'élaboration du projet de PLUiH ont joué leur rôle, et la réalisation de ce projet impliquant 27 communes doit être saluée.

➤ **Par délibération du 28 janvier 2016, la communauté d'agglomération du pays de Gex a, défini les modalités de la concertation du public**

Elle prévoit l'organisation d'au moins 6 réunions publiques, l'information préalable aux réunions publiques, l'information régulière sur l'avancée du projet, la mise à disposition d'un dossier d'information ainsi que d'un registre d'observations et d'un cahier numérique.

Concrètement cette concertation s'est traduite par :

- **la mise en place d'outils de concertation :**

Elle a donné lieu, entre autres, à 12 réunions publiques, au siège de la communauté et dans différentes communes, dans la mesure du possible au centre de chaque secteur géographique. En moyenne soixante personnes ont participé à chaque fois.

- **Une phase complémentaire avec :**

la diffusion de trois livrets d'information consacrés respectivement au diagnostic, au Programme d'Aménagement et de Développement Durables et enfin, à la traduction réglementaire, au zonage et aux OAP, des lettres d'information, des expositions pédagogiques sur les points clés de chaque étape du projet et un film.

12 réunions publiques ont été organisées pendant l'année 2018, et 180 contributions écrites ou par mail ont été faites.

**On notera que la concertation réalisée est allée bien au-delà des modalités de concertation définies par la délibération du 28 janvier 2016.**

Certes, il est difficile de mesurer l'efficacité d'une telle concertation. Mais les éléments ci-dessus montrent qu'elle a été réelle, et que l'objectif d'information préalable a donc été rempli.

**1.4 Un PLUiH qui s'appuie sur des polarités urbaines desservies par des transports en commun de type BHNS pour organiser son territoire et préserve les communes rurales, porteuses de l'identité du Pays de Gex.**

Il a été retenu l'accueil de 20 000 habitants supplémentaires, soit une population du territoire de 120 000 habitants à l'horizon 2030. Il s'agit là d'un effort sensible de maîtrise de la démographie puisque l'accroissement a été de plus de 16 000 habitants entre 2012 et 2018.

Le développement s'appuie sur :

- L'affirmation de pôles urbains forts et complémentaires desservis par des transports en commun performants : une agglomération centrale avec deux pôles, **Ferney-Prévessin-Ornex et Saint Genis Pouilly-Thoiry**, les deux entourés de « villes vertes » et en lien direct avec Genève. Bien équipés en services, commerces et transports, ces pôles, ainsi que **celui de Gex**, sont destinés à être densifiés et à accueillir toute la gamme de logements sociaux. Ils font l'objet de projets de desserte par **deux BHNS**, le premier reliant **Saint-Genis-Pouilly à Meyrin** avec évolution à terme en tramway et le second reliant **le pôle de Gex à celui de Ferney-Voltaire** par aménagement de la RD 1005. Ces deux aménagements constituent les points forts du volet mobilité.  
Enfin, un pôle thermal et touristique à Divonne, au développement et à la densification maîtrisée.
- Structurer les autres communes les plus importantes pour renforcer leur niveau d'équipement et de services ou prendre en compte leur desserte en transports en commun.
- Préserver à des degrés divers le reste du territoire en fonction des caractéristiques propres à chaque entité (petites villes, communes rurales, Vallée de la Valserine)

### **1.5 Un PLUiH qui cible son développement économique sur le tourisme et l'innovation et conforte son économie présentielle.**

La CAPG a prévu de doter son territoire d'une offre touristique articulée autour d'une large gamme de produits. Cette stratégie s'appuie sur :

- Des sites identifiés à caractère historique (activités autour de Voltaire et de son château, Fort l'Ecluse),
- La station thermale de Divonne les Bains
- Les sports et loisirs de montagne d'été et d'hiver dans le massif du Jura (au sens large donc y compris la vallée de la Valserine)
- Le Centre Européen de Recherche Nucléaire (CERN)
- Le développement de structures d'hébergement diversifiées.
- La rénovation de l'immobilier touristique ancien et la pérennisation des espaces touristiques délaissés hors saison.

Cela se traduit notamment par 6 Unités Touristiques nouvelles (UTN), inscrites au PLUiH, dont 4 relatives à la vallée de la Valserine.

Le développement commercial prévoit, lui, surtout des requalifications et des extensions de sites constitués (4 pôles retenus).

Le programme de développement économique mise sur l'innovation mettant à profit la proximité de Genève et du CERN.

### **1.6 Un PLUiH qui renforce l'armature écologique et paysagère, et protège les espaces agricoles et naturels**

Les zones agricoles et naturelles sont stables, voire en très légère augmentation au niveau du PLUiH (+ 84 ha) par rapport aux zones des PLU en vigueur, et ce, malgré la consommation d'espaces nécessaire à l'urbanisation à l'échéance du PLUiH. Elles représentent plus de 80% du territoire du Pays de Gex.

Les zones agricoles et naturelles sont divisées en deux secteurs : A et Ap (protégé) et N et Np (protégé). En zones protégées, pratiquement toutes les constructions sont interdites, ce qui permet de maintenir des limites d'urbanisation bien définies et de préserver ainsi le paysage ouvert et aéré du Pays de Gex qui fait son attrait.

