

# Communauté d'agglomération du Pays de Gex

## ENQUÊTE PUBLIQUE

### Relative à la modification n°4 du PLUiH du Pays de Gex.

Arrêté de mise à l'enquête du 3 novembre 2023 de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex. Enquête du 4 décembre 2023 à 14h au 26 décembre 2023 à 12h.

## RAPPORT D'ENQUÊTE

Le 9 février 2024

Décision n° E23000116/69 du 14/09/2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon nommant Madame Véronique BRILLANT en qualité de Commissaire Enquêtrice.

## Table des matières

<b>1 - CADRE DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 - Objet et cadre juridique de l'enquête .....</b>	<b>3</b>
1.1.1 - Objet .....	3
1.1.2 - Cadre juridique .....	3
1.1.3 - Organisation et déroulement de l'enquête .....	5
<b>2 - OBJETS, COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1 - Objets du dossier .....</b>	<b>8</b>
<b>2.2 - Contenu du dossier d'enquête.....</b>	<b>9</b>
<b>3 - OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS RECUEILLIES .....</b>	<b>10</b>
<b>3.1 - Personnes Publiques Associées – Contributions et analyses ....</b>	<b>10</b>
3.1.1 - Le Conseil départemental de l'Ain.....	10
3.1.2 - Le Parc naturel régional du Haut-Jura .....	10
3.1.3 - La mairie de Ferney-Voltaire .....	10
3.1.4 - La Chambre d'Agriculture de l'Ain .....	12
<b>3.2 - Autorité Environnementale - Examen au cas par cas .....</b>	<b>13</b>
<b>3.3 - Observations et analyse.....</b>	<b>13</b>
3.3.1 - La procédure de modification.....	14
3.3.2 - Politique d'aménagement et loi ZAN .....	15
3.3.3 - Objectifs de Logements Locatifs Sociaux .....	16
3.3.4 - Fragilité des OAP .....	17
3.3.5 - L'OAP de Moens sur Prévessin-Moëns.....	18
3.3.6 - L'OAP Centre sur la commune de Prévessin-Moens .....	21
3.3.7 - L'OAP Pouilly sur la commune de Saint-Genis Pouilly.....	23
3.3.8 - L'OAP Levant à Ferney-Voltaire .....	26
3.3.9 - L'OAP Télécabine à Crozet.....	27
3.3.10 - L'OAP Sarsonnières à Crozet.....	28

<b>3.3.11 - L'OAP Atlas à Prévessin-Möens .....</b>	<b>28</b>
<b>3.3.12 - L'OAP Pré Vert à Echenevex.....</b>	<b>29</b>
<b>3.3.13 - L'OAP Résidence autonomie/zone d'activité à Séigny .....</b>	<b>29</b>
<b>3.3.14 - OAP Centre de Secours Gessien à Prévessin-Moëns .....</b>	<b>30</b>
<b>3.3.15 - OAP Pré de Cours à Vesancy .....</b>	<b>30</b>
<b>3.3.16 - Des définitions à préciser .....</b>	<b>31</b>
<b>3.3.17 - Tableau des observations recueillies pendant l'enquête publique, réponses apportées par la CAPG et avis de la Commissaire enquêtrice .....</b>	<b>32</b>
<b>4 - ANNEXE 1 : MÉMOIRE EN RÉPONSE .....</b>	<b>62</b>

# 1 - CADRE DE L'ENQUÊTE

## 1.1 - Objet et cadre juridique de l'enquête

### 1.1.1 - Objet

La présente enquête publique concerne le projet de Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de Communauté d'agglomération du Pays de Gex.

La Communauté d'agglomération du Pays de Gex est un Etablissement Public Intercommunal (EPCI) qui **regroupe les 27 communes du territoire** afin de mener à bien des missions de service public - les compétences - de manière commune pour plus d'efficacité.

Le PLUiH est exécutoire depuis le 18 juillet 2020. Il limite l'artificialisation des sols en travaillant sur la densification urbaine. Ainsi, les nouvelles constructions sont limitées aux zones urbaines et périurbaines, ce qui permet de protéger entre autres, 400Ha de terres agricoles.

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme ne changent pas l'économie générale du document et portent plus précisément sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les modifications visent à préciser les grands principes d'aménagement des secteurs concernés par des OAP avec :

- la création de 4 OAP sectorielles qui concourent à maîtriser l'urbanisation des dents creuses et encadrer le développement résidentiel dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager ;
- la modification de 12 OAP sectorielles permet notamment d'adapter certains secteurs à l'évolution des besoins, d'apporter des précisions en matière d'accès et de desserte ou encore de revoir les périmètres d'OAP au regard de contraintes nouvelles, d'opérations récentes ou d'études urbaines spécifiques ;
- la suppression d'une OAP sectorielle.

### 1.1.2 - Cadre juridique

- L'enquête publique est régie par les dispositions du **Code de l'Environnement** (disponible sur le site : <http://www.legifrance.gouv.fr> **Article L 123-1**) :

*"L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2.*

*Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision."*

- Principes et objectifs généraux fixés par le **Code de l'Urbanisme** : Article L 101-1

*"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. "*

Étant rappelé que le dispositif "de rang supérieur" SCOT Pays de Gex, approuvé le 19 décembre 2019, lui est opposable en terme de compatibilité, la présente démarche, outre le Code Général des Collectivités Locales, s'inscrit dans les cadres législatifs et réglementaires fixés par le Code de l'Urbanisme, le Code de l'Environnement et le Code du Patrimoine.

Nous noterons tout d'abord, que la présente enquête se rapporte à des évolutions du PLUiH du Pays de Gex, par voie de modification et non pas, par voie de révision.

A toutes fins, il est rappelé l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme qui conditionne la mise en œuvre d'une procédure de révision :

*"Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. "*

ce qui n'est pas ici le cas.

Les présents projets d'évolutions de PLU soumis à la présente enquête publique, n'entrant pas dans ce cadre, ils relèvent ainsi des dispositions du Code de l'Urbanisme – Articles L 151-1 et suivants et R 151-1 et suivants, relatives à la procédure de modification de PLU :

Articles L153-36, L153-37 et L 153-38 du Code de l'Urbanisme :

*"Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, **les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions.*

*"La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

*"Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones."*

Article L153-41, L 153-42 et L 153-43-du Code de l'Urbanisme :

*" Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. "*

*" Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes "*

*" A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal."*

### 1.1.3 - Organisation et déroulement de l'enquête

#### 1.1.3.1 - Désignation du Commissaire Enquêtrice

Par décision du 14 septembre 2023 référencée sous le n° E23000116 / 69, Monsieur le Président du Tribunal Administratif a désigné Véronique BRILLANT en qualité de commissaire enquêtrice.

#### 1.1.3.2 - Relations avec les services Maitrise d'Ouvrage du projet

Afin de prendre rapidement connaissance du dossier, je me suis rapprochée de l'Autorité Organisatrice, la Communauté d'agglomération du Pays de Gex.

Mon contact direct à la CAPG a été Monsieur Emerick MARREL, *Chargé de mission Urbanisme*, durant toute l'enquête.

Les dates et heures de permanences ont été arrêtées conjointement avec la Communauté d'agglomération du Pays de Gex et les mairies concernées lors d'une réunion de présentation du projet de modification du PLUiH le 26 octobre 2023, en présence de Monsieur Emerick MARREL. Elles ont été convenues en fonction des dates et horaires d'ouverture au public et en privilégiant des temps sur lesquels les citoyens peuvent plus facilement participer à l'enquête. Cette réunion a également été l'occasion d'échanger sur les modifications prévues pour le PLUiH.

L'arrêté du 3 novembre 2023 précise l'ouverture d'une enquête publique sur la demande de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex, Maître d'Ouvrage, pendant une durée de 22 jours, du 4 décembre 2023 à 14h au 26 décembre 2023 à 12h.

#### 1.1.3.3 - Organisation de l'enquête

Dans son arrêté n°2023.00064 du 3 novembre 2023, Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex a fixé les modalités de l'enquête publique qui s'est tenue du jeudi 4 décembre 2023 à 14h au 26 décembre 2023 à 12h, soit pendant 22 jours consécutifs.

Durant cette période, les pièces du dossier d'enquête sur support papier ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par la commissaire enquêtrice, ont été disposés à la Communauté d'agglomération du Pays de Gex, siège de l'enquête ainsi que dans les mairies suivantes : Crozet, Echenevex, Ferney-Voltaire, Prévessin-Moëns, Segny, Saint-Genis-Pouilly, Vesancy et Versonnex. Un poste informatique permettait également de consulter le dossier d'enquête à la Communauté d'agglomération du Pays de Gex.

Le dossier d'enquête sous forme numérique a pu être consulté sur le site internet de la CAPG : <https://www.paysdegexagglo.fr/15104-les-modifications-de-droit-commun.htm>.

Le public a pu transmettre ses observations par voie électronique à l'adresse : [pluih-m4-gexagglo@mail.registre-numerique.fr](mailto:pluih-m4-gexagglo@mail.registre-numerique.fr)

Par ailleurs, le dossier d'enquête a également été mis à disposition sur le site internet <https://www.registre-numerique.fr/pluih-m4-gexagglo> qui hébergeait un registre dématérialisé destiné à recevoir et partager les avis et observations formulées par le public.

La commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public pour recevoir ses observations lors de 3 permanences :

- Lundi 4 décembre 2023 de 14h00 à 16h00 en mairie de Prévessin-Moëns ;
- Mardi 12 décembre 2023 de 14h00 à 16h00 en mairie de Ferney-Voltaire ;
- Mercredi 20 décembre 2023 de 10h00 à 12h00 en mairie de Crozet.

#### 1.1.3.4 - Concertation préalable et Information du public

Il n'y a pas eu de concertation préalable spécifique.

- Information par annonces réglementaires

Un avis d'enquête a été publié dans la presse, annonçant l'enquête publique :

- ▶ [Le Dauphiné Libéré, édition du 16 novembre 2023, avec rappel dans l'édition du 7 décembre 2023,](#)
- ▶ [Le Pays Gessien, édition du 16 novembre 2023, avec rappel dans l'édition du 7 décembre 2023.](#)

- Information par affichage

Les avis d'enquête publique et l'arrêté d'enquête publique ont été installés le jeudi 16 novembre au siège de la CAPG et dans toutes les communes concernées par la procédure de modification n°4 du PLUiH.

Les avis d'enquête publique sur l'OAP Moëns ont disparu dans la journée du 15 décembre 2023 et remis en place le 19 décembre dans la matinée. Pour ce qui est des autres panneaux, les communes attestent du bon affichage des avis d'enquête et de l'arrêté d'enquête publique pendant toute la durée légale.

#### 1.1.3.5 - Consultations

Les organismes suivants ont fait l'objet d'une consultation :

- La Communauté de Communes Haut Jura St Claude
- La Communauté de Communes Usses et Rhônes
- La Communauté de Communes Pays Bellegardien
- Le Conseil régional
- Le Conseil départemental
- La Chambre de commerce et d'industrie
- La Chambre d'agriculture
- Le Parc Naturel Régional du Haut-Jura
- Chambre des métiers et de l'artisanat
- France Nature Environnement
- L'INAO
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
- Direction Départementale du Territoire Ain
- La commune de Crozet
- La commune de Echenevex
- La commune de Ferney-Voltaire
- La commune de Preussin
- La commune de Saint Genis Pouilly
- La commune de Segny
- La commune de Versonnex
- La commune de Vesancy

#### 1.1.3.6 - Visites terrain

J'ai effectué deux visites de site le 26 octobre et le 12 décembre 2023 pour m'imprégner du contexte local et visualiser les sites qui pourraient être affectés par la modification du PLU : les OAP.

#### 1.1.3.7 - Logistique, Climat et Incidents au cours de l'enquête

Le climat de l'enquête publique a été tout à fait cordial et aucun incident particulier ne s'est produit pendant la durée de l'enquête.

#### 1.1.3.8 - Clôture et Transfert des dossiers et registres

Le dossier complet est resté à disposition du public en mairies et à la CAPG du premier au dernier jour de l'enquête.

Suite à la clôture de l'enquête le mardi 26 décembre 2023, j'ai rédigé le Procès-Verbal des observations.

Il y a eu 618 visiteurs sur le registre dématérialisé pour 669 visites entre le 4 et le 26 décembre 2023.

Le registre dématérialisé a enregistré 40 observations, dont 7 sont des doublons.

Trois courriers ont été reçus pendant la durée de l'enquête :

- Courrier de l'INAO en date du 6 décembre 2023,
- Courrier de la DDT en date du 7 décembre 2023
- Courrier reçu le 26 décembre 2023 : c'est un doublon d'une des observations reçues sur le registre dématérialisé.

Les registres papier en mairies ont reçus :

- 3 observations pour Crozet
- 2 observations pour Ferney-Voltaire
- 1 observation pour Saint-Genis-Pouilly
- 1 observation pour Prévessin-Möens
- 0 observation pour Echenevex, Vesancy, Versonnex, Segny

Il y a donc 50 observations reçues pendant la période d'enquête publique, dont 8 sont des doublons.

La Réunion de remise du Procès-Verbal des observations a eu lieu le mardi 3 janvier 2024 à 10h en présence de Mr Emerick Marrel, chargé de mission Urbanisme à la CAPG.

Au regard du nombre d'observations et de leur teneur, et en application de l'article L123-15 du Code de l'environnement, la CAPG a sollicité, le 8 janvier par mail, un report de délai pour remettre son mémoire en réponse le 26 janvier 2024 au lieu du 18 janvier 2024. La commissaire-enquêtrice a alors demandé un report de délai pour la transmission du rapport, conclusions et avis pour le 9 février 2024.

Le mémoire en réponse a été remis par mail le 26/01/2024.

#### 1.1.3.9 - Remise du rapport d'enquête, des avis et conclusions

Le rapport d'enquête a été remis le 9 février 2024 par mail à la CAPG.



## 2 - OBJETS, COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE

### 2.1 - Objets du dossier

Le Pays de Gex dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé le 17 février 2014, qui a fait l'objet de 2 modifications (en 2018 et 2019) et d'une modification simplifiée en 2020.

La présente modification qui vise à préciser les grands principes d'aménagement des secteurs appelés à muter dans le temps du PLUiH. La modification n°4 permet la création de 4 OAP sectorielles qui concourent à maîtriser l'urbanisation des dents creuses et encadrer le développement résidentiel dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager. Par ailleurs, la modification de 12 OAP sectorielles permet notamment d'adapter certains secteurs à l'évolution des besoins, d'apporter des précisions en matière d'accès et de desserte ou encore de revoir les périmètres d'OAP au regard de contraintes nouvelles, d'opérations récentes ou d'études urbaines spécifiques. Cette procédure concerne également la suppression d'une OAP sectorielle.

La modification n°4 porte sur les éléments suivants :

1. CREATION D'OAP SECTORIELLES :
  - Montoisey – Crozet ;
  - Télécabine – Crozet ;
  - Pré Vert – Échenevex ;
  - Moëns – Prévessin-Moëns.
  
2. MODIFICATION DES OAP SECTORIELLES :
  - Sarsonnières – Crozet ;
  - Bourg – Crozet ;
  - Sur Ville – Échenevex ;
  - Levant – Ferney-Voltaire ;
  - Centre – Prévessin-Moëns (valant règlement) ;
  - Atlas – Prévessin-Moëns ;
  - Centre de secours de l'Est gessien – Prévessin-Moëns ;
  - Pouilly – Saint Genis-Pouilly ;
  - Résidence autonomie/zone d'activité – Ségny ;
  - Les Coudrys – Versonnex ;
  - Pré de cours – Vesancy.
  
3. SUPPRESSION D'UNE OAP SECTORIELLE :
  - Suppression de l'OAP Bottenay à Vesancy.
  
4. MODIFICATION OAP THEMATIQUES :
  - Modification de l'OAP Habitat.
  
5. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE :
  - Suppression de deux emplacements réservés sur la commune de Prévessin-Moëns ;
  - Création d'emplacements réservés sur les communes de :
    - o Echenevex ;
    - o Ferney-Voltaire ;
    - o Prévessin-Moëns ;
  - Modifications de zonage liées à la modification des OAP.

## 2.2 - Contenu du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique était composé des pièces suivantes :

- Un dossier administratif avec les Pièces suivantes :
  - Pièces administratives
    - Avis d'enquête publique ;
    - Arrêté n°2023.0075 du 3 novembre 2023 portant ouverture et organisation de l'enquête publique ;
    - Décision n°E23000097/69 du Tribunal administratif désignant Madame Véronique BRILLANT en qualité de Commissaire enquêtrice ;
    - Arrêté modificatif n°2 n°2023.00065 du 29 septembre 2023 prescrivant la procédure de modification n°4 du PLUiH ;
    - Attestation d'accomplissement des mesures de publicité relative à l'arrêté n°2023.00065 du 29 septembre 2023 ;
    - Arrêté modificatif n°2022.00068 du 15 décembre 2022 prescrivant la procédure de modification n°4 du PLUiH ;
    - Attestation d'accomplissement des mesures de publicité relative à l'arrêté n°2022.00068 du 15 décembre 2022 ;
    - Arrêté n°2022.00040 du 11 juillet 2022 prescrivant la modification n°4 du PLUiH du Pays de Gex ;
    - Attestation d'accomplissement des mesures de publicité relative à l'arrêté n°2022.00040 du 11 juillet 2022
  - Recueil des avis de l'Autorité Environnementale et des Personnes Publiques Associées
    - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) initial ;
    - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) après recours ;
    - Délibération n°2023.00242 du 27 septembre 2023 – Prise en compte de l'avis MRAE ;
    - Attestation d'accomplissement des mesures de publicité relative à la délibération n°2023.00242 du 27 septembre 2023 ;
    - Avis écrits reçus des PPA : Département de l'Ain, Parc Naturel régional du Haut-Jura, Mairie de Ferney-Voltaire, Chambre d'Agriculture de l'Ain.
  - Mesures de publicité de l'avis d'enquête
    - Premières parutions dans les journaux : Pays Gessien et Dauphiné libéré.
- Un dossier technique du Projet de modification n°4 du PLUiH du Pays de Gex ;
  - Notice de présentation ;
  - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « sectorielles » ;
  - Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Habitat » & fiches communales ;
  - Liste des emplacements réservés ;
  - Plans de zonage + zooms.
- Un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire-enquêtrice pour la CAPG et les 8 communes concernées par la modification n°4.