### **Au vu des éléments précédents, la commission d'enquête considère que :**

- **Le PLUiH est bénéfique.** Il intègre les problématiques de développement d'une véritable « métropole franco-valdo-genevoise » en matière de structuration urbaine et de mobilité. Dans ce domaine, les projets intégrés au PLUiH (BHNS) ciblent la possibilité de générer une modification des comportements en matière de déplacements. Ils apparaissent toutefois peu suffisants pour un territoire transfrontalier de 120 000 habitants à terme, générant des flux importants vers des points d'entrée en Suisse, limités. Des améliorations qui ne remettent pas en cause le projet de PLUiH pourront toutefois être apportées.
- **Le PLUiH s'est adapté au contexte d'un territoire sous forte pression.** Le PADD réduit de façon notable l'artificialisation des sols qui passe de 53,3 Ha/an sur la période 2005-2015 à 33 Ha/an dans le PLUiH. Cette artificialisation se fait, toutefois, essentiellement en extension urbaine (29,6

Ha/an). En effet, la consommation d'espaces en extension du PLUiH reste du même ordre de grandeur que celle observée sur la période 2005-2015. Par contre, sont présents dans l'enveloppe urbaine, 240 Ha d'espaces mobilisables à hauteur de seulement 34 Ha environ : c'est donc plus de 200 ha dans l'enveloppe urbaine qui ne seront pas artificialisés.

Dans l'hypothèse, toutefois, où une mobilisation plus importante au sein de l'enveloppe urbaine viendrait à apparaître, la limitation de l'artificialisation des sols pour respecter les objectifs du PLUi-H, ne pourra se faire que si la CAPG maîtrise l'ouverture des OAP qui couvrent l'ensemble des zones d'urbanisation future.

Le PADD prévoit une densification des logements, en cohérence avec celles observées dans les communautés de communes voisines limitrophes de la Suisse et une nette tendance à la diversification et à la mixité sociale de l'habitat. Il préserve les atouts naturels et paysagers du Pays de Gex, protège les espaces agricoles, renforce son économie touristique notamment et mise son développement sur la base de l'innovation en liaison avec les structures de recherche présentes sur le secteur.

- **Le PLUiH est la concrétisation d'un projet impliquant 27 communes qui doit être saluée.**

Par nature dans un tel document de compromis, du fait des enjeux parfois divergents en fonction des territoires d'une part, des délais choisis pour le projet d'autre part, tous les points de vue n'ont pas forcément été concrétisés dans le projet. Des améliorations, modifications peuvent être demandées par les communes dans le cadre de l'enquête publique et être prises en compte dans la mesure où elles ne modifient pas l'économie du projet

- **L'élaboration du PLUiH a fait l'objet d'une concertation préalable sérieuse avec les communes, les Services de l'Etat et le public qui a permis d'informer de nombreux habitants sur les différentes étapes de son élaboration.**

**Le PLUiH, en définissant cette stratégie d'aménagement du Pays de Gex, permettra un développement maîtrisé, orienté et cadré, bien que perfectible, des 27 communes du territoire.**

## **2 Conclusions relatives à l'organisation et au déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles (bureaux et salles attribués permettant la confidentialité, mise à disposition d'un ordinateur dans les lieux d'enquête permettant au public de visualiser le dossier sur le site du Pays de Gex et de faire des observations sur le registre dématérialisé dans un climat serein.

Les permanences se sont globalement bien déroulées. On rappellera toutefois que :

- Le public a éprouvé des difficultés importantes à se repérer sur les documents d'urbanisme, ce qui a allongé les délais ;
- En raison de l'affluence, certaines permanences ont dû être prolongées bien au-delà des horaires initialement prévus ;
- Il a dû être rappelé lors d'une permanence que celles-ci doivent préserver une confidentialité et que les représentants de la mairie (élus ou services urbanisme) n'ont pas à être présents ;
- Le commissaire enquêteur a dû, préalablement à une permanence, procéder au tri de ce qui relevait effectivement du dossier d'enquête d'autres documents.



S'agissant du registre dématérialisé, on rappellera les difficultés qui ont complexifié et donc ralenti le processus d'exploitation des nombreuses données enregistrées.

### **2.1 Une information du public bien diversifiée**

L'information auprès du public a été faite dans deux journaux d'annonces légales.

Parallèlement à l'arrêté d'ouverture d'enquête, les avis d'information de l'enquête publique ont été affichés en mairie des 27 communes et au siège de la CAPG.

Les affiches règlementaires au format A2 et de couleur jaune étaient bien visibles et attiraient l'attention.

En cours d'enquête, à la demande de la commission, un communiqué de presse a été publié dans le Pays Gessien, le Dauphiné libéré, et diffusé sur les réseaux sociaux par la CAPG, afin de rappeler l'intérêt de l'enquête et les modalités pratiques.

Arrêtés, avis d'enquête et dossier d'enquête ont été consultables et téléchargeables sur le site de la CAPG durant toute l'enquête.

Certaines communes ont inséré sur leur propre site une information relative à l'enquête publique et à sa prolongation aux rubriques actualités ou autres.

### **2.2 Une fréquentation très importante du public lors des permanences, très variable suivant les communes et de nombreuses observations sur le registre dématérialisé**

448 personnes sont venues aux 40 permanences.

La commission d'enquête note que la fréquentation des permanences dans les différentes communes, a été fortement liée à l'information faite par les élus qui ont plus ou moins mobilisé leurs administrés.

Au total, c'est 838 dépositions (registres papier, lettres et registre dématérialisé) que la commission d'enquête a eu à traiter, **correspondant à 1153 observations distinctes à analyser**, chaque déposition pouvant contenir des observations sur plusieurs points différents.

#### **Au vu des éléments précédents, la commission d'enquête considère que:**

- La publicité relative à l'enquête publique a été **efficace**,
- La mise en place **d'une adresse mail dédiée à l'enquête publique et d'un registre dématérialisé** a offert la possibilité aux personnes résidentes comme non résidentes du Pays de Gex et notamment aux ressortissants de pays étrangers de pouvoir s'exprimer sans contraintes d'horaires ou d'envois de courriers.