### 3 - OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS RECUEILLIES

#### 3.1 - Personnes Publiques Associées – Contributions et analyses

##### 3.1.1 - Le Conseil départemental de l'Ain

En date du 23 octobre 2023, le Département de l'Ain a émis un avis favorable sur la procédure de modification n°4 du PLUiH du Pays de Gex avec les observations suivantes :

- OAP Secteur Moëns à Prévessin-Moëns : la RD 78G devra être aménagée avec un trottoir mixte de chaque côté (celui dans le sens Ornex-Moëns existant déjà) ;
- Réponse de la CAPG : La Communauté d'agglomération du Pays de Gex et la commune prend note de cette information et intégrera la mise en place de cet emplacement réservé dans une procédure ultérieure.
  - OAP Centre à Prévessin-Moëns : la commune devra prévoir un ensemble d'aménagements pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers et des riverains (zone 30 à zone 20). Une étude de trafic devra permettre de définir le mode de gestion du carrefour entre les voies communales dites « chemin de la Ravoire », « Chemin de l'Eglise » et la RD 35B (actuellement carrefour à sens giratoire). L'usage de « transit » de la RD 35B devra être maintenu ;
  - OAP Pouilly à Saint-Genis-Pouilly : les flux générés sur la RD 78A devront être maîtrisés et correspondre à la capacité de l'infrastructure routière du futur carrefour géré par signalisation lumineuse tricolore entre les RD 78 et RD 35. Bien que la RD 35 soit faiblement impactée, la capacité du giratoire RD 35/avenue de la Faucille devra être confirmée avec la prise en compte de ces futurs aménagements.
- Réponse de la CAPG : Ces observations appellent à une étude mobilité spécifique qui se situe hors champ de la présente procédure.
- Avis de la Commissaire enquêtrice :

*La Commissaire enquêtrice prend note des réponses de la CAPG et de leur prise en compte dans d'autres procédures.*

##### 3.1.2 - Le Parc naturel régional du Haut-Jura

Dans un mail daté du 20 octobre 2023, le PNR du Haut-Jura n'émet pas de remarques particulières sur le projet de modification, dans la mesure où il concourt à maîtriser l'urbanisation des dents creuses et à encadrer le développement résidentiel dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager en apportant des réponses en matière d'accès.

##### 3.1.3 - La mairie de Ferney-Voltaire

En date du 14 novembre 2023, la mairie de Ferney-Voltaire, via sa commission d'urbanisme, a émis un avis favorable sur la procédure de modification n°4 du PLUiH du Pays de Gex, sous réserve de corriger les points suivants :

- suppression de la surface destinée à recevoir des constructions mixtes (habitat + commerces) au Sud de la future place centrale végétalisée pouvant accueillir un équipement public
- indication de la « possibilité » de réaliser un parking en ouvrage sur la légende du schéma de principe de l'OAP et dans le détail de ses principes d'aménagement ;
- ajout de 2 arbres à conserver ;



Supprimer la partie rose avec commerce pour étendre la partie verte (place pouvant accueillir un équipement public)

2 arbres à préserver

éventuel

- mise en cohérence du périmètre de l'OAP entre le schéma de principe et le plan de zonage du PLUiH



correction de l'ER n°fv93 sur le plan de zonage afin d'intégrer la parcelle AK 227 comme indiqué dans le tableau des emplacements réservés

- Réponse de la CAPG :

La Communauté d'agglomération du Pays de Gex donne suite aux éléments proposés par la commune de Ferney-Voltaire. Ses points seront revus dans la notice de présentation entre l'enquête publique et l'approbation de la procédure. Le zonage de l'équipement sera modifié, en accord avec la commune de Ferney-Voltaire.

- Avis de la Commissaire enquêtrice

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG et l'intégration des éléments dans le projet.*

### 3.1.4 - La Chambre d'Agriculture de l'Ain

Par courrier en date du 13 novembre, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Création de l'OAP télécabine à Crozet : le projet prévoit la création de 12 logements sur 0.5 ha soit une densité de 24 logements/ha. Bien que le projet s'intègre dans son paysage environnant, la densité prévue est en deçà de la densité moyenne de 64 logements/ha des OAP destinée à la création de logements neufs dans le pôle urbain Centre sud.

- Réponse de la CAPG :

Le PLUih lors de son élaboration a permis de mettre en place une armature urbaine sur le territoire du Pays de Gex. Elle donne des objectifs en termes de production de logements, de densité ou de renouvellement urbain. De fait, la commune de Crozet est assimilée comme Ville à préserver correspondant à une densité de 30 logements/ha dans la production de ses logements. La programmation est donc en phase avec l'objectif de leur pôle (Villes), tout en sachant, que nous devons tenir un équilibre au fur et à mesure des modifications engagé sur le document. Par ailleurs, le site de l'OAP télécabine s'inscrit dans un tissu pavillonnaire peu dense où sont présents de nombreux arbres à conserver. De ce fait, nous nous retrouvons sur une densité de 24 logements/ha sur la création de l'OAP en accord avec la conservation du tissu pavillonnaire peu dense et la préservation de nombreux arbres sur le tènement. Une augmentation de la densité ne paraît pas très adaptée sur le site du projet.

- Avis de la Commissaire enquêtrice

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG et de sa justification.*

- Modification de l'OAP Sur Ville à Échenevex : le projet de modification porte sur la production de logements à 8 au lieu de 40 initialement prévus. Cette diminution s'explique par la perte de surface du périmètre de l'OAP qui s'élevait à 1.3 ha pour s'élever à présent à 0.5ha. La densité est par conséquent de 16 logements/ha. La densité indiquée pour les OAP destinée à la création de logements neufs dans le pôle urbain centre nord est de 76 logements/ha (Cf. rapport de justification p-45). Nous observons également que la diminution de la superficie de l'OAP correspond à des surfaces qui étaient majoritairement destinées à la création d'un « cœur vert paysager » et non à de l'habitat. Nous demandons que la modification de cette OAP prévoie un nombre de logements supplémentaire afin d'être en adéquation avec le Rapport de justification.

- Réponse de la CAPG :

Au même titre que la commune de Crozet. La commune d'Échenevex est une ville à préserver correspondant au pôle Villes, assimilée à une densité de 30 logements/ha. Cette projection est respectée à l'échelle communale sous une forme d'équilibre, en prenant en compte les contraintes techniques du terrain. De plus, la réduction du nombre de logements s'explique par la difficulté d'accès au secteur. L'OAP initiale prévoyait au nord de l'opération un cœur vert paysager ainsi que des habitations individuelles et une desserte reliant le chemin de la vie Borne à l'est. La modification de l'OAP permet la préservation des terrains agricoles en évitant toute artificialisation des sols liée à la création d'une desserte. De ce fait, l'OAP Sur Ville ne peut pas permettre une plus grande densité après modification.

- Avis de la Commissaire enquêtrice

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG et des justifications qui semblent insatisfaisantes au regard du fait que si l'OAP initiale s'étendait sur 1,3ha dont 0,9ha environ était en cœur vert paysager. La densité ne devrait donc pas être tant affectée par une modification de la desserte. La justification de la diminution de la densité est demandée.*

- Modification de l'OAP Pouilly à Saint Genis Pouilly et l'OAP résidence autonomie/zone d'activité à Ségny : Nous ne formulons pas d'observations particulières sur les modifications apportées à ces deux OAP. Toutefois, nous tenons à vous signaler qu'au regard des surfaces et de l'activité agricole présente, le lancement des travaux de ces deux OAP pourrait être soumis à étude préalable agricole au titre de l'article L.112-1-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime et en application du décret n°016-1190 du 31 août 2016.
- Réponse de la CAPG :

La Communauté d'agglomération du Pays de Gex prend note des informations et ajoute une disposition au sein de l'OAP Pouilly. Toutefois, concernant l'OAP résidence autonomie/zone d'activité, au vu du non impact que génère la modification n°4 sur l'activité agricole. Nous ajouterons une disposition uniquement sur la zone d'activité.

- Avis de la Commissaire enquêtrice

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG.*

- Suppression de l'OAP Bottenay à Vesancy : Parmi les éléments à disposition dans la notice de présentation, nous ne pouvons pas prendre connaissance de l'emprise foncière induite par le permis de construire délivré avant approbation du PLUiH. Ainsi, nous demandons qu'une OAP soit maintenue sur l'espace restant, afin de garantir la densité de 22 logements/hectare prévue initialement.
- Réponse de la CAPG :

Le permis de construire délivré avant approbation du PLUiH a permis la construction de 7 logements respectant bien la densité initialement prévue dans l'OAP Bottenay. De ce fait, nous n'instaurons pas, une nouvelle OAP sur le reste du tènement correspondant.

- Avis de la Commissaire enquêtrice :

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG et de suppression effective de l'OAP Bottenay.*

### 3.2 - Autorité Environnementale - Examen au cas par cas

Sur la base du premier dossier déposé le 16 mars 2023, la Mission régionale d'autorité environnementale a soumis le projet de modification n°4 du PLUiH à évaluation environnementale par la décision n°2023-ARA-AC-3003 du 9 mai 2023, en grande partie en lien avec l'OAP de Collène à Lélex.

Suite à la reprise du dossier de modification n°4, et notamment le retrait de l'OAP de Collène à Lélex, un recours gracieux a été formulé. La décision n°2023-ARA-AC-3143 du 5 septembre 2023 indique que la Mission régionale d'autorité environnementale n'a pas soumis le projet modifié à évaluation environnementale.

### 3.3 - Observations et analyse

L'analyse ci-dessous est menée par thème, un thème correspond à un sujet qui a fait l'objet de multiples observations ou qui est pertinent dans l'analyse du projet de modification. Suite à cette analyse thématique, un tableau récapitule l'ensemble des observations et remarques émises dans le cadre du projet et leur prise en compte.

### 3.3.1 - La procédure de modification

Une modification de droit commun (article L153-36 du code de l'urbanisme) permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLU(i).

Sauf dérogations prévues par la loi (non concernées ici), elle sert en particulier pour (article L153-41) :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de la mise en œuvre des règles du PLU(i) dans une zone ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone AU) ;
- Ou appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (concernant les PLU(i) tenant lieu de programme local de l'habitat).

Cette procédure de modification ne peut toutefois pas être utilisée dans les cas nécessitant une révision (générale ou allégée) du plan local d'urbanisme (Article L153-31), c'est-à-dire lorsque l'évolution du PLU(i) a par exemple pour objet d'Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLU(i).

La commissaire enquêtrice demande la justification de la procédure de modification au regard des modifications apportées au niveau des changements de zonages : la zone AU perd 3,18 ha au profit des zones A (+1,24 ha), N (+ 1,45 ha) et U (+1,73 ha) dans le cadre de la modification n°4.

- Réponse de la CAPG :

Selon les dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut être portée pour modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions d'un PLU, étant exclus les cas où une révision s'impose (article L153-31). De ce fait, une modification de droit commun ne peut pas, notamment :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La modification n°4 du PLUiH du Pays de Gex n'aboutit à aucune évolution citée dans l'article L153-31. Elle n'entraîne notamment pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers mais permet au contraire d'augmenter la surface des zones agricoles et naturelles à hauteur de 1.45 hectare en réduisant la surface de zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) (voir partie conclusive de la notice relative à l'évolution des surfaces pour le détail).

- Avis de la Commissaire enquêtrice :

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse du Maître d'Ouvrage et attendait une réponse spécifique sur « Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou*

*l'établissement porteur du PLU(i) ». Ce qui n'est pas le cas sur le territoire du Pays de Gex. La procédure de modification est donc bien celle qui convient à ce projet.*

### 3.3.2 - Politique d'aménagement et loi ZAN

Plusieurs questionnements concernent l'ensemble du territoire avec une attention particulière au projet d'urbanisation de Pouilly.

Le développement incessant du territoire du Pays de Gex, avec une croissance attendue de 12'000 logements d'ici 2030 est mis en relation avec le manque déjà présent de structures de santé, d'éducation et un dimensionnement insuffisant des voiries.

Par ailleurs, les observations portées à la connaissance de la Commissaire enquêtrice laisse à croire que sur plusieurs OAP, des projets ont déjà fait l'objet de permis de construire ou de divisions parcellaires alors que l'OAP est modifiée dans la présente enquête publique.

L'OAP est un outil d'aménagement qui, à mon sens, doit être mis en œuvre en prévision d'une future urbanisation pour l'encadrer. Comment et pourquoi est-il possible ou pertinent de modifier une OAP après un dépôt de Permis de Construire ?

Globalement, le PLUiH a été approuvé le 20 février 2020 et a déjà fait l'objet de 6 procédures de modifications ou révisions du document, il apparaît donc difficile d'avoir une vision claire de la politique d'aménagement et de sa cohérence. Comment serait-il possible d'éviter ces modifications à répétition, rendant difficile la lisibilité globale et délicate la recherche d'éléments pour les citoyens ?

Enfin, la loi Climat et résilience a défini un cadre juridique pour décliner la trajectoire ZAN au sein des documents de planification et d'urbanisme. En effet, pour garantir la mise en œuvre locale du ZAN, l'objectif de réduction par tranches de dix ans du rythme de l'artificialisation des sols doit être territorialisé dès l'échelon régional, dans le cadre de l'évolution des documents de planification régionale (SRADDET), ainsi qu'au niveau des blocs intercommunaux et communaux via les documents d'urbanisme (SCoT, PLUi). Pour la première tranche de dix ans (2021-2031), des échéances sont fixées à chaque échelon territorial pour la déclinaison de la trajectoire nationale dans les documents de planification et d'urbanisme. Au niveau régional, l'échéance est fixée au 22 novembre 2024. À l'échelle locale, les SCoT ont jusqu'au 22 février 2027 pour intégrer ces objectifs, les PLU jusqu'au 22 février 2028. Comment est-il prévu de prendre en compte ces échéances quand le PLUiH actuel prévoit presque 12 000 logements d'ici 2030 ?

- Réponse de la CAPG :

Le PLUiH a été créé notamment dans le but d'appréhender une croissance démographique et une projection de 12 000 logements à l'horizon 2030. Ses projections sont réparties dans une armature urbaine où toutes les communes du Pays de Gex se retrouvent.

Le diagnostic du PLUiH permet de répondre aux interrogations et relève la carence de service mis à la disposition de la population. Ce sujet a été traduit politiquement dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en mettant en œuvre, par exemple, le contrat territorial de santé renforçant les équipements de soins. La mise en place du PLUiH a permis d'apporter des solutions en termes de planification sur le territoire du Pays de Gex, il est important de rappeler que le document a été approuvé en 2020. La mise en place du document ne permet pas de résoudre chaque problématique dans un délai court. Un document d'urbanisme permet de donner une vision de l'aménagement du territoire sur plus de 10 ans.

C'est naturellement que les orientations d'aménagement et de programmation ont ciblé des sites permettant d'accueillir les logements suffisants pour appréhender la croissance démographique projetée. Des modifications peuvent intervenir au fur et à mesure pour venir ajuster certaines problématiques notamment la procédure de modification n°4 mettant dans ses objectifs l'ajustement de l'OAP Pouilly par l'ajout d'un établissement scolaire. En parallèle, il existe des procédures spécifiques, actuellement en cours, pour la mise en place d'un établissement de santé et d'un établissement scolaire.



Ce constat est donc connu, mais ne rentre pas dans les objectifs de la modification n°4 du PLUiH. Ce questionnement rentre dans une procédure de révision générale du PLUiH.

Par ailleurs, le rôle d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation est d'accompagner la constructibilité des parcelles permise au sein d'un Plan Local d'Urbanisme de **principes d'aménagement**, afin de veiller :

- A leur cohérence avec le projet global du territoire et
- A leur participation aux objectifs que celui-ci fixe, notamment en termes de création de logements, de densité, de produits...

Il s'agit donc bien d'un outil réglementaire permettant **d'encadrer les projets d'aménagements à venir**. Il n'est pas rétrospectif.

Les études pré-opérationnelles menées sur le territoire ont fait ressortir un besoin d'adapter certaines OAP pour **garantir la faisabilité des projets** (adaptation des accès, de la programmation, des périmètres...). Les projets n'étaient en effet pas encore mûrs lors de l'élaboration du PLUiH, et les principes d'aménagement dessinés nécessitent aujourd'hui d'être retravaillés.

Le parti pris de la CAPG a été de mener des évolutions successives du document couvrant des objets différents : dispositions du règlement écrit, OAP...

Cela explique que plusieurs procédures soient menées de concert, d'autant que le PLUiH évolue également pour intégrer les décisions du tribunal administratif sur certains secteurs, via des révisions allégées. Ces évolutions plus rapides qu'une révision générale permettent au document d'évoluer en fonction des besoins, de s'adapter afin de prendre en compte de nouveaux enjeux locaux.

Une révision générale sera en revanche nécessaire à terme, notamment sur le volet foncier, afin de territorialiser les objectifs nationaux de la Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050, dans la suite des SCoT et SRADDET. La Communauté d'agglomération du Pays de Gex prévoit donc la prescription de la révision générale premier semestre 2024.

- Avis de la Commissaire enquêtrice :

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse du Maître d'Ouvrage et ne peut que désapprouver la multiplicité des procédures d'évolution du document d'urbanisme (23 procédures depuis l'approbation du PLUiH le 27 février 2020, dont 12 en cours). La démarche de la Communauté d'Agglomération manque donc de lisibilité pour le public et devrait donner lieu à une analyse d'effets cumulés pour vérifier l'adéquation avec le PADD.*

### 3.3.3 - Objectifs de Logements Locatifs Sociaux

La DDT indique que dans les 27 communes de l'agglomération du Pays de Gex, 5 communes dépassent le seuil de 3500 habitants et sont donc soumises au dispositif SRU. Prévessin-Moëns et Thoiry comptent respectivement 20,22% et 17,93% de LLS au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Elles sont déficitaires en logements sociaux au regard des dispositifs de l'article 55 de la loi SRU, une procédure de carence a été engagée dans le cadre du bilan sur la période 2020-2022.

Compte-tenu de la dynamique démographique de territoire, le taux de 25% de LLS deviendra obligatoire pour les communes de Gex (env 20% LLS), Divonne-les-Bains (env 12% LLS) et Cessy (env 15% LLS) dès que Saint-Genis-Pouilly dépassera le seuil de 15 000 habitants (14 274 habitants lors du dernier recensement). Ces communes doivent être encouragées et doivent se doter de moyen, notamment sur le plan de l'urbanisme pour atteindre les objectifs fixés.

La création ou modification d'OAP, sans relever les seuils de logements sociaux attendus sur les communes concernées, ne permettra pas un rattrapage suffisant des LLS manquants, les collectivités ne disposant pas nécessairement de la maîtrise foncière de ces tènements.

Compte tenu de l'importance des volumes à produire pour certaines communes et de la rareté du foncier disponible dans le Pays de Gex, il importe que la collectivité élabore une stratégie foncière à mettre en œuvre au fil des procédures d'évolution du PLUiH, en mobilisant l'ensemble des outils à sa disposition (déclaration d'utilité publique, emplacements réservés, servitudes publiques de logement social, réhabilitation, développement de la Vente en l'Etat Futur Achèvement,...)

La DDT indique ainsi que la multiplication des évolutions, notamment sur les OAP et les 1<sup>ères</sup> restitutions du bilan à mi-parcours de la partie habitat du PLUiH, compliquent l'émergence d'une stratégie globale ambitieuse en termes d'aménagement du territoire et de production de LLS. Afin de relever les défis auxquels le territoire doit faire face, les chiffres nécessaires au bilan triennal du PLUiH doivent être produits pour y adosser une stratégie foncière adaptée.

- Réponse de la CAPG :

Les évolutions apportées dans le cadre de la modification n°4 ne peuvent venir bouleverser l'équilibre général du PLUiH, retranscrits notamment dans les objectifs du PADD. Toutefois, la Communauté d'agglomération du Pays de Gex prend conscience des problèmes de production de logements locatifs sociaux sur son territoire. Il est à noter que la mise en place de la révision générale du PLUiH se fera dans le courant du premier semestre 2024 permettant de relancer la discussion d'une stratégie foncière adaptée. De plus, au regard de l'avancement de la programmation et dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH, les objectifs de logements sociaux au sein de la production pourront être amenés à évoluer via une modification du PLUiH ultérieure.

- Avis de la Commissaire enquêtrice

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG et de l'engagement à mettre en place une stratégie foncière dans le cadre de la révision générale du PLUiH dans le courant du premier semestre 2024.*

### 3.3.4 - Fragilité des OAP

#### 3.3.4.1 - Les secteurs de développement stratégiques

La DDT indique que les secteurs de développement stratégiques sont régulièrement accompagnés d'OAP. Ces outils de planification permettent une approche globale d'un tènement sur la base de principe d'aménagement avec des modalités opérationnelles d'urbanisation comportant une certaine souplesse. Si ces secteurs sont identifiés comme stratégiques, il est nécessaire de garantir la sécurité juridique de leur réalisation future. En ce sens, certaines OAP comportent des fragilités juridiques susceptibles de porter préjudice à l'atteinte des objectifs.

Les OAP, lorsqu'elles portent sur la réalisation de programmes de constructions peuvent comporter des dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle sans nécessairement préciser le pourcentage ou la part relative de chaque typologie de bâtiment.

La programmation urbaine de l'OAP Bourg Chef-lieu sur la commune de Crozet est ainsi déterminée : « permettre la création de 56 logements environ pour une densité de 52 logements / ha en habitat de type petit collectif :

- Tranche 1 : 32 logements sociaux [...]
- Tranche 2 : 24 logements sociaux »

Au vu de la tension en LLS, accompagner le secteur couvert par l'OAP en question par des dispositifs réglementaires adéquats (trame de mixité sociale au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, emplacement réservé comme édicté à l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme) pourrait garantir la production

de LLS. La DDT invite à accompagner les OAP des dispositifs réglementaires à disposition pour sécuriser la production de LLS.

- Réponse de la CAPG :

Dans le cadre de la modification n°4 du PLUiH, l'OAP Bourg se verra complété par un dispositif réglementaire inscrit au règlement graphique de la commune. De ce fait, nous sécuriserons la production de logements locatifs sociaux dans cette OAP.

- Avis de la Commissaire enquêtrice

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG et de la sécurisation de la production de LLS sur l'OAP Bourg à Crozet via un dispositif réglementaire (trame de mixité sociale au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, emplacement réservé comme édicté à l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme) inscrit au règlement graphique de la commune.*

### 3.3.4.2 - Les OAP sectorielles « sans règlement »

La DDT note une fragilité sur les OAP sectorielles dites « sans règlement », comme l'OAP « Centre » de Prévessin-Moëns, définies en application de l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme, même si elles disposent d'un contenu minimal, ne doivent pas être exprimées sous forme de règles mais sous forme d'orientations.

- Réponse de la CAPG :

*La rédaction de l'OAP Centre (valant règlement) sera revue dans sa rédaction, en accord avec la commune de Prévessin-Moëns, entre l'enquête publique et l'approbation de la procédure.*

- Avis de la Commissaire enquêtrice

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG pour Prévessin-Moëns et demande à ce que l'ensemble des OAP dite « sans règlement » soient vérifiées en ce sens pour ne pas fragiliser le dossier.*

### 3.3.5 - L'OAP de Moens sur Prévessin-Moëns

Il s'agit de la création d'une OAP qui pose en premier une question de timing puisqu'un Permis de construire a été accordé sur les parcelles BD135 et BD120 en octobre 2022 pour 66 logements répartis en 6 bâtiments collectifs. Quel est finalement l'intérêt de cet OAP qui concerne 1,15 ha environ sur une OAP qui concerne 2,5 ha au total ?

D'autre part, cette OAP a soulevé de nombreux avis et propositions, précisés ci-dessous :

1. Il est demandé une densité de 30 logements/ha et non pas de 40 log/ha
2. Demande de modification du zonage actuellement UGm2 en UGp1 pour garantir une distance par rapport aux pavillons environnants, notamment afin d'éviter que les bâtiments atteignant une hauteur de 9 mètres ne projettent des ombres sur les panneaux solaires existant
3. Demande de modification de la hauteur :
  - hauteur résidentielle maximale de 7m (1,8 à 2 mètres pour un comble non habitable), avec une exception pour les duplex,

- nivellement des hauteurs de la zone UH3 vers la zone UGp1, du plus haut au plus bas, afin d'assurer une fluidité et harmonie des courbes et hauteurs entre le hameau et les pavillons
  - suppression de la possibilité de dérogation de hauteur « au sein des secteurs d'OAP dans le respect des hauteurs prescrites à l'OAP »
4. Proposer des prescriptions spéciales sur la construction (situation, architecture, dimension, aspect extérieur, hauteur) pour conserver une esthétique et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  5. Prévoir un espace vert paysager plus important, avec la plantation d'arbres afin de préserver un corridor écologique
  6. Éclairage : fixer une limite de hauteur pour les luminaires pour maintenir un "corridor sombre"
  7. Sécurité routière, en particulier pour les enfants scolarisés :
    - Limiter la vitesse à 30 km/h dans l'ensemble de la zone OAP pour garantir une mobilité sécurisée des piétons et des cyclistes.
    - Envisager l'installation d'un passage piéton sur la Route d'Ornex et la zone OAP, activé par un bouton, afin de permettre aux enfants d'aller à l'école à vélo. Actuellement, la vitesse sur la portion entre le Chemin de la Boverie et l'Impasse la Prairie rend la situation trop dangereuse.
  8. L'entrée de hameau à valoriser côté Route d'Ornex à placer à l'entrée de l'OAP à l'Est
  9. Prévoir des parkings (y compris vélo) pour accueillir les visiteurs de la Chapelle
- Réponse de la CAPG

La délivrance du permis de construire ne conditionne pas la création de l'OAP Moëns et la mise en place d'une OAP au titre de la planification n'a pas non plus d'incidence sur le permis de construire délivré. En cas de non mis en œuvre du permis, cette OAP pourra s'appliquer dans un rapport de compatibilité au futur projet. De plus, la création de l'OAP ne concerne pas qu'une parcelle. Elle permet de préserver et de valoriser le caractère du hameau. La mise en place d'entrée de hameau à valoriser et de liaison douce accentue la connexion.

La densité de l'OAP ne peut pas être revue à la baisse dans l'optique de garder un équilibre sur le territoire intercommunal et communal. Il est bon de rappeler que la création du PLUiH est venue créer une armature urbaine fixant aux communes des objectifs en termes de production de logements, de densité, d'étalement urbain ou encore de production de logements sociaux. La commune de Prévessin-Moëns faisant partie de l'armature urbaine et se caractérisant comme Pôle urbain doit se référer à une densité moyenne de 50 log/ha.

La modification du zonage de UGm2 à UGp1 ne changerait rien au niveau des hauteurs car le règlement écrit stipule des hauteurs identiques pour les sous-secteurs UGm2, UGp1 et UGp2 de 7m à l'égout du toit et de 9m en hauteur totale.

De plus, par la création de l'OAP, les hauteurs ne sont plus régies par le règlement graphique mais par l'OAP qui ne doit pas être trop prescriptive dans ses orientations. De ce fait, les orientations en termes de hauteur ne peuvent être que précisés par niveau, c'est-à-dire R+1+C et/ou R+2.

La suppression de dérogation des hauteurs n'est pas envisageable dans cette procédure concernant que quelques communes du Pays de Gex. Cette disposition concerne l'ensemble des communes, elle pourra donc éventuellement être revue dans une procédure ultérieure du PLUiH.

En parallèle, nous avons une procédure de modification n°5 du PLUiH. Cette procédure cible la zone UGm2 de ce secteur qui sera grevée de l'OAP Patrimoine après son approbation. Elle permettra, par exemple, de prendre en compte l'architecture des lieux, la dimension ou l'aspect extérieur des nouveaux projets et permettre une meilleure intégration des projets.

Le principe d'espace vert paysager et l'emplacement réservé seront supprimés. Après discussion avec la commune de Prévessin, un projet communal est en cours d'étude dans le secteur environnant.

Pour conclure, les autres points soulevés sont sans rapport avec l'OAP, toutefois, la commune, au stade projet, examinera ces demandes.

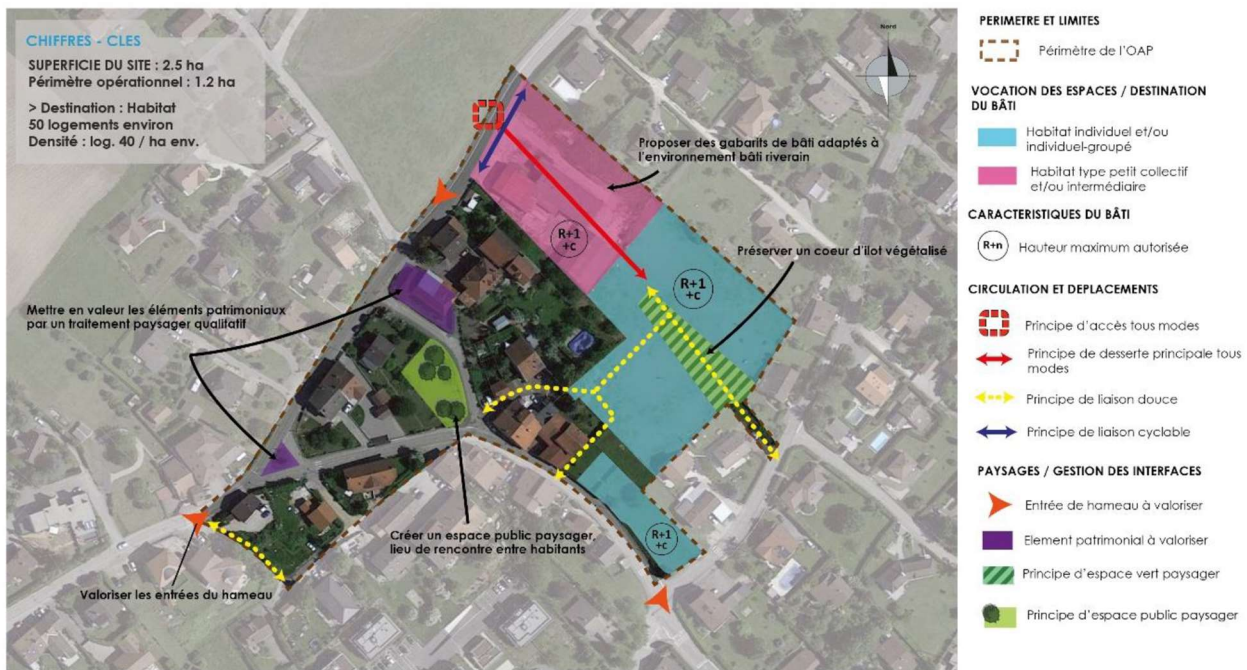
- Avis de la Commissaire enquêtrice :

La CAPG a répondu à l'ensemble des questions et des propositions.

Une OAP a vocation à fixer les grandes orientations d'aménagement sans être prescriptif, notamment sur les hauteurs, les retraits des constructions, les luminaires, parkings. Il est cependant possible et souhaitable que le principe de l'aménagement d'un parking tous modes soit acté dans l'OAP, et que l'entrée de hameau à valoriser côté Route d'Ornex soit déplacé à l'entrée de l'OAP à l'Est.

Il est dommageable de constater un certain échec de la politique d'aménagement du territoire avec une OAP qui vient fixer des règles sur un secteur où un permis de construire a été accordé fin 2022 sur 40% du secteur concerné par l'OAP, d'autant que l'Arrêté prescrivant la modification n°4 date du 11 juillet 2022.

### 3.3.5.1 - Liaison douce de l'OAP vers le chemin des Perrières



L'Observation 15RD émet un avis défavorable à la liaison douce permettant de rejoindre le chemin des Perrières (au Sud-Est de l'OAP) via la parcelle 321. La justification de cette liaison douce est demandée dans la mesure où il est fait mention dans la notice de présentation d'un lien entre le maillage en mode doux avec les futurs projets de tramways et bus à haut niveau de service, alors que les arrêts de bus envisagés se situent plus au Nord et à l'Est du site. De plus, la liaison douce « traverse un terrain strictement privé et ne présente aucun intérêt particulier » et « d'un point de vue technique, elle est positionnée au niveau du compteur électrique présent ». Si une liaison douce devait être prévue, « il conviendrait de la repositionner plus au Nord, à la frontière entre les parcelles cadastrées BD91 et BD318 ».

- Réponse de la CAPG :

La Communauté d'agglomération du Pays Gex, en accord avec la commune, donne suite à la demande de repositionnement de la liaison douce sur le schéma de principe de l'OAP Moëns. Toutefois, nous tenons à rappeler qu'une OAP et son schéma de principe n'est pas à prendre au sens strict, mais dans un rapport de compatibilité. C'est-à-dire que sur le cas présent, la réalisation de la liaison douce peut se faire plus au nord ou plus au sud de celle-ci. La notion importante à retenir est le principe de relier la route d'Ornex avec le chemin des perrières permettant une accessibilité totale du quartier à pied ou à vélo.

- Avis de la Commissaire enquêtrice :

Le Commissaire enquêtrice prend acte du repositionnement de la liaison douce vers le chemin des Perrières plus au Nord que prévu initialement.

### 3.3.5.2 - Liaison douce de l'OAP vers la route Saint Jean

L'Observation 24RD émet un avis défavorable à la liaison douce prévue vers la route Saint Jean, au niveau des parcelles BD101 et 102, car « un tracé de cette voie passe sous ma fenêtre à moins de 3m, ma propriété sera coupée en 2 parties et l'autre tracé passe dans mon jardin. Cela créerait bien évidemment des nuisances et porterait atteinte à mon cadre de vie et mon intimité, en ce que tout piéton pourrait avoir une vue à l'intérieur de ma maison. Par ailleurs, il existe déjà un accès entre le chemin des Perrières et route d'Ornex et par une piste cyclable route d'Ornex, ce qui permet de dire que la création de ce nouveau passage n'a pas d'utilité ».

- Réponse de la CAPG :

La Communauté d'agglomération du Pays de Gex, en accord avec la commune, donne suite à la demande de suppression de la liaison douce passant de part et d'autre des parcelles BD 101 et 102.

Cette liaison douce permettait de connecter les futurs projets du quartier à l'espace public central corrélé avec la création de l'emplacement réservé PR85. Du fait de la suppression de l'espace public central et le déplacement plus au nord d'un nouveau projet, l'intérêt de la création de cette liaison douce est remis en cause.

- Avis de la Commissaire enquêtrice :

*Le Commissaire enquêtrice prend acte de la suppression de la liaison douce vers la route Saint Jean au niveau des parcelles BD101 et BD102.*

### 3.3.5.3 - Emplacement réservé

L'observation 13RD demande la justification de l'ER 2 et de sa modification en ER 85 sur les parcelles BD118 et BD119, qui concerne l'aménagement d'un espace public paysager de rencontre entre habitants sur Prévessin-Moëns.

« Aucun élément du dossier mis à disposition dans le cadre de l'enquête publique, ne vient justifier la création d'un espace public paysager sur un terrain actuellement purement privé, rattaché à une habitation et aménagé en jardin d'agrément ». « L'on peine à déterminer un quelconque intérêt à un tel aménagement public dans la mesure où le site de l'OAP a vocation à devenir un quartier résidentiel, comme l'est déjà le reste du quartier ». Si un tel aménagement doit être prévu, il est proposé de le positionner plus au Nord, le long de la Route d'Ornex, au niveau des arrêts de bus prévus (ER 17, 20 et 21). »

- Réponse de la CAPG :

La Communauté d'agglomération du Pays de Gex donne suite à la demande de suppression de l'espace public central et de la création de l'emplacement réservé PR85. Après discussion avec la commune de Prévessin-Moëns, un projet communal est en cours d'étude dans le secteur environnant. Après relecture de la contribution n°13 du registre dématérialisé, nous ne constatons pas de justification en rapport avec l'emplacement réservé n°2. De ce fait, nous ne pouvons pas apporter de réponse sur ce point.