**L'information du Public a donc été assurée par l'affichage et les voies dématérialisées, ce qui a conduit à nombreuses observations.**

### **3 Conclusions au regard des observations et des réponses apportées**

#### **3.1 Des avis des personnes Publiques Associées (PPA et PPC) institutionnels quasi tous favorables mais avec de nombreuses réserves ou demandes**

Deux avis défavorables ont été donnés par les PPA institutionnels :

- CDPENAF : Avis défavorable pour le STECAL N°16 à Divonne (créé pour 1 habitation de 200 m2) et N°17 à Lélex (créé pour 1 garage de 70 m2 sur parcelle de 514 m2) ne relevant pas de l'intérêt général :
- L'INAO : Avis défavorable au projet de PLU relatif au prélèvement important de parcelles agricoles mécanisables qui fragilise les exploitations au regard du respect du cahier des charges des appellations protégées.

Les autres PPA institutionnels ont donné des avis favorables, mais avec de nombreuses demandes.

A noter l'avis favorable des services de l'Etat, mais avec 8 réserves juridiques, 4 améliorations, et 8 pages annexes de complétude et compléments.

Les 3 principales portent sur la justification quantitative du besoin de consommation foncière pour les logements (300 à 400 Ha) et pour le développement économique (70 ha), le retrait des zones 2AU et le respect de la Loi SRU en matière de logements sociaux.

La prise en compte des remarques des PPA-PPC par la CAPG, donnent lieu dans le mémoire en réponse à :

- Soit à une validation totale de la CAPG pour les compléments et justifications demandées : cas de la suppression des STECAL,
- Soit une validation partielle de la CAPG : cas de la suppression des zones 2AU. La CAPG propose de maintenir les zones 2AU indicées (2AUT, 2AUE) ou couvertes par des OAP
- Soit à une justification de la difficulté à donner une suite favorable à la demande : cas du pourcentage de logements sociaux (PLAI).

#### **3.2 Des avis des communes de la CAPG quasi tous favorables mais avec de nombreuses demandes complémentaires déposées en enquête publique**

4 communes sur les 27 communes de la CAPG ont voté contre le projet de PLUiH :

- Challex : La commune souhaite dédensifier une OAP et redensifier son centre-bourg
- Ferney-Voltaire : le vote défavorable s'explique par deux principales raisons : le projet de développement de la ZAC Ferney-Genève-Innovation avec programmation de 2500 logements, la problématique du stationnement où le PLUi-H prévoit trop de places par logement.
- Péron : la commune demandait plus de logements. Elle représente une des communes qui s'est le plus urbanisé sur le temps du SCoT en vigueur,
- Saint-Genis-Pouilly : la commune ayant atteint son potentiel constructible (en termes de surface et de nombre de logements) sur le plan de zonage proposé du PLUi-H, il a été décidé d'un déclassement d'un terrain « Drasses et Tâtes » pour permettre également la réalisation de la voie verte du BHNS. Ce terrain est également exposé au bruit lié au CERN. La commune souhaitait également ouvrir une nouvelle zone 2AU à l'urbanisation.

Les demandes faites par les communes que ce soit dans le cadre des PPA ou dans le cadre de l'enquête publique ont toutes données lieu à une réponse de la part de la CAPG, dans le mémoire en réponse.

**La CAPG donnera suite aux demandes dans la mesure où elles ne modifient pas l'économie générale du projet.**

### **3.3 Des observations du public portant essentiellement sur le zonage et sur la mobilité et très contrastées en fonction du secteur du territoire.**

➤ **Quatre thèmes se dégagent des observations et concernent l'ensemble du territoire du Pays de Gex :**

- La maîtrise de la croissance dans les 10 années à venir :

Cela représente la majorité des observations dans la quasi-totalité des communes et représente plus du 1/3 des observations : demande de classement ou de maintien en constructible de parcelles.

En matière de densité, on observe une incompréhension du public des communes rurales du secteur sud, notamment, qui ne s'explique pas que l'on prône la densification et que l'on réduise les surfaces constructibles, les emprises au sol, ce qui est perçu comme des restrictions d'urbanisation.

**Une communication pédagogique sur ce point s'avère nécessaire.**

- La mobilité

La mobilité regroupe les sujets relatifs à la réalisation des nouvelles liaisons routières, à la mobilité douce (voie verte cyclo- piétonne), aux transports en commun et à l'implantation de P+R :

**La liaison RD35-D1005** soulève une forte opposition et représente une proportion importante d'observations relatives à la mobilité. Les 3 faisceaux d'emprise de la liaison RD35-RD1005 sur le règlement graphique du PLUIH interpellent et leur suppression est demandée, à la fois par le public, mais également par les élus concernés (Prévessin-Moëns) et le CERN.

**La mise en place d'un réseau de liaisons de voie à mobilité douce** (voie cyclable et piétons) intercommunales tel que visualisées sur les plans graphiques ne font l'objet que de quelques remarques défavorables portant sur des points ponctuels. Il est fait par-contre des observations d'insuffisance du réseau cartographié et des demandes de liaisons supplémentaires, notamment avec la Suisse (Grand-Saconnex).

**Les transports en commun** font l'objet de peu de remarques sur l'ensemble du Pays de Gex, à l'exception de la liaison Divonne-Crassier doublant la piste cyclable existante qui fait l'objet d'une forte opposition, mais dont l'enjeu se limite au secteur Nord. Le projet de BHNS Gex -Ferney, qui, lui concerne une grande partie de la population du Pays de Gex, est d'ores et déjà acté par la population et ne soulève pas de remarques.