- Avis de la Commissaire enquêtrice :

*Le Commissaire enquêtrice prend acte de la suppression de l'ER pr85 qui modifiait l'ER pr19 (et non pas 2 comme indiqué dans la réécriture de l'observation).*

## 3.3.6 - L'OAP Centre sur la commune de Prévessin-Moëns

Les avis sont défavorables à la modification de l'OAP en argumentant sur une incohérence des nouveaux sous-secteurs de l'OAP, et notamment le sous-secteur 4 qui devient une zone d'intensification urbaine limitée. La proximité des parcelles avec des arrêts de transport en commun et le retard de la commune en logements sociaux sont des arguments avancés pour demander à ne pas modifier le zonage actuel : « une partie du secteur UCv centre est purement déclassé en secteur 4 (CES de 60% actuel à 18% dans la modification, hauteur de 12m à 7/9m). Cela me semble incohérent avec les prévisions de densification et les recommandations du PLUiH car la Mairie prévoit de désentier ces secteurs alors même que des

emplacements réservés pour des bus (PR 65) y sont prévus et que cette condition de densification est indispensable à une offre de transport en commun plus étoffée et actuellement déficitaire. » et « Comment rattraper notre retard d'offre de logements sociaux en déclassant des parcelles en secteur UCv centre en secteur 2 et 4 (CES de 60% diminué à 40% pour l'un et zone villa, CES à 18%, et hauteur de 11m et de 7 mètres à 9 mètres pour l'autre) ex : AI 195, 197, 17,7 8,9,10,12,6,13 et autres, Idem pour les parcelles AI 222, 187, 186, 166, 373 395 etc). Les projets du secteur 1 seront de loin insuffisants pour nous permettre de rattraper notre retard de logements sociaux et intermédiaires, surtout si l'on prévoit des îlots de villas dans ce secteur et l'interdiction de logements collectifs ».

De plus, le seuil minimal de déclenchement de l'opération dans le sous-secteur 4 est fixé à 2500 m<sup>2</sup>, il est évoqué sa difficulté à respecter pour les propriétaires de parcelles. La rédaction « au cas par cas » est également ambiguë.

Il est demandé :

- l'exclusion des parcelles 7 et 171, 11, 12 et 6 de l'OAP ;
  - la conservation de l'OAP avant modification sur le sous-secteur 2 avec CES à 60% dans le secteur 1 et hauteur maximum à 12m + retrait de 4m en secteur 2 et 4
  - que le retrait des constructions dans le secteur 2 et 4 à venir soit conservé à 4m des voies avec le réaménagement de la rte de l'église et du rond-point rte de St Genis/rte de l'église (secteur prévu 4) devrait empêcher le trafic pendulaire de raccourci ;
  - de ne pas modifier la forme actuelle du Secteur UCv centre en secteur 2, et 4, mais seulement pour le secteur 1 prévu, de conserver un CES à 60% au lieu de 40% et des hauteurs maximums à 12m au lieu de 11m et 7/9 mètres sur certains terrains soit R+2 ou R+ 1 + c/a en UCv centre secteur 2, et 4.
- Réponse de la CAPG :

La construction des logements sociaux est une question qui a été étudiée à la création du PLUiH. l'OAP Habitat de notre PLUiH impose que les communes membres du Pays de Gex participent à la production de logements sociaux sur leur territoire communal. De ce fait, la commune de Prévessin-Moëns doit produire une part minimale de 35% de logements sociaux sur leur projection de construction à l'horizon 2030.

Comme le stipule l'OAP Habitat, au regard de l'avancement de la programmation et dans le cadre du bilan à mi-parcours du Plan Local de l'Habitat (PLH). Les objectifs de logements sociaux au sein de la production pourront être amenés à évoluer via une modification du PLUiH. La modification n°4 ne concourt pas à revoir les productions de logements sociaux.

De plus, l'actuel emplacement réservé PR65 est dédié à la création d'un aménagement d'arrêt de transport en commun pour le ramassage scolaire et ne justifie donc pas d'apporter une densification particulière autour de cet emplacement.

La Communauté d'agglomération du Pays de Gex, en accord avec la commune, va revoir l'écriture de l'OAP Centre (valant règlement) dans sa forme rédactionnelle pour empêcher toute fragilité juridique. Pour rappel, une OAP ne peut pas présenter des hauteurs ou des reculs précis comme cité dans les demandes. Elles doivent se formaliser sous forme d'orientations qui seront mises en place dans les modifications post enquête publique.

En outre, la modification de l'OAP accentue la densification sur le sous-secteur 1 et permet une répartition plus souple sur les autres sous-secteurs. Cette nouvelle répartition n'omet pas la création de logements sociaux qui reste à hauteur de 35% permettant d'en produire davantage en première phase.

La disposition stipulant que l'étude des dossiers se fera « au cas par cas » sera supprimée des sous-secteurs 2,3 & 4.

Pour conclure, Le seuil minimal de déclenchement des projets se fera toujours à 2500m<sup>2</sup> de terrain d'assiette. Par ailleurs, les constructions existantes auront la possibilité de mettre en place un projet égal ou inférieur à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher concernant les sous-secteurs 2,3 & 4.

- Avis de la Commissaire enquêtrice :

*Le Commissaire enquêtrice prend acte de la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage sur la réécriture des orientations de l'OAP Centre, sur le fait que la densification du secteur 1 à proximité immédiate de la place centrale est accompagnée d'une répartition plus souple sur les autres secteurs, sans remettre en cause l'objectif de 35% de Logements sociaux. Le seuil minimal de déclenchement des projets vise justement à permettre des projets de taille suffisante pour y intégrer des logements sociaux.*

### 3.3.7 - L'OAP Pouilly sur la commune de Saint-Genis Pouilly

La modification consiste à passer une partie de la zone préalablement en zonage 1AUG vers un zonage UE (équipement) empiétant sur l'ancienne zone résidentielle, et à modifier le phasage du projet. Les sujets principaux sont :

1. Une question environnementale sur la zone humide de la Léchère avec le fait que l'OAP est concernée par une zone de marais, une zone humide. Il est fait mention d'avis de la MRAE sur le projet de programme immobilier aux lieux-dits « La Léchère » et « Pouilly » à Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS, la MRAE « indique clairement que cette modification n°4 est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ».
- Réponse de la CAPG :

La modification n°4 du PLUiH a entre autres pour objectif l'ajustement de l'OAP Pouilly. La procédure ne remet pas en cause le nombre de logements produits, ni son impact environnemental.

La Communauté d'agglomération du Pays a lancé cette procédure dans le but d'ajouter un équipement public sur l'OAP et de revoir légèrement le phasage dans le but que cet équipement soit intégré dans la phase 1.

Il est important de rappeler que cette OAP a été soumise à évaluation environnementale lors de l'élaboration du PLUiH. Les conclusions de l'autorité environnementale n'ont pas émis de contrainte face à la création de celle-ci. Dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLUiH, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a été saisie et a conclu que l'ajout d'un équipement public et la modification du phasage de l'OAP n'ont pas d'incidence supplémentaire sur l'environnement.

De ce fait, il est important de ne pas confondre les conclusions que la MRAE apporte sur le projet concret lié à une autorisation d'urbanisme et la planification que nous mettons en place lors de cette procédure.

- Avis de la Commissaire enquêtrice :

*Il est bien avéré que le site de la Léchère est une zone humide et il peut être dommageable que ce site soit ouvert à l'urbanisation au regard de son intérêt tant pour la biodiversité, que pour le cycle de l'eau. Néanmoins, la modification ne concerne pas l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP et l'évaluation environnementale a été réalisée lors de l'élaboration du PLUiH sur la base du document de planification. L'ensemble des procédures environnementales seront réalisées par le porteur de projet sur la base d'éléments plus concrets, et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation si besoin seront alors mises en œuvre à ce moment-là.*

2. Des questions sur la modification de phasage du projet et une demande de justification de la modification du tracé de la voie centrale de desserte de l'OAP, qui se retrouve à former un tracé curieux et complexe non justifié par la topographie du site.  
La déconnexion envisagée entre la réalisation des premiers logements de la Phase 1 et des espaces publics/végétalisés ne paraît pas opportune, en créant un risque d'urbanisation immédiate sans les espaces végétalisés/publics d'accompagnement. Il est également indiqué que « Rien ne justifie qu'une OAP soit si précise, rigide, et radicale en termes de calendrier : la phase 2 n'est possible qu'à partir de 2030 », alors que par ailleurs, la Phase 1 peut être achevée avant 2030 ». Il est demandé à ce que « les choix retenus soient explicités », « que la voie traversant l'OAP conserve son tracé, que la parcelle PRIAMS reste en phase 1, avec des espaces publics/végétalisés suffisants, et que le calendrier d'ouverture de la phase 2 soit assoupli ».  
Une autre observation demande à urbaniser en première phase les terrains situés à proximité de la ZAC des Hauts de Pouilly, avec le raccordement routier sur la ZAC.

- Réponse de la CAPG :

Le phasage de l'opération a été modifié suite à l'intégration d'un équipement public dans le périmètre de cette OAP.

Une nouvelle voie de desserte est donc créée au droit de cet équipement avec un accès direct sur la rue de l'Église et la voie centrale a donc été retravaillée à la marge. Pour rappel, une OAP fixe des orientations et s'applique dans un rapport de compatibilité.

La Communauté d'agglomération du Pays de Gex en accord avec la commune ne donne pas suite aux propositions soulevées.



- Avis de la Commissaire enquêtrice :

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse du Maître d'Ouvrage. Elle précise en effet que le tracé de la voie centrale est une grande ligne sans être figée. Le Phasage a été revu suite à l'intégration de l'équipement public et pour conserver les objectifs en matière de logements d'ici à 2030 (horizon du PLUiH) et après 2030.*

3. Une observation indique l'incompatibilité du projet de l'OAP Pouilly avec plusieurs documents :

- Des orientations du SCOT :
  - L'orientation 2 « loger nos salariés qui font vivre et animent le territoire » : elle « implique de répondre à la densification du territoire, tout en assurant une mixité sociale, de maîtriser le prix de l'immobilier et d'augmenter le nombre de logements sociaux ». « La production de 600 logements issus du parc locatif privé n'est pas en mesure de répondre » à cette orientation.
  - L'orientation 5 « limiter l'exposition des populations aux risques » : « le projet risque de nuire à la gestion et préservation de la ressource en eau » et la DDT indique que les OAP doivent justifier de l'absence d'impact des projets sur l'eau potable.
- Le PADD du PLUiH :
  - L'orientation 1 prévoit de « répondre aux enjeux de mobilité interne en lien avec les développements routiers métropolitains tout en minimisant les impacts sur le cadre de vie et la tranquillité des gessiens »
  - L'orientation 3 dont l'objectif est « Retrouver l'authenticité de l'identité gessienne Les caractéristiques de la voie projetée (longiligne avec peu de possibilité de croisements avec de larges haies le long de la voie, gênant la visibilité sur la rue de l'Église) « ne permettent pas d'assurer la desserte des 600 logements sans perturber les usagers ».

Cette même observation point du doigt « la méconnaissance des articles L.151-7 et L151.8 du code de l'urbanisme » : le règlement fixe les règles et servitudes en matière d'urbanisme et le statut des OAP ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement. L'OAP prévoit qu'une partie de la zone sera inconstructible, elle prescrit strictement la hauteur des constructions alors que ces règles ne relèvent pas d'une OAP. « La modification n°4 envisagée de l'OAP Pouilly, au même titre que l'OAP en vigueur, devra prévoir ces mêmes prescriptions omises par le règlement. Ainsi la décision de modification du PLU sera susceptible d'annulation par le juge administratif au titre de la méconnaissance des articles L.151-7 et L151.8 du code de l'urbanisme ».

- Réponse de la CAPG :

Cette OAP est tout à fait compatible avec le SCoT et donc les orientations 2 et 5.

La présente procédure est engagée au titre de la planification notamment pour modifier le périmètre, inscrire un nouvel équipement public et modifier le phasage.

- Avis de la Commissaire enquêtrice :

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse du Maître d'Ouvrage. La modification n°4 n'est pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLUiH avec le SCOT ni avec les objectifs du PADD.*

*La rédaction de l'OAP Pouilly est réalisée sous forme d'orientations, et non de règles strictes avec des hauteurs spécifiques.*

4. Des propositions d'ajustements de nature à garantir la continuité piétonnière et à conserver l'équipement public au centre de l'opération immobilière :

- Proposition 1 : placer l'école et le gymnase au centre du projet et maintenir la continuité piétonnière, desserte automobile seulement pour les habitants du lotissement

- Proposition 2 : changement des dessertes, maintien de la rue accédant au lotissement en continuité piétonnière, école et gymnase sur le terrain Bonkowski, sortie automobile bonkowski per la desserte secondaire vers la desserte principale tous mode, continuité vers la ZAC Allondon pour une plus grande circulation
- Proposition 3 « changement des dessertes » : maintenir la rue du lotissement en circulation piétonnière, école et gymnase sur le terrain Bonkowski avec uniquement accès à l'école par la rue de l'Eglise, sortie automobile bonkowski per la desserte secondaire vers la desserte principale tous mode, continuité vers la ZAC Allondon pour une plus grande
- Proposition 4 « diminution des nuisances sur la voie d'accès au lotissement » : école et gymnase proches du lotissement, et intégration d'une voie automobile + bus + piste cyclable du côté du lotissement.

- Réponse de la CAPG :

Concernant la desserte routière, les gestionnaires de voirie devront au stade projet donner leur avis sur les permis de construire.

L'aménagement de la voirie existante ne fait pas partie de l'OAP, toutefois, il est de la responsabilité du maire d'assurer la sécurité sur les voies. Ce projet nécessitera une étude de mobilité (aménagements sécuritaires des accès, sens de circulation, aménagements sécuritaires de la voirie, etc...

La modification du positionnement du futur groupe scolaire n'est pas envisageable.

D'un point de vue juridique, cette parcelle a été achetée par la commune par voie de préemption pour un objet précis « réalisation d'un groupe scolaire ». Cet objet ne peut pas être tout simplement modifié. De ce fait, les quatre propositions ne sont pas envisageables.

- Avis de la Commissaire enquêtrice :

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse du Maître d'Ouvrage et du fait que le groupe scolaire ne peut être positionné ailleurs.*

5. Une autre observation soulève les points suivants :

- Plan Zéro Artificialisation Nette : l'observation porte sur la prise en compte de la loi ZAN et des décrets d'application parus fin 2023 dans le PLUiH. Il est indiqué « La révision n°4 du PLUiH semble être parfaitement intitulé pour que les 2 phases du projet (2023-2030 puis dès 2030) permettent en fait de construire plus de logements au plus tard en 2030 notamment par le rajout de hauteurs de bâtiments sur les parties nord et ouest ». Il n'est fait « aucune référence, aucune information, aucune mesure par Pays de Gex Agglo pour faire face à ses obligations liées à la loi ZAN ».
- Nuisances : « L'article L153-31 du code de l'urbanisme indique que le PLU est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : [...] 3° soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ». Il est demandé des informations sur la présence ou non de graves risques de nuisance. Il est évoqué « les nuisances de la phase construction, les nuisances de voisinage des habitants de ces logements, mais aussi des nuisances face à l'augmentation de la circulation qui va être engendrée par ces constructions, par l'augmentation de la superficie et de la densification ».
- Zone agricole : « les terrains de cette OAP ont été à usage agricole jusqu'en 2023 ». « Ce projet franco-suisse et l'augmentation de la densification demandée par la révision n°4, en lieu et place de laisser ces parcelles en terrain agricole et exploitées telles que, n'aura pour conséquence de priver encore plus la Terre de produire de la nourriture pour le Pays de Gex ». Or « Pays de Gex agglo indique sur son site internet vouloir favoriser l'Agriculture », « on peut se demander pourquoi Pays de Gex agglo n'a pas préempté ces parcelles ».
- Périmètre de l'OAP : « comment se fait-il qu'une commune n'ai aucun acte de propriété, que la commune de Saint Genis Pouilly s'accorde avec Franco-Suisse, à l'amiable, sur des limites de propriétés aux points suivants 226-225-224-223 et 222 sans tenir compte de nombreux points d'arpentage matérialisés sur le chemin de la Léchère » ? « Cet accord a pour

conséquence d'augmenter la largeur du chemin de la Léchère afin de permettre une sortie de l'OAP », bande de 2m de large.

- Projet OPEN : « rien dans les documents mis à notre disposition par le Pays de Gex agglomération ne font référence d'une prise en considération des raisons qui ont au pire retardé, au mieux stoppé le projet OPEN » avec notamment des procédures en cours pour des questions archéologiques, faune/flore, eau et nappe phréatique.

- Réponse de la CAPG :

La modification n°4 du PLUiH ne porte pas sur tous les questionnements, toutefois, les précisions ci-dessous sont apportées.

La prise en compte de la loi ZAN, et ses nombreux décrets, ne sont pas applicables immédiatement. Les décrets cités permettent de mettre en place cette trajectoire à l'horizon 2050. Un calendrier a été mis en place par l'état pour mettre en conformité la hiérarchie des normes avec la ZAN. C'est-à-dire que chaque document d'urbanisme, qu'il soit à l'échelle régionale (SRADDET) ou à l'échelle locale (PLU/PLUi) doit se conformer à cette nouvelle loi. De ce fait, une temporalité a été mise en place permettant, tout d'abord, au schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET) de se mettre en conformité avec la loi. Ensuite, au niveau supra communal avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) puis pour finir le plan local d'urbanisme intercommunale (PLUi) ou communal (PLU).

Aujourd'hui, au stade de la planification, le permis n'est pas délivré, nous n'avons donc pas de connaissance précise du projet. L'OAP a pour objectif de définir des orientations qui devront être respectées dans un rapport de compatibilité avec le permis.

Au titre de la planification, une étude hydrologique n'est pas nécessaire. Le porteur de projet devra quant à lui réaliser toutes les études (loi sur l'eau, étude d'impact, ...). Cette OAP a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du PLUiH auprès la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) et cette procédure a fait l'objet d'une demande au cas par cas ad hoc. De ce fait, tous les éléments étaient annexés au dossier d'enquête publique.

- Avis de la Commissaire enquêtrice :

*La Commissaire enquêtrice prend note des réponses du Maître d'Ouvrage et du fait que la loi ZAN sera progressivement intégrée aux documents d'urbanisme.*

*En ce qui concerne le code de l'urbanisme et la révision du PLU, elle est mise en œuvre, par exemple, lorsqu'une protection édictée en raison de risques de nuisances. Cela a trait notamment aux sites classés pour l'environnement de type SEVESO ou ICPE. Cela ne concerne donc pas le projet de modification n°4.*

*La prise en compte des éléments liés à la biodiversité, à la zone humide... sera réalisée par le Porteur de projet dans le Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale. Il n'est pas du ressort de la CAPG de le faire dans le cadre de la modification.*

### **3.3.8 - L'OAP Levant à Ferney-Voltaire**

2 Observations : Obs 28RD et 35RD, émettent un avis défavorable sur la salle polyvalente « surdimensionnée » avec une hauteur de 18m. Il est demandé une concertation publique sur l'aménagement du secteur.