Pour les secteurs peu desservis par les transports en commun (communes du pied du Jura), le devenir de la voie SNCF désaffectée et son usage pour des TC adaptés de desserte du secteur sud questionnent.

**Les P+R** : le principe de P+R n'est pas remis en cause, mais parfois la localisation pose question.

- le maintien d'une agriculture dynamique.

De nombreuses observations du public, mais aussi d'élus, portent sur l'insuffisance de terres classées en A au profit d'un classement en AP qui interdit toute installation et implantation d'équipements agricoles. Le classement en A se limite aux alentours des exploitations existantes, ce qui est jugé, parfois, insuffisant par les agriculteurs et la Chambre d'Agriculture.

De même, une certaine incompréhension se dégage quant au classement en zone N ou Np, de parcelles cultivées.

**Des justifications sur les critères de classement et une certaine souplesse doivent être apportées.**

- la gestion des matériaux inertes

Plus aucune carrière n'est en activité sur le territoire. Les zones Nc ne se prêtent pas à l'extraction de matériaux alors que la perspective de 20 000 logements supplémentaires à l'échéance du PLUI va générer des besoins conséquents, éventuellement satisfaits en partie par la réutilisation des matériaux de démolition mais pas en totalité. Une réflexion devrait être menée pour remédier à cette situation.

➤ **Le pays de Gex se caractérise par des secteurs aux enjeux différents :**

- Le secteur Nord autour du Pôle urbain de Divonne Les Bains : c'est un secteur dont le développement ancien, basé sur le thermalisme, lui confère une identité propre de ville d'eaux et touristique, avec des enjeux spécifiques.

Dans le secteur Nord, les options de mobilité du PLUI-H et notamment le TC le long de la piste cyclable, soulèvent quasiment autant de questions que le zonage. L'organisation urbaine future interpelle également avec des observations sur les OAP et les emplacements réservés.

- Le secteur Centre, lui-même décomposé en Centre Nord avec le pôle urbain de Gex, Centre Est avec les deux pôles urbains de Ferney -Voltaire et Saint Genis-Pouilly et Centre sud, dont le développement est directement lié au pôle d'emploi de Genève et dont les enjeux sont à l'échelle du Grand Genève.

Dans les secteurs Centre, les observations sur l'organisation urbaine prédominante (zonage, OAP), suivies de thèmes nettement différenciés sur 2 secteurs : la mobilité, les emplacements réservés et les paysages sur le secteur Centre Est, la gestion des matériaux inertes (carrières, ISDI) sur le Centre Nord.

- Le secteur Sud, qui regroupe les communes du pied du Jura et apporte la connotation agricole traditionnelle du Pays de Gex.

Dans le secteur Sud, le zonage est fortement contesté : déclassement de zones constructibles et insuffisance d'espaces agricoles non protégés,

- La Valserine, enfin, avec ses deux pôles touristiques de Lelex et Mijoux, dont le développement est lié à la fréquentation de ces stations de montagne.

Au niveau de la Valserine, le zonage et la mobilité ne génèrent que très peu d'observations, mais les OAP et le règlement questionnent.

A noter le peu de mobilisation des associations mais par contre des dépositions de « collectifs » en général, de quartier.

La CAG a répondu à toutes les observations déposées par le public et la commission d'enquête a donné également son avis à toutes les observations.

L'ensemble des observations-réponses CAPG et avis de la commission d'enquête sont consultables dans les annexes du rapport d'enquête et de cet avis au sein de trois documents : Registre papier-réponse CAPG-avis CE, Lettres-réponses CAPG-avis CE et observation Registre dématérialisé - réponses CAPG-avis CE.

### **3.4 Des observations de la commission d'enquête relayant en partie celles des PPA-PPC et celles du Public, sur lesquelles la commission a demandé à la CAPG de se positionner dans son mémoire en réponse**

Elles portent sur :

➤ **La maîtrise du développement résidentiel du Pays de Gex**

Entre 2015 et 2019, le développement du Pays de Gex s'est poursuivi. Il s'ensuit que le développement des zones urbanisables faisant l'objet d'OAP, telles que proposées dans le PLUI-H, devrait d'ores et déjà permettre d'aller au-delà des objectifs de 120 000 habitants en 2030.

Il est donc très important que la CAPG puisse avoir la maîtrise du développement des OAP. Pour les OAP finalisées et pouvant répondre rapidement à la demande (cas de la maîtrise foncière), la

commission propose qu'elles évoluent en OAP valant règlement. Pour les autres, il est important que leur ouverture soit maîtrisée, ce qui n'est pas le cas dans le projet de PLUI-H.

**La commission recommande un phasage au sein des OAP et l'application systématique de conditions à l'ouverture d'urbanisation, pour les OAP autres que valant règlement.**

**Réponse Pays de Gex** : Pays de Gex agglomération se saisira pleinement de cet outil dans le cadre de la mise en œuvre du PLUIH. La maîtrise des OAP et leur évolution sera le cœur de l'action communautaire afin d'accompagner les communes dans l'aménagement de leur territoire.

Ainsi, les dispositifs de phasage des OAP seront intégrés avant approbation du PLUIH et certaines OAP seront précisées ou renforcées dans leurs orientations prescriptives.

La prise en compte de réserves foncières sous forme de zones 2AU est superflue. Leur suppression est d'ailleurs demandée par les Services de l'Etat.

La commission trouve justifiée la suppression des zones 2AU à vocation de logements.

Le Pays de Gex ne disposant pas aujourd'hui d'équipements à la hauteur de son développement, les zones 2AU à vocation d'équipements bien définis peuvent trouver une justification.

**Réponse pays de Gex** : Pays de Gex agglomération valide la suppression des zones 2AU à vocation résidentielle. Pour autant, les zones 2AU affectées (2AUE, 2AUT, ...) ou couvertes par une OAP doivent être conservées afin de poursuivre le travail de définition des projets sur ces secteurs.

**La commission maintient son avis initial : suppression des zones 2AU, à l'exception des zones 2AU à vocation d'équipements (2AUE) avec projets connus, compte tenu du déficit d'équipements sur le territoire.**

#### ➤ La mobilité

La mobilité est un point sensible du PLUI-H.

Quelle réponse apporte à l'horizon 2030 le projet de PLUIH pour un territoire de 120 000 habitants ? deux BHNS circulant en site propre (1 sur l'axe Saint Genis Pouilly-Meyrin et un sur l'axe Gex-Ferney-Voltaire en site propre dans Ferney-Voltaire mais pas au-delà), le développement de la mobilité douce, et un projet routier d'axe transversal ayant pour objectif de répartir les flux de véhicules au sein du Pays de Gex, qui se retrouveront inmanquablement sur les axes de desserte de Genève.

Le prolongement de la ligne 15 du tram Suisse jusqu'à Ferney-Voltaire est maintenant prévu au programme 2023-2027 du Pôle Métropolitain. Il s'intègre donc dans la durée de PLUI-H. La prise en compte de ce projet vient rééquilibrer le couple urbanisation -mobilité, qui n'était pas tout à fait en adéquation.

Aucune réservation, ni emprise n'est aujourd'hui prévue pour cette ligne forte, alors que 3 faisceaux routiers gèlent des terrains au niveau du PLUI-H pour un projet de liaison RD35-RD1005 qui n'a pas été inscrit au STRADDET en cours d'approbation et donc pas prioritaire et qui n'est pas étudié.

**La commission d'enquête s'interroge sur le bien-fondé du maintien de ces faisceaux qui font d'ailleurs l'objet d'une nette opposition de la population.**

**Réponse pays de Gex** : Il est nécessaire d'indiquer sur l'objet du prolongement du tramway qu'en matière d'urbanisme réglementaire et opérationnel, cette extension est contenue intégralement dans la Zone d'Aménagement Concertée communautaire « Ferney-Genève-Innovation » qui dispose de ses propres mécanismes d'évolution, notamment en matière d'acquisition foncière, et qu'elle s'applique au PLUIH, le tramway pourra être intégré dans la ZAC et par extension dans le PLUIH. Pays de Gex agglomération

estime donc inutile de modifier le PLUiH sur cet objet puisque l'ensemble des dispositions permettant la réalisation de ce projet sont déjà présentes.

Les faisceaux routiers, pourtant inscrits, pour certains d'entre eux, à la demande des communes qui aujourd'hui sollicitent leur retrait, représentent la volonté politique d'avancer et de continuer à travailler dans la concertation pour aménager au mieux le territoire. C'est pourquoi, Pays de Gex agglomération retirera les trames graphiques (faisceau routier) comme un encouragement à continuer la discussion sur ces sujets routiers avec l'ensemble des partenaires et la population.

**La commission acte que le prolongement du tramway suisse sur Ferney-Voltaire ne nécessite pas de modifier le règlement graphique actuel (pas d'emplacements réservés à mettre en place) d'une part et la suppression des faisceaux routiers du règlement graphique.**

#### ➤ **Les zones naturelles et agricoles**

Il est parfois difficile de trouver la raison ayant présidé au changement de zonage : A vers AP, N vers Np.

Le règlement de la zone Ap est très restrictif, constitue une contrainte forte pour les exploitants agricoles existants et représente un frein important pour de nouvelles installations. Un élargissement de la zone A est d'ailleurs demandé par les élus des communes du secteur Sud, ainsi que par la Chambre d'Agriculture.

De nombreuses zones Np, souvent de taille très limitée sont situées en bordure des zones constructibles, sans pour autant que la raison en soit claire.

La zone Np est mal comprise par la population qui fait le constat de ce classement alors qu'il n'y a pas d'éléments particuliers à protéger, tels que zones humides, pelouses sèches, végétation remarquable...L'absence de cartographie des corridors écologiques nuit à cette compréhension, d'ailleurs.

Le déclassement de zones constructibles en A, en limite de l'enveloppe urbaine est également très mal compris dans la mesure où les terrains déclassés correspondent souvent à des jardins privés, des espaces d'accompagnement du bâti, ... qui rendent illusoire une activité ou une reconversion pour une activité agricole.

**Réponse CAPG** : L'étude de précision des continuités écologiques est la première et la principale raison du classement des secteurs Np ou Ap.

L'enjeu est de travailler au développement du territoire sur la base de projets agricoles et de ne pas subir une ouverture trop large en zone agricole en classant des terrains en zone A, ouvrant ainsi à des pratiques, qui peuvent conduire au mitage des terrains agricoles, ce dont les élus gessiens ne veulent plus.

Le zonage Np permet de gérer les aspects d'interfaces et de créer une frange de transition entre l'espace bâti et l'espace naturel ou agricole.

Afin de préserver les outils économiques liés à l'activité agricole, les secteurs ou bâtiments concernés seront classés en zone A afin de garantir leur développement et leur maintien.

**La Commission d'enquête acte le classement de secteurs et bâtiments agricoles en A.**

#### ➤ **Les risques naturels**

Le PLUi-H ne présente dans ses annexes que quelques cartographies à grande échelle des risques naturels. L'absence des cartes d'aléas systématiques sur les communes du territoire ne permet pas d'apprécier les risques naturels qui concernent les zones urbaines. Plusieurs observations ont été faites

par la population et les élus, sur la zone non aedificandi de 10 m de part et d'autre des cours d'eaux, jugée insuffisante du fait du retour d'expérience.