L'observation 28RD pointe du doigt une densification du secteur depuis 10 ans et une réduction drastique du nombre d'arbres. Il est demandé la construction d'une salle de quartier pour limiter les nuisances sonores avec un maximum 14m de haut, ou de construire une salle de grande taille à l'entrée Sud de la commune. Il est demandé ne pas abattre un seul des arbres entourant la salle du Levant et de conserver le chemin du Collex et le passage du Bus 66.

La DDT indique que les communes du Pays de Gex sont concernées par un « Porter à connaissance » du 7 octobre 2021 concernant l'aléa inondation. Le plan de prévention des risques inondations de l'Allodon, du Gobé et de leurs affluents sur les communes de Ferney-Voltaire, Prévessin-Moëns et Saint-Genis-Pouilly a été prescrit le 25 juillet 2022.

L'OAP « Levant » sur la commune de Ferney-Voltaire est concernée par l'aléa inondation et prévoit la construction d'un parking souterrain sous le bâtiment collectif, partiellement impactée par la zone inondable. La création de parkings souterrains est par principe interdite en zone inondable.

La DDT demande également à faire évoluer le règlement graphique couvert par l'OAP d'une zone UGd1 à une zone UE afin de garantir la réalisation des équipements publics souhaités dans l'OAP.

- Réponse de la CAPG :

Pour rappel, l'OAP Levant est inscrite depuis l'élaboration du PLUiH. La modification n°4 vient seulement revoir le périmètre de l'OAP, limiter les effets d'îlot de chaleur urbain et faciliter la mise en place de l'équipement public. Au stade de la planification, la Communauté d'agglomération met les outils en place permettant de répondre au besoin des communes. Par la suite, la commune pourra intervenir à son gré sur le dimensionnement de l'équipement prévu par l'OAP. De ce fait, nous pouvons donner suite à vos propositions. Par ailleurs, les services de l'état nous ont alertés sur le fait que l'espace dédié à l'équipement public doit revoir son zonage pour passer de la zone UGd1 à une zone UE en cohérence avec le PLUiH. Les autres points soulevés dépendent de la phase projet et font partie de la compétence communale.

Les points sur la problématique inondation sur l'OAP Levant seront pris en compte dans la modification entre l'enquête publique et l'approbation. Dans le chapitre « localisation et enjeux » l'aléa inondation sera ajouté. Une orientation sera également ajoutée concernant l'emplacement du parking dans l'OAP Levant qui sera dépendant des études menées en phase opérationnelle pour garantir l'absence de risque inondation.

Le zonage de l'équipement sera modifié, en accord avec la commune de Ferney-Voltaire

- Avis de la Commissaire enquêtrice

*La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et insiste sur l'importance de prévoir une concertation sur le sujet de l'aménagement de l'OAP Levant. Elle prend note de l'ajout sur l'aléa inondation dans le chapitre « localisation et enjeux » et d'une orientation supplémentaire concernant l'emplacement du parking. Le zonage évoluera d'une zone UGd1 à une zone UE afin de garantir la réalisation des équipements publics.*

### 3.3.9 - L'OAP Télécabine à Crozet

La DDT indique que le degré d'opposabilité des OAP lors des décisions d'urbanisme ne permet pas une approche à la parcelle (exemple de l'OAP « Télécabine » à Crozet). Afin de définir des prescriptions plus fines et notamment de préservation d'espaces végétalisés identifiés, le règlement écrit doit être l'outil à privilégier.

D'autre part, il est porté à la connaissance du Maître d'Ouvrage que la parcelle 1643 a été divisée en 4 parcelles actuellement en vente via un projet de petit lotissement avec accès unique par la route de la télécabine. Il ne resterait qu'une parcelle non construite et « aucun projet ne pourra plus respecter les préconisations de l'OAP : accès, logements sociaux, nombre de logements. L'OAP doit être modifiée ou abandonnée. »

- Réponse de la CAPG :

Le schéma de principe de l'OAP Télécabine sera modifié, en accord avec la commune de Crozet, permettant de lever toute fragilité juridique.

La Communauté d'agglomération du Pays de Gex prend note de l'information. La demande d'autorisation d'urbanisme ne venant pas remettre en cause la création de l'OAP, elle a pour but de protéger le site et ne pas laisser se développer des projets sans cohérence. Il est important de préciser qu'une OAP n'est pas exclusivement mise en place pour des projets à courte échéance mais permet de préserver un espace de toute mutation sur une temporalité plus longue.

- Avis de la Commissaire enquêtrice

*La Commissaire enquêtrice prend note des réponses de la CAPG et de la modification du schéma de principe de l'OAP Télécabine pour ne pas avoir une approche à la parcelle.*

*Il est à noter que l'OAP est constituée de 5 parcelles pour une superficie totale de 0,5 ha. La parcelle OC 1643 s'étend sur environ 2500 m<sup>2</sup>, soit la moitié de l'OAP.*

### **3.3.10 - L'OAP Sarsonnières à Crozet**

L'Observation 3 de Crozet indique que la livraison de la 1ère tranche de l'OAP en septembre 2023 s'est réalisée avec un parking souterrain, qui inondé depuis octobre 2023. Il y a donc un problème d'eaux pluviales, de sources non identifiées ou de malfaçons qui devra être tranché par des experts. En conséquence, la commune envisage d'interdire un parking souterrain sur la 2ème tranche.

- Réponse de la CAPG :

La Communauté d'agglomération du Pays de Gex donne suite à la remarque. L'OAP Sarsonnières sera modifié en ce sens permettant de répondre à la demande.

- Avis de la Commissaire enquêtrice

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG : les parkings souterrains seront interdits pour la 2<sup>ème</sup> tranche de l'OAP Sarsonnières à Crozet.*

### **3.3.11 - L'OAP Atlas à Prévessin-Möens**

Dans son observation 9RD, la FNE Ain émet un avis défavorable à la disparition d'un parc paysager dans l'OAP Atlas pour favoriser la densification de l'habitat au détriment de la biodiversité et des potentielles connexions avec les espaces naturels alentours. « Un parc à proximité d'une urbanisation dense apporte aux habitants un cadre de vie préservé, ainsi qu'une limitation du bruit et de la pollution atmosphérique ». « Les îlots prévus ne sauraient combler la perte de ce parc paysager ».

Il est également remarqué la « disparition de la cohérence entre le projet de logements et le projet de résidence seniors », qui permettait l'intégration de la crèche et un accueil senior.

FNE demande également des explications sur les données chiffrées de la notice de présentation et sur le calcul ayant permis d'aboutir à une densité de 130 log/ha environ.

- Réponse de la CAPG :

La suppression de ce parc est notamment justifiée par la présence à proximité du parc du Château et de plusieurs autres sites également à proximité destinés à rester en zone agricole et/ou naturel.

Le nombre de logements à l'hectare n'est pas modifié sur ce secteur car le bâtiment est destiné à accueillir une résidence senior non comptabilisée en logements du fait des services offerts (destination hébergement).

- Avis de la Commissaire enquêtrice

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG et est en désaccord avec la réponse du Maître d'Ouvrage sur la suppression du parc paysager. En effet, la présence d'une zone NI (loisirs) au Sud et Np au Nord n'enlève pas l'intérêt d'un parc paysager partagé, tant pour les humains qui vivent sur le site que pour la faune qui y trouvera un espace relais pour passer d'un réservoir de biodiversité à l'autre. Il est nécessaire de prévoir une trame écologique pertinente permettant à la biodiversité de circuler et d'utiliser les espaces verts prévus.*

*Pas de réponse sur la densité : la densité de 130 logements/ha concerne l'habitat collectif qui est prévu sur un secteur de l'ordre de 1,4ha, donc 180 logements environ.*

### 3.3.12 - L'OAP Pré Vert à Echenevex

La DDT indique un avis argumenté sur la vulnérabilité du champ captant de l'hydrogéologue agréé en date 13 juillet 2017, dans le cadre de la procédure DUP.

L'OAP « Pré-Vert » à Echenevex prévoit la création d'un parking souterrain situé dans le futur périmètre de protection éloigné du puits du « Naz du dessous ». En phase opérationnelle, la réalisation du parking souterrain est soumise à l'avis d'un hydrogéologue agréé en raison de ses incidences potentielles en phases travaux et exploitation, sur la qualité des eaux superficielles et/ou souterraines. En tout état de cause, au regard des enjeux sanitaires, la démonstration de préservation des enjeux sanitaires et l'absence d'impact sur la ressource en eau soit être établie.

- Réponse de la CAPG :

Suite au dépôt du cas par cas à la MRAE, nous avons eu un retour sur ce point précis qui nous a contraint à revoir notre réflexion. L'OAP Pré vert a été modifiée sur ce point en ajoutant une disposition évitant les impacts du parking sur la ressource en eau.

- Avis de la Commissaire enquêtrice

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG : conformément à la demande de la MRAE, « le parking souterrain projeté comprend un seul niveau en sous-sol, il sera étanche, en phase travaux un pompage des eaux de la nappe sera réalisé avec un dispositif de rétention et d'infiltration et conclut qu'il ne sera pas de nature à remettre en cause l'écoulement de la nappe ni l'alimentation du captage d'eau potable ». Ces éléments sont déjà intégrés dans la version du projet mis en enquête publique, à l'exception du fait qu'il comprend un seul niveau.*

### 3.3.13 - L'OAP Résidence autonomie/zone d'activité à Ségny

La DDT indique la présence d'une canalisation de transport de gaz Segny-Divonne les Bains DN 100 et de pression maximale de 67,7 bars, exploitée par GRTgaz, au sud de l'OAP « Résidence autonomie / zone d'activité » de Ségny. Il convient de s'assurer que la portée et les effets de la servitude ne sont pas en mesure de remettre en cause le projet.

L'Observation 10RD indique une impossibilité de proposer des produits Accession sur le tènement en raison des clauses de la donation du terrain à la commune.

Dans son Observation 9RD, FNE Ain recommande de choisir des essences adaptées au sol peu profond et à la pente

- Réponse de la CAPG :

Effectivement, une canalisation de gaz à environ 250m du projet est présente. Nous mentionnerons dans l'OAP une vigilance supplémentaire lors de la réalisation de l'opération sur la proximité de la canalisation.

La notion d'accession à prix maîtrisée n'est pas compatible avec un projet de type résidence sénior, il est cohérent de retirer les logements en accession à prix maîtrisé de cette OAP. En revanche, la présence des logements locatifs sociaux et des logements locatifs intermédiaires est essentiel. De ce fait, le projet de résidence devra prendre en compte la répartition de la typologie des logements sociaux avec une part minimale de 40% de T1/T2 et 20% minimum de T4/T5. En parallèle, le type de financement devra faire apparaître un maximum de 10% de PLS et 30% minimum de PLAI.

En outre, une orientation sera ajoutée dans l'OAP afin de préconiser des essences adaptées au sol peu profond et à la pente.

- Avis de la Commissaire enquêtrice

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG et des éléments à modifier pour l'OAP Résidence autonomie/zone d'activité à Séigny :*

- *Une vigilance en lien avec la présence d'une canalisation de gaz à environ 250m*
- *Le retrait de de la notion d'accession à prix maîtrisée*
- *Une orientation ajoutée pour préconiser des essences adaptées au sol peu profond et à la pente.*

### **3.3.14 - OAP Centre de Secours Gessien à Prévessin-Moëns**

Dans son observation 9RD, la FNE Ain déplore la destruction d'une zone agricole et la suppression d'une zone de loisirs de plein air.

- Réponse de la CAPG :

La modification de l'OAP centre de secours de l'est gessien est induite par la nécessité de repositionner le SDIS existant sur le territoire, équipement public indispensable. Dans le but de ne pas contraindre le positionnement de l'équipement, la zone constructible a été reprise afin de permettre une certaine souplesse au projet. Une partie de la zone 1AUE a été classée en zone agricole protégé (Ap). La zone destinée à la construction ne sera pas totalement construite.

- Avis de la Commissaire enquêtrice

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG : si la nécessité de repositionner le SDIS ne peut être remise en question, la souplesse peut être restreinte dans la mesure où le positionnement de la construction sera contrainte par les accès et que conserver l'ensemble de la zone en équipement public n'est pas nécessaire. Elle demande de conserver la différence faite avant modification entre un espace d'équipement de plein air et un espace d'équipement public intégrant les parkings si nécessaire : soit dans le plan, soit sous forme de pourcentage minimal pour l'équipement de plein air (min 35%).*

### **3.3.15 - OAP Pré de Cours à Vesancy**

La DDT indique que les communes du Pays de Gex sont concernées par un « Porter à connaissance » du 7 octobre 2021 concernant l'aléa inondation. Le plan de prévention des risques inondations de l'Allodon, du Gobé et de leurs affluents sur les communes de Ferney-Voltaire, Prévessin-Moëns et Saint-Genis-Pouilly a été prescrit le 25 juillet 2022.

L'OAP « Pré de Cours » sur la commune de Vesancy est concernée par l'aléa inondation ; cette dernière devrait mentionner ce risque dans le chapitre « Localisation et enjeux ».

- Réponse de la CAPG :

Le point sur l'OAP Pré de cours seront pris en compte dans la modification entre l'enquête publique et l'approbation. Dans le chapitre « localisation et enjeux » l'aléa inondation sera ajouté.

- Avis de la Commissaire enquêtrice

*La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG : l'OAP Pré de cours fera l'objet d'un ajout sur l'aléa inondation dans le chapitre « localisation et enjeux.*

### 3.3.16 - Des définitions à préciser

1. Quelle est la définition de R+1+C ? Est-il possible d'avoir une définition plus précise des combles ou attiques ?

Il est demandé à ce que les combles ou attiques ne puissent pas accueillir en tant que tel des logements à part entière.

- Réponse de la CAPG

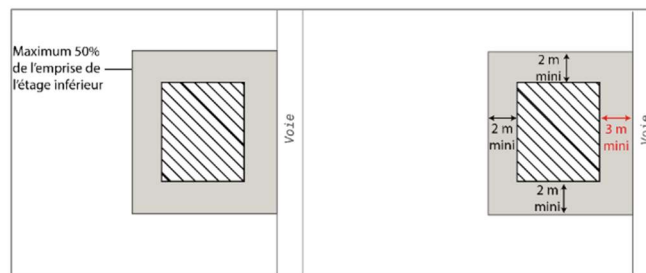
La Communauté d'agglomération du Pays de Gex lors de l'élaboration de son PLUiH a inséré dans son règlement écrit un lexique. Les termes « comble » et « attique » y sont intégrés en pages 17 & 19 de ce présent document. Ces définitions sont suffisantes et n'ont pas à être complétées ou précisées

- Avis de la Commissaire enquêtrice :

Les définitions sont les suivantes

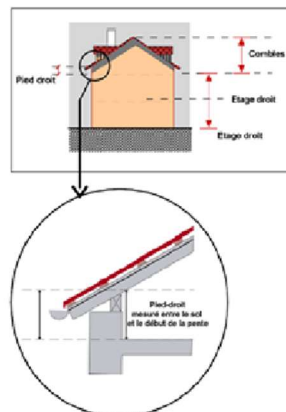
#### Attique :

Construction en retrait des étages inférieurs d'au moins 3 mètres des façades sur voies et 2m des autres façades. Les attiques doivent représenter au maximum 50% de l'emprise au sol de l'étage inférieur.



#### Combles :

Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1m.



2. Quelle est la définition d'un « habitat type petit collectif » ? Est-ce que cela correspond à 3, 5 logements ?

- Réponse de la CAPG

La Communauté d'agglomération du Pays de Gex ne raisonne pas en nombre de logements. Le terme d'habitat type petit collectif se définit par une entrée commune justifiant le terme collectif et petit par sa hauteur maximale autorisée, son gabarit.

- Avis de la Commissaire enquêtrice :

Le Commissaire enquêtrice prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.



### 3.3.17 - Tableau des observations recueillies pendant l'enquête publique, réponses apportées par la CAPG et avis de la Commissaire enquêtrice

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 1 RD	04/12	Claire Roussel	Saint Genis Pouilly	Zonage UE non adapté à l'évolution d'une habitation	Demande de réintégrer la parcelle AE02 en Umg1 au lieu de UE à l'heure actuelle (avant modification)
	Réponse de la CAPG : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement. La Communauté d'agglomération du Pays de Gex prend bonne note de cette demande qui devra l'étudier avant de l'intégrer dans une procédure ultérieure.				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte de la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage : la demande ne concerne pas la modification n°4, le zonage UE étant déjà en vigueur.</p>				
Obs 2 RD	06/12	Anonyme	Échenevex	Trop de projets de construction, notamment de grands collectifs	
	Réponse de la CAPG : Cette contribution n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex.				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte de la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage.</p>				
Obs 3 RD	12/12	Frédéric Pecqueur	Saint Genis Pouilly	Nuisances liées à une urbanisation croissante, notamment en centre de la commune	Prioriser l'urbanisation de l'OAP Porte de France à l'entrée de la ville
	<p>Réponse de la CAPG : La mise en place du PLUiH doit permettre de maîtriser une production de 12 000 logements sur l'ensemble du Pays de Gex à l'horizon 2030 en corrélation avec la projection de croissance démographique du territoire. Cette production est ventilée via une armature urbaine donnant pour chaque commune un objectif de production à échéance 2030. L'OAP Pouilly, tout comme l'OAP Porte de France, font partis des outils mis en place pour tenir les objectifs de production.</p> <p>La Communauté d'agglomération du Pays de Gex tient à rappeler que l'OAP Pouilly est déjà inscrite au PLUiH avec le même nombre de logements. Sa programmation de 300 logements est inscrite dans l'OAP habitat pour la période 2020/2030 et 300 logements prévus hors période PLUiH après 2030. Les projets en lien avec ces OAP seront soumis à des études permettant de se rendre compte des impacts qu'ils pourront engendrer. Quant à l'OAP Porte de France, elle n'était pas dans l'objet de la modification n°4. En revanche, ce secteur fait l'objet d'une étude d'urbanisation qui conduira probablement à une procédure de modification du PLUiH.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.</p>				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
<b>Obs 4 RD</b>	15/12	Anonyme	OAP Moëns	<p>2 panneaux d'information enlevés</p> <p>Questionnements sur le timing de l'OAP alors qu'un PC a été délivré sur des parcelles de l'OAP</p> <p>Questionnement sur des définitions</p>	<p>Modification du zonage UGm2 à UGp1</p> <p>Densité moins importante que 40 logements/ha</p> <p>Espace vert paysager plus important</p> <p>Limiter la hauteur des luminaires</p> <p>Limiter la vitesse à 30 km/h sur l'OAP</p> <p>Sécuriser le croisement Route d'Ornex-Route de Saint-Jean</p>
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La création de l'OAP Moëns vient en continuité d'une étude urbaine réalisée par la commune sur le hameau. L'OAP Moëns est complétée par la prise en compte de l'OAP Patrimoine sur le zonage UGm2 mise en place dans la modification n°5 du PLUiH.</p> <p>De plus, la densité de l'OAP ne peut pas être revue à la baisse dans l'optique de garder un équilibre sur le territoire communal. La commune de Prévessin-Moëns faisant partie d'une armature urbaine et se caractérisant comme Pôle urbain doit se référer à une densité moyenne de 50 log/ha.</p> <p>Dans un second temps, les termes d'attique et de comble sont déjà définies dans le lexique du règlement écrit, en pages 17 &amp; 19 de celui-ci. Le terme d'habitat type petit collectif se définit par une entrée commune justifiant le terme collectif et petit par sa hauteur maximale autorisée, son gabarit.</p> <p>La mise en place d'une OAP au titre de la planification n'a pas d'incidence sur le permis de construire délivré. En cas de non mis en œuvre du permis, cette OAP pourra s'appliquer dans un rapport de compatibilité au futur projet.</p> <p>En parallèle, les autres points soulevés sont sans rapport avec l'OAP, toutefois, la commune, au stade projet, examinera ces diverses demandes.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>Les définitions sont précisées au chapitre 3.3.16. La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et déplore l'ordonnement des procédures, à savoir l'approbation d'un PC sur 2 parcelles de l'OAP avant l'approbation de la modification n°4 créant l'OAP et les orientations s'y appliquant. Les autres demandes ne sont pas du ressort de la mise en place d'une OAP ou ne peuvent être intégrées au regard des éléments de l'armature urbaine. L'étude urbaine nommée mériterait d'être annexée au dossier d'enquête publique.</p>				
<b>Obs 5 RD</b>	16/12	Sandra Garnier	Doublon avec Obs n°6		