**La commission demande qu'une démarche permettant de recenser et de cartographier les risques naturels sur tout le territoire du Pays de Gex, soit lancée.**

**Réponse CAPG :** Pays de Gex agglomération est bien évidemment d'accord avec la nécessité de mener à bien et d'engager toute étude qui sera nécessaire pour protéger sa population de tout risque.

**La commission confirme sa demande initiale de lancer une étude des risques naturels sur le territoire.**

#### ➤ **La gestion des matériaux inertes**

Compte tenu des objectifs de développement du Pays de Gex (12 000 logements), les besoins de matériaux de construction ne pourront pas être satisfaits sur le territoire (absence de carrière). Il est impératif que des secteurs soient identifiés au niveau du PLUi-H avec un règlement spécifique permettant l'ouverture de carrières. De même, il est impératif d'organiser la gestion des matériaux inertes (déconstruction, recyclage) dans une optique de développement durable et d'identifier au niveau du PLUi-H plusieurs sites d'ISDI.

**La commission demande que ces points soient pris en compte et complétés au niveau du plan de zonage.**

**Réponse CAPG :** Le PLUiH consacre des zones Nc (Carrières et ISDI) afin de permettre le développement de ces dispositifs.

Pour autant, Pays de Gex agglomération doit encore mener une étude sur l'extraction des matériaux et les carrières afin d'identifier les enjeux en approvisionnement des matériaux de construction. L'achèvement du schéma régional des carrières permettra de poursuivre ces réflexions à l'échelle plus locale et le cas échéant d'intégrer les orientations au sein du PLUiH.

**La commission acte qu'une étude est nécessaire pour identifier les zones potentielles d'extraction de matériaux et demande qu'une délibération du Conseil Communautaire soit prise sur ce point, préalablement ou concomitamment à l'approbation du PLUi-H.**

#### ➤ **Le règlement**

De nombreuses observations de la part de la population et surtout des élus, qui signalent la difficulté d'application du règlement dans le cadre de l'instruction du droit des sols, ont été déposées : cas du stationnement dans les pôles urbains.

Le règlement unique pour tout le territoire est jugé complexe et difficile à interpréter.

Malgré la multiplication des zones, le règlement est jugé peu approprié en fonction des secteurs. La réduction des CES et l'introduction du coefficient de biotope sont perçues comme une réduction des droits à construire.

Les hauteurs de bâti des zones U font l'objet de nettes réticences dans le secteur Sud, mais également dans certaines communes à caractère pavillonnaire de pôle urbain.

**La commission demande si des modulations par secteur pourraient être faites notamment entre le secteur Sud, voire la Valserine, et les autres secteurs.**

**Réponse CAPG** : Pays de Gex agglomération est favorable à étudier avec les communes les évolutions de zonage dans la mesure où elles s'inscrivent dans un ajustement ou une adaptation et qu'elles ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet.

Pays de Gex agglomération valide la nécessité d'adapter le règlement sur le stationnement notamment sur les polarités urbaines.

Des modulations par secteur pourront être effectuées après approbation du PLUi-H compte tenu qu'il est important de pouvoir mesurer les effets produits avant toute modification.

**La commission d'enquête acte que la CAPG valide d'adapter les règles de stationnement, notamment sur les polarités urbaines et qu'elle est réceptive à une modulation du règlement par secteur après l'approbation du PLUi-H. Cette modulation ne nécessite en effet que de simples modifications du PLUi-H.**

#### ➤ **La qualité du dossier**

Sur un sujet certes complexe, le dossier aurait gagné grandement à être étoffé d'éléments –pièces graphiques notamment - sans lesquels le travail de la commission s'est considérablement compliqué.

Ceci est confirmé dans les avis des PPA (Services de l'État et Autorité Environnementale)

De nombreuses dépositions portées au dossier, ainsi que des déclarations orales faites au cours des permanences font état des difficultés de compréhension et de repérage rencontrées par les contributeurs.

La commission a notamment retenu que l'Autorité Environnementale a fait état d'un résumé non technique ne répondant pas au besoin de compréhension du public (certains éléments majeurs n'y sont pas présentés comme l'objectif démographique, la consommation foncière pour l'habitat et l'activité économique, et la réponse aux enjeux de mobilité durable et d'UTN locale).

**La commission demande qu'une amélioration soit apportée aux documents du PLUi-H soumis à approbation.**

**Réponse GAPG** : Pays de Gex agglomération améliorera la lisibilité et la qualité des pièces graphiques afin de faciliter la lecture et la compréhension du document. Les points soulevés par l'autorité environnementale seront consolidés.

L'étude de précisions des continuités écologiques sera ajoutée au PLUiH. Enfin, les routes seront identifiées en blanc et nommées ainsi que l'ensemble des dénominations qui permettent une meilleure lisibilité du document. Les STECAL et les emplacements réservés seront adressés

**La commission acte l'engagement de la CAPG à améliorer la qualité du dossier en réponse à la MRAE et aux remarques des Services de l'Etat, des élus, du public et de la commission d'enquête.**

**Les demandes de cette dernière sont précisées en page 45 du rapport d'enquête.**

#### **Au vu des observations précédentes et du mémoire en réponse de la CAPG, la commission d'enquête considère que :**

- **Le PADD du PLUiH** n'est pas globalement pas contesté par le public. Seuls des projets ponctuels tels que la liaison RD35-RD1005, l'implantation d'une ISDI à Echenevex, ou encore la mise en place d'une ligne de bus en parallèle de la voie cyclable reliant Divonne à Crassier cristallisent des oppositions de la part des habitants respectivement de Prévessin-Moens, d'Echenevex et des usagers de la voie verte.



- **Les oppositions se focalisent plus sur des projets, plus ou moins bien connus de la population, que sur des orientations d'aménagement,**
- **Les PPA et les communes ont émis des avis favorables mais accompagnés de réserves et recommandations** que la commission d'enquête partage pour certaines et auxquelles, la CAPG répond soit favorablement, soit partiellement, soit justifie qu'elle ne peut y répondre favorablement.
- **Elle sera amenée à faire soit des réserves, soit des recommandations,** afin que les observations pertinentes émises lors de l'enquête publique soient prises en compte

#### 4 Avis et conclusions motivées

Le projet de PLUI de la communauté d'agglomération du pays de Gex témoigne d'une vraie volonté d'harmoniser la politique d'urbanisme du territoire tout en tenant compte des spécificités de chaque commune.

Le tableau suivant synthétise les points forts et faibles du PLUi-H

Thèmes	Les points forts	Les points faibles
Elaboration du PLUi-H	<b>Une organisation par instances d'analyse, d'évaluation et de réunions décisionnelles,</b> dans laquelle les élus des 27 communes ont été directement sollicités, permettant ainsi une connaissance en temps réel de l'avancée des sujets et facilitant a priori la concertation nécessaire	Dans un tel document de compromis tous les points de vue n'ont pas forcément été concrétisés dans le projet. <b>De nombreuses demandes de la part des communes, d'améliorations, modifications ont été faites dans le cadre de l'enquête publique qui confère au PLUi-h un caractère peu abouti.</b>
Maîtrise de l'urbanisation	<b>Un PADD qui organise la maîtrise de l'urbanisation</b> sur un territoire soumis à forte pression par la réduction de l'accroissement de la population <b>Un urbanisme de projets qui se donne les moyens de son ambition</b> avec la mise en place de 139 OAP sectorielles couvrant la totalité des zones d'urbanisation futures, plusieurs OAP thématiques (habitat, mobilité, tourisme, patrimoine, foncière) permettant d'encadrer le développement du territoire ; <b>Une densification des logements</b> avec des densités équivalents à celles des EPCI limitrophes de Genève <b>Suppression des zones 2AU acceptées en partie par la CAPG</b>	<b>La non-comptabilisation</b> des logements entre 2016 et 2019

Thèmes	Les points forts	Les points faibles
<b>Consommation d'espaces</b>	<b>L'artificialisation des sols</b> , pour la réalisation du PLUiH, sera limitée à 33 Ha/an, soit 60% environ de celle effectuée entre 2005-2015 (53,3Ha/an), se rapprochant ainsi des objectifs du Plan Régional de l'Agriculture Durable.	<b>Consommation d'espaces</b> : la consommation d'espaces pour l'urbanisation future se fait essentiellement en extension, malgré un important potentiel dans l'enveloppe urbaine, mais qui est peu mobilisable. Ainsi la consommation affichée en <b>extension</b> dans le PLUiH est du même ordre de grandeur que celle de la période 2005-2015
<b>Mixité sociale</b>	<b>Logements</b> : une volonté de prendre en compte la mixité sociale en matière de logements, avec des logements sociaux intégrés aux OAP résidentielle, et une volonté de rattrapage du retard avec des produits adaptés au territoire	Le rattrapage conduit à Divonne des projets comportant jusqu'à 100% de logements sociaux
<b>Mobilité</b>	<b>Un projet reposant sur une intermodalité</b> et une coordination affichée mobilité-structuration urbaine, avec le développement des transports en commun et de la mobilité douce. <b>Annonce de l'élaboration d'un PDU</b> en réponse aux observations de l'enquête publique <b>Le prolongement annoncé de la ligne 15 du tram suisse</b> sur Ferney-Voltaire à l'horizon 2027, va permettre d'améliorer nettement le déficit actuel de TC en permettant de conforter l'équilibre mobilité - structuration urbaine.	<b>Une faiblesse</b> au regard des réponses apportées aux besoins en matière de transports en commun compte tenu de l'importance de la population à desservir à terme. <b>La présence, également, de faisceaux routiers</b> pour création de voies nouvelles susceptibles de conforter l'usage de la voiture.
<b>Economie</b>	<b>Economie</b> : Plusieurs UTN pour conforter le tourisme qui est affiché comme un axe de développement économique qui repose aujourd'hui surtout sur l'économie présentielle  Le PLUi-H s'efforce de créer les conditions pour remédier à la carence en commerces de proximité dans les communes rurales	Des projets UTN à retravailler
<b>Espaces agricoles et naturels</b>	<b>Un PLUiH qui réattribue 84 Ha de zones agricoles et naturelles</b> par rapport aux PLU en vigueur  Une volonté de limiter les constructions agricoles en dehors du périmètre immédiat des exploitations	Inclusion de parcelles cultivées en zone Ap ou N pouvant être source de contraintes pour la profession agricole