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
<b>Obs 6 RD</b>	16/12	Anonyme	OAP Moëns		<p>Demande de fluidité et d'harmonisation des courbes avec une hauteur des habitats plus importante vers la zone UH3 que vers la zone UGp1</p> <p>Valoriser l'entrée de hameau avant l'accès à l'OAP</p> <p>Prévoir des parkings (y compris vélo) pour accueillir les visiteurs de la Chapelle</p>
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Pour rappel, la création de l'OAP Moëns est complétée par la prise en compte de l'OAP Patrimoine sur le zonage UGm2 mise en place dans la modification n°5 du PLUiH.</p> <p>De ce fait, la fluidité et l'harmonisation des lieux se feront naturellement. Il est important de préciser que le document lié à l'OAP Patrimoine spécifie que les constructions nouvelles doivent être implantées en accord avec les constructions traditionnelles voisines et avec la topographie. Il en va de même de leur volumétrie (simplicité des formes, proportions, dimensions, pentes de toiture et cotes d'égout,).</p> <p>De plus, le zonage UH correspond aux secteurs de hameaux historiques qui ont une morphologie urbaine préservée que le PLUiH souhaite conserver. L'ensemble des zones UH est couverte par l'OAP Patrimoine et les hauteurs sont plus importantes que sur une zone UGm2 ou UGp1.</p> <p>Dans un second temps, l'OAP sera modifiée afin de valoriser l'entrée de hameau avant le principe d'accès tous modes.</p> <p>En parallèle, les autres points soulevés sont sans rapport avec l'OAP, toutefois, la commune, au stade projet, examinera ces demandes.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et déplore le fait qu'une autre modification (n°5) concerne cette zone et rend l'ensemble des règles s'y appliquant peu lisible.</p> <p>La modification de la hauteur avec un gradient dans une même zone n'est pas possible dans le règlement, et l'OAP précise des orientations et non des règles.</p> <p>L'OAP doit être modifiée pour intégrer la valorisation de l'entrée de hameau sur la route d'Ornex avant le principe d'accès tous modes, et pour intégrer le principe de parking tous modes.</p>				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 7 RD	18/12	Anonyme	OAP Moëns	Éclaircissements demandés sur la justification de la densité et la définition de certains termes	<p>Modification du zonage des parcelles de UGm2 à UGp1, hauteur des constructions limitées à 7m</p> <p>Augmentation de la zone verte avec plantation d'arbres</p> <p>Fixer une limite de hauteur pour les luminaires</p> <p>Limiter la vitesse à 30 km/h</p> <p>Création d'un passage piéton sur la route d'Ornex au niveau de l'OAP</p>
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : la densité de l'OAP ne peut pas être revue à la baisse dans l'optique de garder un équilibre sur le territoire communal. La commune de Prévessin-Moëns faisant partie d'une armature urbaine et se caractérisant comme Pôle urbain doit se référer à une densité moyenne de 50 log/ha.</p> <p>La modification du zonage de UGm2 à UGp1 ne changera rien au niveau des hauteurs, car le règlement écrit stipule des hauteurs identiques pour les sous-secteurs UGm2, UGp1 et UGp2 de 7m à l'égout du toit et de 9m en hauteur totale.</p> <p>Le principe d'espace vert paysager et l'emplacement réservé seront supprimés de l'OAP ; un projet communal étant en cours d'étude dans le secteur environnant.</p> <p>Dans un second temps, le terme comble est déjà défini dans le lexique du règlement écrit page 19. Le terme d'habitat type petit collectif se définit par une entrée commune justifiant le terme collectif et petit par sa hauteur maximale autorisée, son gabarit</p> <p>En parallèle, les autres points soulevés sont sans rapport avec l'OAP, toutefois, la commune, au stade projet, examinera ces demandes.</p> <p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage.</p> <p>L'OAP précise des orientations et non des règles, et les autres sujets relèvent du projet.</p>				
Obs 8 RD	18/12	Dadaglio Giovanni	Général	<p>Panneau d'information enlevé chemin des Perrières</p> <p>Questionnement sur l'adaptation des services publics avec la croissance urbaine, sur le lien entre projections démographiques et emploi sur le territoire et sur l'intégration de la protection du patrimoine culturel et visuel du territoire</p> <p>Définition du R+1+C pas claire</p>	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions	
					<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La modification n°4 du PLUiH porte sur la modification d'orientation d'aménagement et de programmation ne remettant pas en cause l'équilibre général du document. Toutefois, les questionnements évoqués relèvent d'une révision générale du PLUiH qui sera précédée d'un diagnostic.</p> <p>Dans un second temps, le terme de comble est déjà défini dans notre PLUiH pour éviter toute ambiguïté à la page 19 du règlement écrit.</p> <p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage. L'OAP Patrimoine vise à intégrer au mieux les constructions dans des périmètres délimités et définis par leur caractère patrimonial et paysager.</p> <p>Les définitions sont précisées au chapitre 3.3.16.</p>	
Obs 9 RD	19/12	FNE de l'Ain	OAP Télécabine		Choisir des essences adaptées au sol peu profond et à la pente	
			<u>Réponse de la CAPG</u> : Une disposition sera ajoutée dans l'OAP télécabine.			
			<u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :			
			La Commissaire enquêtrice prend acte de l'ajout de la disposition « Choisir des essences adaptées au sol peu profond et à la pente » dans l'OAP Télécabine.			
			OAP Atlas	<p>Défavorable à la disparition d'un parc paysager dans l'OAP pour favoriser la densification de l'habitat</p> <p>Absence de cohérence entre le projet de logements et le projet de résidence seniors</p> <p>Questionnements sur la densité affichée</p>		
<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La suppression de ce parc est notamment justifiée par la présence à proximité immédiate du parc du Château et de plusieurs autres sites également situés à proximité, destinés à rester en zone agricole et/ou naturelle.</p> <p>Le nombre de logements à l'hectare n'est pas modifié sur ce secteur, car le bâtiment est destiné à accueillir une résidence senior non comptabilisée en logements du fait des services offerts (destination hébergement).</p>						

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
			<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice est en désaccord avec la réponse du Maître d'Ouvrage sur la suppression du parc paysager. En effet, la présence d'une zone NI (loisirs) au Sud et Np au Nord n'enlève pas l'intérêt d'un parc paysager partagé, tant pour les humains qui vivent sur le site que pour la faune qui y trouvera un espace relais pour passer d'un réservoir de biodiversité à l'autre. Il est nécessaire de prévoir une trame écologique pertinente permettant à la biodiversité de circuler et d'utiliser les espaces verts prévus.</p> <p>Pas de réponse sur la densité : la densité de 130 logements/ha concerne l'habitat collectif qui est prévu sur un secteur de l'ordre de 1,4ha, donc 180 logements environ.</p>		
			OAP Centre de Secours Est Gessien	Destruction d'une zone agricole et suppression d'une zone de loisirs de plein air	
			<p><u>Réponse de la CAPG :</u> La modification de l'OAP centre de secours de l'est gessien est induite par la nécessité de repositionner le SDIS existant sur le territoire, équipement public indispensable. Dans le but de ne pas contraindre le positionnement de l'équipement, la zone constructible a été reprise afin de permettre une certaine souplesse au projet. Une partie de la zone 1AUE a été classée en zone agricole protégée (Ap). La zone destinée à la construction ne sera pas totalement construite.</p>		
			<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG : si la nécessité de repositionner le SDIS ne peut être remise en question, la souplesse peut être restreinte dans la mesure où le positionnement de la construction sera contrainte par les accès et que conserver l'ensemble de la zone en équipement public n'est pas nécessaire. Elle demande de conserver la différence faite avant modification entre un espace d'équipement de plein air et un espace d'équipement public intégrant les parkings si nécessaire : soit dans le plan, soit sous forme de pourcentage minimal pour l'équipement de plein air (min 35%)</p>		
Obs 10 RD	19/12	Vincent Burgos We.prom !	OAP Résidence Senior	Impossibilité de proposer des produits Accession sur le tènement selon les clauses de la donation du terrain à la commune	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La notion d'accession à prix maîtrisée n'est pas compatible avec un projet de type résidence sénior, il est cohérent de retirer les logements en accession à prix maîtrisé de cette OAP. En revanche, la présence des logements locatifs sociaux et des logements locatifs intermédiaires est essentiel. De ce fait, le projet de résidence devra prendre en compte la répartition de la typologie des logements sociaux avec une part minimale de 40% de T1/T2 et 20% minimum de T4/T5. En parallèle, le type de financement devra faire apparaître un maximum de 10% de PLS et 30% minimum de PLAI.</p> <p>L'OAP sera modifiée dans ce sens.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et de la modification prévue de l'OAP : pas d'accession à prix maîtrisé.</p>				
Obs 11 RD	20/12	Anonyme	OAP Télécabine	Suite à la division de la parcelle 1643 en 4 parcelles, pas de possibilité de respecter l'OAP avec les autres parcelles en termes de logements sociaux, de desserte	
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La Communauté d'agglomération du Pays de Gex prend note cette information. Le demande d'autorisation d'urbanisme ne venant pas remettre en cause la création de l'OAP, elle a pour but de protéger le site et ne pas laisser se développer des projets sans cohérence. Il est important de préciser qu'une OAP n'est pas exclusivement mise en place pour des projets à courte échéance mais permet de préserver un espace de toute mutation sur une temporalité plus longue.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et de la confirmation de l'OAP pour encadrer l'urbanisation de ce secteur.</p>				
Obs 12 RD	20 /12	Anonyme	Echenevex	Questionnements sur l'évolution urbaine et le lien entre ce développement et les services de santé, les routes et les préoccupations esthétiques	
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage.</p>				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
<b>Obs 13 RD</b>	21/12	Louise Catty Avocate des consorts Meheus	Prévessin-Moens	Demande de justification de l'ER 2 et de sa modification en ER 85 : aménagement d'un espace public	Espace public paysager à positionner plus au Nord, le long de la Route d'Ornex, au niveau des arrêts de bus prévus
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La Communauté d'agglomération du Pays de Gex donne suite à la demande de suppression de l'espace public central de l'OAP et de la création de l'emplacement réservé PR85. Après discussion avec la commune de Prévessin-Moëns, un projet communal est en cours d'étude dans le secteur environnant. Après relecture de la contribution, nous ne constatons pas de justification en rapport avec l'emplacement réservé n°2. De ce fait, nous ne pouvons pas apporter de réponse sur ce point.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte de la suppression de l'ER 85 et il s'agissait de l'ER 19 (erreur de numéro à la place de ER 2).</p>				
<b>Obs 14 RD</b>	21/12	Louise Catty Avocate de Mme Jorge- Costa	Doublon de l'Obs 15		
<b>Obs 15 RD</b>	21/12	Louise Catty Avocate de Mme Jorge- Costa	OAP Moëns	Défavorable à la liaison douce permettant de rejoindre le chemin des Perrières via la parcelle 321	Repositionner la liaison douce entre les parcelles 91 et 318
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La Communauté d'agglomération du Pays Gex, en accord avec la commune, donne suite à la demande de repositionnement de la liaison douce sur le schéma de principe de l'OAP Moëns. Toutefois, nous tenons à rappeler qu'une OAP et son schéma de principe n'est pas à prendre au sens strict, mais dans un rapport de compatibilité. C'est-à-dire que sur le cas présent, la réalisation de la liaison douce peut se faire plus au nord ou plus au sud de celle-ci. La notion importante à retenir est le principe de relier la route d'ornex avec le chemin des perrières permettant une accessibilité totale du quartier à pied ou à vélo.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte du repositionnement de la liaison douce vers le chemin des Perrières <a href="#">sur le schéma de principe de l'OAP Moëns</a> : au niveau des parcelles 91 et 318.</p>				



	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 16 RD	21/12	Association des Riverains des allées de Saint Genis Pouilly	Impact social	Avis défavorable sur les 600 logements prévus sur Saint Genis Pouilly : précarité de l'enseignement sur la zone, système de santé inadéquat, sécurité et système routier à prévoir, peu de réserve en eau potable	
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La modification n°4 du PLUiH ne remet pas en cause l'OAP Pouilly dans sa totalité mais vient la modifier en ajoutant un espace pour des équipements publics et ajuster le phasage de l'OAP. De ce fait, cette OAP est déjà inscrite au PLUiH avec le même nombre de logements, c'est-à-dire 300 logements pour la période 2020 à 2030 et 300 logements pour la période post 2030. Nous ne pouvons donc pas revoir l'existence de cette OAP dans cette procédure de modification venant remettre en cause la production de logements sur la commune de Saint Genis Pouilly.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage.</p>				
Obs 17 RD	21/12	Anonyme	OAP Moëns	<p>Questionnements sur le timing de l'OAP alors qu'un PC a été délivré sur des parcelles de l'OAP (26/10/2022)</p> <p>Questionnement sur des définitions</p>	<p>Modification du zonage des parcelles UGm2 à UGp1</p> <p>Densité moins importante que 40 logements/ha</p> <p>Proposer des prescriptions spéciales sur la construction pour conserver une esthétique</p> <p>Espace vert paysager plus important</p> <p>Limiter la hauteur des luminaires</p> <p>Limiter la vitesse à 30 km/h sur l'OAP</p> <p>Sécuriser le croisement Route d'Ornex-Route de St-Jean</p> <p>Valoriser l'entrée de hameau avant l'accès à l'OAP</p> <p>Prévoir des parkings (y compris vélo) pour accueillir les visiteurs de la Chapelle</p>
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La création de l'OAP Moëns vient en continuité d'une étude urbaine réalisée par la commune sur le hameau. L'OAP Moëns est complétée par la prise en compte de l'OAP Patrimoine sur le zonage UGm2 mise en place dans la modification n°5 du PLUiH.</p>				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	<p>De plus, la densité de l'OAP ne peut pas être revue à la baisse dans l'optique de garder un équilibre sur le territoire communal. La commune de Prévessin-Moëns faisant partie d'une armature urbaine et se caractérisant comme Pôle urbain doit se référer à une densité moyenne de 50 log/ha.</p> <p>Dans un second temps, les termes d'attique et de comble sont déjà définies dans le lexique du règlement écrit, en pages 17 &amp; 19 de celui-ci. Le terme d'habitat type petit collectif se définit par une entrée commune justifiant le terme collectif et petit par sa hauteur maximale autorisée, son gabarit.</p> <p>La mise en place d'une OAP au titre de la planification n'a pas d'incidence sur le permis de construire délivré. En cas de non mis en œuvre du permis, cette OAP pourra s'appliquer dans un rapport de compatibilité au futur projet.</p> <p>En parallèle, les autres points soulevés sont sans rapport avec l'OAP, toutefois, la commune, au stade projet, examinera ces diverses demandes.</p> <p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et de l'intérêt de maintenir l'OAP nouvellement créée en lien avec l'OAP Patrimoine. Les demandes ne concernent pas des éléments pouvant être intégrés dans l'OAP pour diverses raisons à l'exception de la valorisation de l'entrée de hameau qui peut être placée avant l'OAP et le principe d'un parking tout mode ajouté.</p>				
<b>Obs 18 RD</b>	22/12	Anonyme	OAP Moëns	<p>Panneaux d'information remis en place depuis le 19/12</p> <p>Contradiction entre le PC délivré en oct 2022 et OAP</p>	
	<p><u>Réponse de la CAPG :</u> Cette contribution n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex.</p> <p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage. L'OAP sera opposable selon un principe de compatibilité sur les PC à venir sur le secteur concerné.</p>				
<b>Obs 19 RD</b>	22/12	Anonyme	Doublon de l'Obs 20		
<b>Obs 20 RD</b>	22/12	Anonyme	OAP Moëns	<p>Panneaux d'information remis en place depuis le 19/12</p> <p>Favorable à l'OAP avec prise en compte des propositions de l'Obs 6 et 7</p>	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Cette contribution n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage, les réponses sont apportées dans les observations 6 et 7 et l'OAP Moens fait l'objet d'une analyse thématique spécifique.</p>				
Obs 21 RD	22/12	Diane Floch	OAP Centre de Prévessin-Moëns	Défavorable à la modification de l'OAP : incohérence des nouveaux sous-secteurs de l'OAP et seuil de 2500 m <sup>2</sup> difficile à respecter	
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Pour rappel, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ne doit pas être lu au sens strict mais doit être évalué en compatibilité. De ce fait, le schéma de principe est à prendre comme « principe », le fait de trouver sa parcelle au milieu de deux sous-secteurs ne conditionne pas une barrière stricte.</p> <p>De plus, le souhait de la modification de l'OAP est d'accentuer la densification sur le sous-secteur 1 et permet une répartition des densités plus souple sur les autres sous-secteurs. La présence de l'emplacement réservé PR65 est prévu pour un aménagement d'un arrêt de transport en commun lié au ramassage scolaire ne remettant pas en cause la densité proposée des sous-secteurs.</p> <p>La disposition stipulant que l'étude des dossiers se fera « au cas par cas » sera supprimée des sous-secteurs 2,3 &amp; 4. Le seuil minimal de déclenchement des projets se fera toujours à 2500m<sup>2</sup> de terrain d'assiette. Par ailleurs, les constructions existantes auront la possibilité de mettre en place un projet égal ou inférieur à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher concernant les sous-secteurs 2,3 &amp; 4.</p> <p>De ce fait, nous ne donnons pas suite à la demande.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et notamment de la suppression de la disposition stipulant que l'étude des dossiers se fera « au cas par cas » sera supprimée des sous-secteurs 2,3 &amp; 4.</p>				
Obs 22 RD	22/12	Farida Homri	OAP Centre de Prévessin-Moëns	Défavorable à la modification de l'OAP : incohérence des nouveaux sous-secteurs de l'OAP et seuil de 2500 m <sup>2</sup> difficile à respecter	Demande d'exclusion des parcelles 7 et 171 de l'OAP

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La modification de l'OAP accentue la densification sur le sous-secteur 1 et permet une répartition des densités plus souple sur les autres sous-secteurs. La présence de l'emplacement réservé PR65 est prévu pour un aménagement d'un arrêt de transport en commun lié au ramassage scolaire ne remettant pas en cause la densité proposée des sous-secteurs.</p> <p>La disposition stipulant que l'étude des dossiers se fera « au cas par cas » sera supprimée des sous-secteurs 2,3 &amp; 4. Le seuil minimal de déclenchement des projets se fera toujours à 2500m<sup>2</sup> de terrain d'assiette. Par ailleurs, les constructions existantes auront la possibilité de mettre en place un projet égal ou inférieur à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher concernant les sous-secteurs 2,3 &amp; 4.</p> <p>De ce fait, les parcelles 7 et 171 ne seront pas retirées de l'OAP.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et notamment de la suppression de la disposition stipulant que l'étude des dossiers se fera « au cas par cas » sera supprimée des sous-secteurs 2,3 &amp; 4.</p>				
	22/12	Anonyme	OAP Pouilly	<p>Questions environnementales sur la Léchère : la modification de zonage AUG en UE intégrera les considérations environnementales émises par la DREAL ?</p> <p>Question de la maîtrise de l'urbanisation, de l'artificialisation des terres, et du lien avec les services publics, notamment en termes de santé et de transport</p>	
<b>Obs 23 RD</b>	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Pour rappel, l'OAP Pouilly est déjà inscrite au PLUiH depuis sa création. Une évaluation environnementale a été faite sur l'ensemble du document permettant de connaître les impacts sur l'environnement notamment de l'OAP Pouilly.</p> <p>Dans le cadre de la procédure de la modification n°4 du PLUiH, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a été saisie et a conclu que l'ajout d'un équipement public et la modification du phasage de l'OAP n'ont pas d'incidence supplémentaire sur l'environnement.</p> <p>Il est toutefois important de rappeler que cet avis est émis au titre de la planification et qu'il ne faut pas confondre avec les conclusions que la MRAE apporte sur le projet concret lié à une autorisation d'urbanisme.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage. En effet, les conclusions de la MRAE seront à prendre en compte dans les procédures liées au projet en tant que tel, pas dans le cadre de la modification n°4 qui n'est pas soumise à évaluation environnementale.</p>				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
<b>Obs 24 RD</b>	22/12	Aim Nathalie	OAP Moëns	Défavorable à la liaison douce vers la route Saint Jean (celle la plus au Nord) : parcelles BD101 et 102	
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La Communauté d'agglomération du Pays de Gex donne suite à la demande de suppression de la liaison douce passant de part et d'autre des parcelles BD 101 et 102.</p> <p>Cette liaison douce permettait de connecter les futurs projets du quartier à l'espace public central corrélé avec la création de l'emplacement réservé PR85. Du fait de la suppression de l'espace public central et le déplacement plus au nord d'un nouveau projet, l'intérêt de la création de cette liaison douce est remis en cause.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte de la suppression de la liaison douce vers la Route Saint Jean au niveau des parcelles BD 101 et 102.</p>				
<b>Obs 25 RD</b>	22/12	PRIAMS	OAP Pouilly	<p>Demande de justification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-du tracé de la voie centrale de desserte</li> <li>-du phasage de l'OAP avec risque d'urbanisation sans végétalisation</li> </ul>	<p>Conserver le tracé de la voie centrale avant modification</p> <p>Conserver la parcelle PRIAMS en phase 1</p> <p>Assouplir le calendrier d'ouverture de la phase 2</p>
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Le phasage de l'opération a été modifié suite à l'intégration d'un équipement public dans le périmètre de cette OAP.</p> <p>Une nouvelle voie de desserte est donc créée au droit de cet équipement avec un accès direct sur la rue de l'Église et la voie centrale a donc été retravaillée à la marge. Pour rappel, une OAP fixe des orientations et s'applique uniquement dans un rapport de compatibilité.</p> <p>La Communauté d'agglomération du Pays de Gex en accord avec la commune ne donne pas suite aux propositions soulevées.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage.</p>				
<b>Obs 26 RD</b>	23/12	Pierre Rebeix Maire honoraire Echenevex	Échenevex	Défavorable en l'absence de présentation des modifications du PLUiH au conseil municipal	Demande de concertation au sein des instances communales

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Cette contribution n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex. Elle concerne le fonctionnement interne de la commune.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage.</p>				
	25/12	Diane Floch	OAP Centre sur Prévessin-Moëns	Défavorable à la modification de l'OAP : densification précédente en phase avec le retard en logements sociaux de la commune	Conserver l'OAP avant modification avec CES à 60% dans le secteur 1 et hauteur maximum à 12m + retrait de 4m en secteur 2 et 4
Obs 27 RD	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La modification de l'OAP accentue la densification sur le sous-secteur 1 et permet une répartition des densités plus souple sur les autres sous-secteurs. La présence de l'emplacement réservé PR65 est prévue pour un aménagement d'un arrêt de transport en commun lié au ramassage scolaire ne remettant pas en cause la densité proposée des sous-secteurs.</p> <p>Le fait de revoir les coefficients d'emprise au sol n'a pas de lien direct avec le pourcentage de logements sociaux créé dans l'OAP. La modification ajoute des logements dans le sous-secteur 1 qui sera soumis à la délivrance de logements locatifs sociaux à hauteur de 35% permettant d'en produire davantage en première phase.</p> <p>De ce fait, nous ne donnons pas suite à la demande.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et du maintien des modifications de l'OAP Centre.</p>				
Obs 28 RD	25/12	François Letertre	OAP Levant	Salle polyvalente surdimensionnée Densification depuis 10 ans et réduction drastique du nombre d'arbres	Salle de quartier pour limiter les nuisances sonores : max 14m de haut, sinon salle de grande taille à l'entrée Sud  Demande de ne pas abattre un seul des arbres entourant la salle du Levant  Conserver le chemin du Collex et le passage du Bus 66  Demande de concertation sur le projet : réunions publiques

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	<p><u>Réponse de la CAPG :</u> Pour rappel, l'OAP Levant est inscrite depuis l'élaboration du PLUiH. La modification n°4 vient seulement revoir le périmètre de l'OAP, limiter les effets d'îlot de chaleur urbain et faciliter la mise en place de l'équipement public. Au stade de la planification, la Communauté d'agglomération du Pays de Gex met les outils en place permettant de répondre au besoin des communes. Par la suite, la commune pourra intervenir à son gré sur le dimensionnement de l'équipement prévu par l'OAP. De ce fait, nous ne pouvons donner suite à votre proposition.</p> <p>Par ailleurs, les services de l'état nous ont alertés sur le fait que l'espace dédié à l'équipement public doit revoir son zonage pour passer de la zone UGd1 à une zone UE en cohérence avec le PLUiH.</p> <p>Les autres points soulevés dépendent de la phase projet et font partie de la compétence communale.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et insiste sur l'importance de prévoir une concertation sur le sujet de l'aménagement de l'OAP Levant.</p>				
<b>Obs 29 RD</b>	25/12	Christian Hartmann	Doublon de l'Obs 30 RD		

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 30 RD	25/12	Christian Hartmann	OAP Pouilly	<p>Dans un objectif de Zéro Artificialisation Nette, comment est pris en compte la maîtrise de l'urbanisation ?</p> <p>Clarté du projet de Résidence Franco Suisse : quel nombre de logements ? quel périmètre ?</p> <p>Zone inondable : une étude de l'ensemble du secteur a-t-elle été réalisée ? la modification de cette OAP est-elle fondée sur une étude hydrologique ?</p> <p>Nuisances : aucune information sur la sécurité et le respect du code de la route en lien avec le projet Franco-Suisse</p> <p>Zone agricole : conflit d'intérêt entre le projet de densification et l'affichage de Pays de Gex agglo qui veut favoriser l'agriculture</p> <p>Manque de communication sur le projet</p> <p>Pas d'élément sur le volet environnemental dans le dossier</p> <p>Manque d'éléments sur les équipements nécessaires à l'augmentation de la population envisagée : santé, enseignement, sécurité, eau potable</p> <p>Périmètre de l'OAP : accord amiable entre la mairie et Franco Suisse avec zone de 2m particulière au niveau du chemin de la Léchère</p> <p>Absence de prise en compte des éléments du projet OPEN, situé à proximité</p> <p>Avis défavorable pour préserver le poumon vert qu'est le secteur de l'OAP Pouilly</p>	



	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Aujourd'hui, le permis n'est pas délivré, puisque nous en sommes à la phase planification et non projet.</p> <p>Cette OAP a pour objectif de définir des orientations qui devront être respectées dans un rapport de compatibilité avec le permis.</p> <p>Au titre de la planification, une étude hydrologique n'est pas nécessaire. Le porteur de projet devra quant à lui réaliser toutes les études (loi sur l'eau, étude d'impact, ...). Cette OAP a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du PLUiH auprès de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) et cette procédure a fait l'objet d'une demande au cas par cas ad hoc.</p> <p>Tous les éléments étaient annexés au dossier d'enquête publique.</p> <p>A l'approbation du PLUiH, cette zone était déjà affichée en zone à urbaniser.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage. La modification de l'OAP n'est pas soumise à évaluation environnementale, l'ensemble des éléments à disposition seront à intégrer dans le cadre de la révision générale du PLUiH.</p>				
Obs 31 RD	25/12	Aurélien Py Avocat	Doublon de l'Obs 32 RD		

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
<b>Obs 32 RD</b>	25/12	Aurélien Py Avocat	OAP Pouilly	<p>Compatibilité OAP et SCOT</p> <p>-orientation 2 « loger nos salariés qui font vivre et animent le territoire » : incompatibilité du projet avec 600 logements privés</p> <p>-orientation 5 « limiter l'exposition des populations aux risques » : le projet risque de nuire à la gestion et préservation de la ressource en eau</p> <p>Incohérence avec le PADD :</p> <p>-orientation 1 « répondre aux enjeux de mobilité interne en lien avec les développements routiers métropolitains tout en minimisant les impacts sur le cadre de vie et la tranquillité des gessiens » : les caractéristiques de la voie ne permettent pas d'assurer la desserte des 600 logements sans perturber les usagers</p> <p>Méconnaissance des articles L. 151-7 et L. 151-8 du code de l'urbanisme : le règlement fixe les règles, tandis que l'OAP fixe des orientations et ne peut remplacer le règlement</p>	<p>Proposition 1:placer l'école et le gymnase au centre du projet, maintien de la continuité piétonne, desserte automobile pour les habitants du lotissement</p> <p>Proposition 2 : changement des dessertes, maintien de la rue accédant au lotissement en continuité piétonne, école et gymnase sur le terrain Bonkowski, sortie automobile bonkowski par la desserte secondaire vers la desserte principale tous mode, continuité vers la ZAC Allondon pour une plus grande circulation</p> <p>Proposition 3 « changement des dessertes » : maintenir la rue du lotissement en circulation piétonne, école et gymnase sur le terrain Bonkowski avec uniquement accès à l'école par la rue de l'Eglise, sortie automobile bonkowski par la desserte secondaire vers la desserte principale tous modes, continuité vers la ZAC Allondon</p> <p>Proposition 4 « diminution des nuisances sur la voie d'accès au lotissement » : école et gymnase proches du lotissement, et intégration d'une voie automobile + bus + piste cyclable du côté du lotissement.</p>
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Pour rappel, cette OAP est déjà inscrite au PLUiH avec le même nombre de logements. 300 logements sont inscrits pour la période 2020/2030 dans l'OAP habitat et 300 logements après 2030.</p> <p>Cette OAP est tout à fait compatible avec le SCoT et donc les orientations 2 et 5.</p> <p>La présente procédure est engagée au titre de la planification notamment pour modifier le périmètre, inscrire un nouvel équipement public et modifier le phasage.</p> <p>Concernant la desserte routière, les gestionnaires de voirie devront au stade projet donner leur avis sur les permis de construire.</p> <p>L'aménagement de la voirie existante ne fait pas partie de l'OAP, toutefois, il est de la responsabilité du maire d'assurer la sécurité sur les voies. Ce projet nécessitera certainement une étude de mobilité (aménagements sécuritaires des accès, sens de circulation, aménagements sécuritaires de la voirie, etc...</p> <p>La modification du positionnement du futur groupe scolaire n'est pas envisageable.</p> <p>D'un point de vue juridique, cette parcelle a été achetée par la commune par voie de préemption pour un objet précis « réalisation d'un groupe scolaire ». Cet objet ne peut pas être tout simplement modifié. De ce fait, les quatre propositions suivantes ne sont pas envisageables.</p>				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage, notamment de la justification du positionnement de l'équipement public.</p>				
Obs 33 RD	26/12	Jean-Christophe Durand	Projet La Léchère Saint Genis Pouilly	Avis défavorable sur le projet : la Léchère est une vaste zone humide	Demande d'études complémentaires précises et indépendantes
	<p><u>Réponse de la CAPG :</u> Pour rappel, l'OAP Pouilly est déjà inscrite au PLUiH depuis sa création. Une évaluation environnementale a été faite sur l'ensemble du PLUiH permettant de connaître les impacts sur l'environnement des 600 logements projetés.</p> <p>Dans le cadre de cette procédure, la MRAE n'a pas apporté de précision particulière sur l'impact de cette OAP.</p> <p>Toutefois, au stade projet, le porteur de projet devra mener des études obligatoires permettant la réalisation de son programme.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et notamment de la nécessité de réalisation des études environnementales (Loi sur l'eau, espèces protégées... ) au stade projet.</p>				
Obs 34 RD	26/12	Frédéric et Alexandra Pecqueur	OAP Pouilly	Demande de justification du phasage	Demande d'urbaniser en première phase les terrains situés à proximité de la ZAC des Hauts de Pouilly, avec raccordement routier sur la ZAC
	<p><u>Réponse de la CAPG :</u> La modification du phasage est justifiée par l'ajout d'un équipement public sur l'OAP. De ce fait, le phasage a été ajusté en conséquence permettant de donner une priorité à celui-ci.</p> <p>De plus, la phase 1 correspond bien aux terrains situés à proximité de la ZAC des haut de Pouilly avec raccordement routier sur la ZAC mais il est également nécessaire et indispensable de desservir le futur groupe scolaire par la rue de l'Église.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et de la logique d'urbanisation à proximité des raccordements routiers et du futur groupe scolaire.</p>				
Obs 35 RD	26/12	Anonyme	OAP Levant	Demande de concertation avec les riverains et opposition à une salle communale de 18m de haut	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	<p><u>Réponse de la CAPG :</u> Pour rappel, l'OAP Levant est inscrite depuis l'élaboration du PLUiH. La modification n°4 vient seulement revoir le périmètre de l'OAP, limiter les effets d'îlot de chaleur urbain et faciliter la mise en place de l'équipement public. Au stade de la planification, la Communauté d'agglomération du Pays de Gex met les outils en place permettant de répondre au besoin des communes. Par la suite, la commune pourra intervenir à son gré sur le dimensionnement de l'équipement prévu par l'OAP. De ce fait, nous ne pouvons donner suite à votre proposition.</p> <p>Par ailleurs, les services de l'état nous ont alertés sur le fait que l'espace dédié à l'équipement public doit revoir son zonage pour passer de la zone UGd1 à une zone UE, en cohérence avec le PLUiH.</p> <p>Les autres points soulevés dépendent de la phase projet et font partie de la compétence communale.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et insiste sur l'importance de prévoir une concertation sur le sujet de l'aménagement de l'OAP Levant.</p>				
Obs 36 RD	26/12	Sylvie Durand	OAP Pouilly	<p>Risques d'inondation à prendre en compte</p> <p>Demande de prise en compte de l'équipement public prévu en termes d'accessibilité car la rue de Pouilly est très étroite</p> <p>Impacts à attendre sur la mobilité et pression sur la nappe phréatique, avec risque d'inondations</p>	<p>Interdire le stationnement en sous-sol</p> <p>Réduire le nombre d'habitations pour limiter l'impact sur la nappe phréatique</p>
	<p><u>Réponse de la CAPG :</u> Pour rappel, l'OAP Pouilly est déjà inscrite au PLUiH depuis sa création. Une évaluation environnementale a été faite sur l'ensemble du PLUiH permettant de connaître les impacts sur l'environnement des futurs 600 logements projetés.</p> <p>De ce fait, la possibilité d'interdire les stationnements en sous-sol et l'impact d'un tel projet sur les nappes phréatiques n'a pas été soulevée par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) à la création du PLUiH, ni dans la modification n°4.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et émet un point de vigilance sur le stationnement en sous-sol au regard des problématiques de remontées de nappes du secteur (projet OPEN).</p>				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 37 RD	26/12	Christine Button	Prévessin-Moëns	<p>OAP Habitat : déficit récurrent en Logements Sociaux depuis 2014, et comblement du déficit avant 2025 très compromis</p> <p>Dans l'objectif de favoriser la requalification énergétique des logements, il est demandé d'intégrer dans les actions les logements sociaux du Prieuré</p> <p>OAP Centre : incohérence du découpage en 4 sous-secteurs au regard du déficit en logements sociaux, et incompréhension du seuil de 2500 m<sup>2</sup> d'assiette</p> <p>Rédaction « au cas par cas » ambiguë</p>	
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La construction des logements sociaux est une question qui a été étudiée à la création du PLUiH. L'OAP Habitat est le volet habitat de notre PLUi, ce document fait en sorte que les communes membres du Pays de Gex participent à la production de logements sociaux sur leur territoire communal. De ce fait, la commune de Prévessin-Moëns doit produire une part minimale de 35% de logements sociaux sur leur projection de construction à l'horizon 2030.</p> <p>Comme le stipule l'OAP Habitat, au regard de l'avancement de la programmation et dans le cadre du bilan à mi-parcours du Plan Local de l'Habitat (PLH). Les objectifs de logements sociaux au sein de la production pourront être amenés à évoluer via une modification du PLUiH.</p> <p>Dans un deuxième temps, la modification de l'OAP accentue la densification sur le sous-secteur 1 et permet une répartition des densités plus souple sur les autres sous-secteurs.</p> <p>Le fait de revoir les coefficients d'emprise au sol n'a pas de lien direct avec le pourcentage de logements sociaux créé dans l'OAP. La modification ajoute des logements dans le sous-secteur 1 qui sera soumis à la délivrance de logements locatifs sociaux à hauteur de 35% permettant d'en produire davantage en première phase.</p> <p>La disposition stipulant que l'étude des dossiers se fera « au cas par cas » sera supprimée des sous-secteurs 2,3 &amp; 4. Le seuil minimal de déclenchement des projets se fera toujours à 2500m<sup>2</sup> de terrain d'assiette. Par ailleurs, les constructions existantes auront la possibilité de mettre en place un projet égal ou inférieur à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher concernant les sous-secteurs 2,3 &amp; 4.</p> <p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et notamment de la suppression de la disposition stipulant que l'étude des dossiers se fera « au cas par cas » sera supprimée des sous-secteurs 2,3 &amp; 4.</p>				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
<b>Obs 38 RD</b>	26/12	Jean-Pierre Martin	OAP Centre de Prévessin-Moëns	Incohérence du découpage en 4 sous-secteurs au regard du déficit en logements sociaux, Rédaction « au cas par cas » ambiguë Respect difficile du seuil de 2500 m <sup>2</sup> d'assiette	Demande d'exclusion des parcelles 11, 12 et 6 de l'OAP
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : la modification de l'OAP accentue la densification sur le sous-secteur 1 et permet une répartition des densités plus souple sur les autres sous-secteurs.</p> <p>Le fait de revoir les coefficients d'emprise au sol n'a pas de lien direct avec le pourcentage de logements sociaux créé dans l'OAP. La modification ajoute des logements dans le sous-secteur 1 qui sera soumis à la délivrance de logements locatifs sociaux à hauteur de 35% permettant d'en produire davantage en première phase. La disposition stipulant que l'étude des dossiers se fera « au cas par cas » sera supprimée des sous-secteurs 2,3 &amp; 4. Le seuil minimal de déclenchement des projets se fera toujours à 2500m<sup>2</sup> de terrain d'assiette. Par ailleurs, les constructions existantes auront la possibilité de mettre en place un projet égal ou inférieur à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher concernant les sous-secteurs 2,3 &amp; 4.</p> <p>De ce fait, la demande d'exclusion des parcelles 11,12 et 6 ne sera pas prise en compte.</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et notamment de la suppression de la disposition stipulant que l'étude des dossiers se fera « au cas par cas » sera supprimée des sous-secteurs 2,3 &amp; 4.</p>				
<b>Obs 39 RD</b>	26/12	Alexis Greff	OAP Centre de Prévessin-Moëns	Incohérence du découpage en 4 sous-secteurs au regard de la proximité des transports en commun et des services Rédaction « au cas par cas » ambiguë Respect difficile du seuil de 2500 m <sup>2</sup> d'assiette	Demande de conserver le zonage en sous-secteurs existants Demande d'exclure les parcelles 7 et 171 de l'OAP Doublon de l'Obs 22
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Voir la réponse à la contribution n°22</p>				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et notamment de la suppression de la disposition stipulant que l'étude des dossiers se fera « au cas par cas » sera supprimée des sous-secteurs 2,3 &amp; 4.</p>				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
<b>Obs 40 RD</b>	26/12	Christine Button	Doublon de l'Obs 37		
<b>Obs Crozet 1</b>	20/12	Reichin	Demande d'informations sur l'OAP Farreu et Peureuses		
	<u>Réponse de la CAPG</u> : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement.				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage.</p> <p>Les informations relatives au PLUiH en vigueur sont disponibles sur le site internet du Pays de Gex agglo, dans « Quels documents consulter » (<a href="https://www.paysdegexagglo.fr/15099-quels-documents-consulter.htm">https://www.paysdegexagglo.fr/15099-quels-documents-consulter.htm</a>)</p> <p>Dans Orientations d'Aménagement et de Programmation : sectorielles, foncier, patrimoniale, tourisme, habitat, mobilité, tableau OAP : OAP sectorielles <a href="https://www.paysdegexagglo.fr/cms_viewFile.php?idtf=117090&amp;path=1_OAP_SECTORIELLES.pdf">https://www.paysdegexagglo.fr/cms_viewFile.php?idtf=117090&amp;path=1_OAP_SECTORIELLES.pdf</a></p> <p>Pour l'OAP Farreu : se référer aux pages 84 à 86</p> <p>Pour l'OAP Peureuses : se référer aux pages 92 à 95</p>				
<b>Obs Crozet 2</b>	20/12	Chantal Sacchi	Zonage PLUiH	Désaccord sur l'instauration du corridor écologique du PLUiH sur les parcelles section B n°582 à 585 alors qu'une habitation a obtenu un PC en 2019 sur les parcelles 583 et 586 et que les discussions étaient engagées sur un PC sur la parcelle 582	
	<u>Réponse de la CAPG</u> : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement.				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage. Le corridor écologique a été instauré au moment du PLUiH.</p>				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
<b>Obs Crozet 3</b>	21/12	Jouannet – Maire de Crozet	OAP Sarsonnières	Livraison de la 1 <sup>ère</sup> tranche en septembre 2023 avec un parking souterrain inondé depuis octobre : problèmes d'eaux pluviales, de sources non identifiées ou de malfaçons	Envisager d'interdire un parking souterrain sur la 2 <sup>ème</sup> tranche
	Réponse de la CAPG : La Communauté d'agglomération du Pays de Gex donne suite à la remarque. Une disposition sera ajoutée à l'OAP Sarsonnières dans le but d'intégrer cette demande.				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et notamment de l'ajout d'une disposition interdisant les parkings souterrains pour la 2<sup>ème</sup> tranche de l'OAP Sarsonnières.</p>				
<b>Obs Ferney Voltaire 1</b>	13/12	François Vibert	Prévessin-Moens ER pr23	Demande de suppression de l'ER p23 (anciennement pr2) pour l'aménagement d'un espace public soit supprimé, conformément à l'accord de la commune sur le sujet	
	Réponse de la CAPG : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement.				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage. Les objectifs de la modification n°4 portent sur les OAP et le règlement graphique associé. Elle sollicite le MOA pour que cette demande soit prise en compte dans une prochaine procédure concernant le PLUiH.</p>				
<b>Obs Ferney Voltaire 2</b>	13/12	Stéphane Linkes	Saint-Genis Pouilly Parcelle AP0042 7b rue de l'Eglise		Demande d'obtention d'une bande de terrain de 15m autour de la parcelle AP0042
	Réponse de la CAPG : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement.				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte de la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage.</p>				