Thèmes	Les points forts	Les points faibles
Règlement	<p><b>Une modulation par secteur</b> envisagée par la CAPG en fonction de demandes justifiées</p> <p><b>Les règles de stationnement pour les polarités urbaines seront modifiées</b></p>	<p><b>Un territoire très diversifié où le règlement unique</b> est difficile à appréhender par les élus, les services du droit des sols et par le public et où il est demandé une adaptation par secteur</p> <p>Zonage parfois au plus près des habitations, ce qui suscite des incompréhensions et peut être des contradictions dans le cas où le terrain d'assiette d'une construction est réparti entre une zone U et une zone A</p>
Environnement	<p>Le PLUi-H affiche une réelle volonté de prise en compte des sensibilités environnementales avec l'identification des sensibilités écologiques que sont les trames bleue et verte, les réservoirs de biodiversité (sites Natura 2000), les corridors écologiques, les espaces paysagers sensibles avec une absence d'incidence du projet de PLUi-H sur l'environnement, sur les sites NATURA 2000, mise en évidence par l'évaluation environnementale.</p> <p>Des règles relatives aux coefficients de pleine terre et de biotope, modulées en fonction de la densité</p> <p>Perspective de devenir un territoire à énergie positive. Une OAP « Energie » est annoncée par la CAPG, dans ses réponses aux observations, après approbation du PCAET</p>	<p>Une dépendance au moins partielle du territoire pour l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées. Un emplacement pour une STEP est prévu dans le sud du territoire, mais cela relève, semble-t-il plus de l'affichage que du projet</p> <p>Une prise en compte des nuisances sonores de l'aéroport de Genève, obsolète compte tenu de l'évolution du trafic aérien</p> <p>La présence de 10 anciennes décharges d'OM que le PLUi-H n'évoque pas alors que c'est un problème environnemental et potentiellement de santé publique</p> <p>Gestion des matériaux : une faiblesse en termes de productions de matériaux (absence de carrière sur le territoire) et de stockage des déchets de démolitions, alors que l'objectif du PLUiH est de construire 12000 logements dont 40% en renouvellement urbain.</p>
Enquête publique	<p><b>Une concertation du public</b> diversifiée et efficace</p> <p><b>Une enquête publique qui s'est déroulée dans de bonnes conditions</b>, avec une forte fréquentation aux permanences et de nombreuses observations déposées sur les registres papier et le registre dématérialisé.</p>	<p><b>Un dossier dont la qualité est fortement critiquée</b> : absence de repères, lecture difficile, plans à trop grande échelle et qu'il est impératif d'améliorer.</p>

## Le Bilan

Compte tenu des points forts et des points faibles du projet, la commission d'enquête considère que le projet de PLUiH du Pays de Gex correspond à une stratégie réfléchie et organisée, bien que perfectible, de l'aménagement du territoire à moyen et long terme et à une amélioration par rapport aux PLU en vigueur dans les 27 communes.

De plus, la CAPG apporte des modifications et/ou compléments au projet, en réponse aux observations émises dans le cadre de l'enquête publique.

### La commission d'enquête donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLUiH du Pays de Gex.

Cet avis est assorti de 5 réserves et de 7 recommandations.

#### RESERVES

##### Réserve n°1 :

Suppression des zones 2AU, à l'exception des zones 2AUE justifiées par un projet permettant la satisfaction des besoins en équipement dont le territoire est déficitaire.

##### Réserve n°2 :

Suppression des faisceaux routiers du règlement graphique du PLUiH

##### Réserve n°3 :

Conditionner l'ouverture des OAP autres que celles valant règlement à une procédure d'urbanisme : plan d'aménagement d'ensemble, permis d'aménager, modification ou révision du PLUiH, ZAC, phasage géographique et temporel.... ou équivalent

##### Réserve n°4 :

Une délibération du Conseil Communautaire sur le lancement d'une étude de recherche des espaces potentiellement favorables à l'ouverture de carrières sur le territoire du Pays de Gex sera adoptée préalablement ou concomitamment à l'approbation du PLUi-H et annexée à celui-ci approuvé.

##### Réserve n°5 :

La commission demande que le dossier présenté à l'approbation soit revue dans le but d'en faciliter la compréhension et l'interprétation, conformément à la demande de la MRAE (p16 avis MRAE). La commission renvoie, elle, à la page 45 du rapport d'enquête pour plus de détails sur les compléments qu'elle souhaite voir apporter.

#### RECOMMANDATIONS

**Recommandation n°1** : la commission d'enquête recommande qu'un travail de concertation soit mené avec la Chambre d'Agriculture pour les classements et délimitations des zones A et Ap , N et Np

**Recommandation n°2** : La commission d'enquête recommande la mise en œuvre d'une analyse des risques naturels et technologiques sur le territoire du Pays de Gex pour être annexée au PLUi-H..

**Recommandation n°3 :** La commission d'enquête recommande d'élaborer un Plan de Déplacements Urbain (PDU) après approbation du PLUi-H.

**Recommandation n° 4 :** La commission d'enquête recommande de prendre en compte dans le PLUi-H les limites actualisées d'exposition aux nuisances sonores de l'aéroport de Genève qui font l'objet d'une enquête publique en cours.

**Recommandation n°4 :** La commission recommande de travailler avec les communes sur des adaptations du règlement par secteurs.

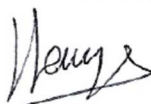
**Recommandation n°5 :** La commission d'enquête recommande de faire un diagnostic de l'état des décharges existantes sur le territoire et d'établir un plan d'actions en conséquence.


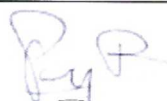
**Recommandation n°6 :** La commission d'enquête recommande que les « éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme soient retranscrits dans le Plan Graphique sur une base d'éléments végétaux présents et non sur une base parcellaire.

**Recommandation n°7 :** La commission d'enquête recommande que dans le PLUi-H soumis à approbation, soient apportées des précisions actualisées sur les UNT locales.

A ANNECY le 13 Décembre 2019

Françoise Larroque  
Présidente de la  
Commission d'enquête



Claire Ratouis	Commissaire enquêteur	
Joël Martel	Commissaire enquêteur	
Bruno Perrier	Commissaire enquêteur	
Alain Goyard	Commissaire enquêteur	