	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs Préve ssin- Moen s 1	04/12	Beaudet	OAP Bottenay	Vérification de la pérennité de la constructibilité des parcelles 694, 695, 696 et 687 pour partie suite à la suppression de l'OAP Bottenay	
	Réponse de la CAPG : L'actuel tènement de l'OAP Bottenay classé en zone 1AUG sera classé en zone UGp1 après l'approbation de la modification n°4 du PLUiH.				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte de réponse apportée par le Maître d'Ouvrage et confirme la constructibilité des parcelles sus-visées en zone UGp1.</p>				
Obs Saint Genis Pouilly 1	18/12	Najand	OAP Pouilly	<p>Ouverture de la zone à l'urbanisation contraire à la préservation des terres agricoles, de l'habitat de la faune locale</p> <p>Problématique en lien avec l'accès à l'eau potable et aux services de santé</p>	
	Réponse de la CAPG : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement.				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage. Les questions soulevées relèvent d'une stratégie globale qui n'est pas en questionnement dans le cadre d'une modification de PLU, mais plutôt d'une révision générale.</p>				
Obs Courri er	06/12	INAO	Général	L'INAO ne s'oppose pas au projet de modification n°4 du PLUiH car il consiste en des évolutions à l'intérieur des zones urbaines et est donc sans incidence sur la consommation d'espaces agricoles, supports de production sous Signe d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO).	
	Réponse de la CAPG : Cette observation n'appelle pas de réponse particulière.				
	<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>Le Commissaire enquêtrice note que l'INAO ne s'oppose pas au projet.</p>				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs Courrier	07/12	DDT	Objectif de production de logements locatifs sociaux (LLS)	<p>La création d'OAP, si elle crée un levier en faveur de la production de LLS, ne peut garantir à elles seules une production effective de LLS, les collectivités ne disposant pas nécessairement de la maîtrise foncière de ces tènements.</p> <p>La multiplication des évolutions, notamment sur les OAP et les 1eres restitutions du bilan à mi-parcours de la partie habitat du PLUiH, compliquent l'émergence d'une stratégie globale ambitieuse en termes d'aménagement du territoire et de production de LLS. Afin de relever les défis auxquels le territoire doit faire face, les chiffres nécessaires au bilan triennal du PLUiH doivent être produits pour y adosser une stratégie foncière adaptée.</p>	Nécessité que la collectivité élabore une stratégie foncière à mettre en œuvre au fil des procédures d'évolution du PLUiH, en mobilisant l'ensemble des outils à sa disposition (déclaration d'utilité publique, emplacements réservés, servitudes publiques de logement social, réhabilitation, développement de la Vente en l'Etat Futur Achèvement,...)
				<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Les évolutions apportées dans le cadre de la modification n°4 ne peuvent venir bouleverser l'équilibre générale du PLUiH, retranscrits notamment dans les objectifs du PADD. Toutefois, la Communauté d'agglomération du Pays de Gex prend conscience des problèmes de production de logements locatifs sociaux sur son territoire. Il est à noter que la mise en place de la révision générale du PLUiH se fera dans le courant du premier semestre 2024 permettant de relancer la discussion d'une stratégie foncière adaptée. De plus, au regard de l'avancement de la programmation et dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH, les objectifs de logements sociaux au sein de la production pourront être amenés à évoluer via une modification du PLUiH ultérieure.</p>	
				<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG et de l'engagement à mettre en place une stratégie foncière dans le cadre de la révision générale du PLUiH dans le courant du premier semestre 2024.</p>	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	07/12	DDT	Urbanisation des secteurs de développement territoriaux stratégiques	<p>Certaines OAP comportent des fragilités juridiques susceptibles de porter préjudice à l'atteinte des objectifs.</p> <p>Les OAP, lorsqu'elles portent sur la réalisation de programmes de constructions peuvent comporter des dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle sans nécessairement préciser le pourcentage ou la part relative de chaque typologie de bâtiment.</p>	<p>Accompagner les OAP des dispositifs réglementaires à disposition pour sécuriser la production de LLS.</p> <p>OAP Bourg Chef-lieu sur la commune de Crozet : accompagner le secteur couvert par l'OAP en question par des dispositifs réglementaires adéquats (trame de mixité sociale au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, emplacement réservé comme édicté à l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme) pourrait garantir la production de LLS.</p>
				<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Dans le cadre de la modification n°4 du PLUiH, l'OAP bourg se verra complété par un dispositif réglementaire inscrit au règlement graphique de la commune. De ce fait, nous sécuriserons la production de logements locatifs sociaux dans cette OAP.</p>	
				<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG et de la sécurisation de la production de LLS sur l'OAP Bourg à Crozet via un dispositif réglementaire (trame de mixité sociale au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, emplacement réservé comme édicté à l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme) inscrit au règlement graphique de la commune.</p>	
	07/12	DDT	Eau potable	<p>L'OAP « Pré-Vert » à Echenevex prévoit la création d'un parking souterrain situé dans le futur périmètre de protection éloigné du puits du « Naz du dessous ». Dans le cadre de la procédure DUP de ce puits, l'hydrogéologue agréé a rendu un avis le 13 juillet 2017. Cet avis argumente précisément les vulnérabilités du champ captant.</p>	<p>En phase opérationnelle, la réalisation du parking souterrain est soumise à l'avis d'un hydrogéologue agréé en raison de ses incidences potentielles en phases travaux et exploitation, sur la qualité des eaux superficielles et/ou souterraines. En tout état de cause, au regard des enjeux sanitaires, la démonstration de préservation des enjeux sanitaires et l'absence d'impact sur la ressource en eau soit être établie.</p>
				<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Suite au dépôt du cas par cas à la MRAE, nous avons eu un retour sur ce point précis qui nous a contraint à revoir notre réflexion. L'OAP Pré vert a été modifiée sur ce point en ajoutant une disposition évitant les impacts du parking sur la ressource en eau.</p>	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
			<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG : conformément à la demande de la MRAE, « le parking souterrain projeté comprend un seul niveau en sous-sol, il sera étanche, en phase travaux un pompage des eaux de la nappe sera réalisé avec un dispositif de rétention et d'infiltration et conclut qu'il ne sera pas de nature à remettre en cause l'écoulement de la nappe ni l'alimentation du captage d'eau potable ». Ces éléments sont déjà intégrés dans la version du projet mis en enquête publique, à l'exception du fait qu'il comprend un seul niveau.</p>		
<b>Obs Courrier</b>	07/12	DDT	Risques naturels	<p>Les communes du Pays de Gex sont concernées par un « Porter à connaissance » du 7 octobre 2021 concernant l'aléa inondation. Le plan de prévention des risques inondations de l'Allodon, du Gobé et de leurs affluents sur les communes de Ferney-Voltaire, Prévessin-Moëns et Saint-Genis-Pouilly a été prescrit le 25 juillet 2022.</p> <p>Le territoire du Pays de Gex est également concerné par le risque de remontée de nappe.</p>	<p>L'OAP 'Levant » sur la commune de Ferney-Voltaire ainsi que l'OAP « Pré de Cours » sur la commune de Vesancy sont concernées par l'aléa inondation ; cette dernière devrait mentionner ce risque dans le chapitre « Localisation et enjeux ».</p> <p>L'OAP « Levant » prévoit la construction d'un parking souterrain sous le bâtiment collectif, partiellement impactée par la zone inondable. La création de parkings souterrains est par principe interdite en zone inondable.</p>
			<p><u>Réponse de la CAPG :</u> Les points sur l'OAP Levant et Pré de cours seront pris en compte dans la modification entre l'enquête publique et l'approbation. Dans le chapitre « localisation et enjeux » l'aléa inondation sera ajouté. Une orientation sera également ajoutée concernant l'emplacement du parking dans l'OAP Levant qui sera dépendant des études menées en phase opérationnelle pour garantir l'absence de risque inondation</p>		
			<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice :</u></p> <p>La Commissaire enquêtrice prend note de la réponse de la CAPG : intégration de l'aléa inondation pour les OAP Levant et Pré de Cours, et orientation concernant le parking souterrain dans l'OAP Levant</p>		

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs Courrier	07/12	DDT	Fragilité des OAP	<p>Les OAP sectorielles dites « sans règlement », comme l'OAP « Centre » de Prévessin-Moëns, définies en application de l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme, même si elles disposent d'un contenu minimal, ne doivent pas être exprimées sous forme de règles mais sous forme d'orientations.</p> <p>Le degré d'opposabilité des OAP lors des décisions d'urbanisme ne permet pas une approche à la parcelle (exemple de l'OAP « Télécabine » à Crozet). Afin de définir des prescriptions plus fines et notamment de préservation d'espaces végétalisés identifiés, le règlement écrit doit être l'outil à privilégier.</p> <p>Afin de garantir la réalisation des équipements publics souhaités dans l'OAP « Levant » à Ferney-Voltaire, il convient de faire évoluer le règlement graphique couvert par l'OAP d'une zone UGd1 à une zone UE</p>	
				<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La rédaction de l'OAP Centre (valant règlement) sera revue dans sa rédaction, en accord avec la commune de Prévessin-Moëns, entre l'enquête publique et l'approbation de la procédure.</p> <p>Le schéma de principe de l'OAP Télécabine sera modifié, en accord avec la commune de Crozet, permettant de lever toute fragilité juridique.</p> <p>Le zonage de l'équipement sera modifié, en accord avec la commune de Ferney-Voltaire</p>	
				<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et des modifications à apporter au projet actuel : la revue de la rédaction de l'OAP Centre valant règlement, le schéma de principe de l'OAP Télécabine avec un principe de préservation d'un espace vert paysager, et l'évolution du règlement graphique de l'OAP Levant de Ferney Voltaire</p>	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
<b>Obs Courrier</b>	07/12	DDT	Servitudes d'utilité publique	Une canalisation de transport de gaz Segny-Divonne les Bains DN 100 et de pression maximale de 67,7 bars, exploitée par GRTgaz, est présente au sud de l'OAP « Résidence autonomie / zone d'activité » de Ségny. Il convient de s'assurer que la portée et les effets de la servitude ne sont pas en mesure de remettre en cause le projet	
			<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Effectivement, une canalisation à environ 250m du projet est présente. Nous mentionnerons dans l'OAP une vigilance supplémentaire lors de la réalisation de l'opération sur la proximité de la canalisation.</p>		
			<p><u>Avis de la Commissaire enquêtrice</u> :</p> <p>La Commissaire enquêtrice prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et de la mention de la canalisation de gaz dans l'OAP Résidence Autonomie/zone d'activité.</p>		
<b>Obs Courrier</b>	26/12	Wiesmann	Doublon de l'Obs 24 RD		

## **4 - ANNEXE 1 : MÉMOIRE EN RÉPONSE**

## **Communauté d'agglomération du Pays de Gex**

### **ENQUÊTE PUBLIQUE**

## **Relative à la modification n°4 du PLUiH du Pays de Gex.**

Arrêté de mise à l'enquête du 3 novembre 2023 de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex. Enquête du 4 décembre 2023 à 14h au 26 décembre 2023 à 12h.

## **Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse**

Le 26 janvier 2024

Décision n° E23000116/69 du 14/09/2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon nommant Madame Véronique BRILLANT en qualité de Commissaire Enquêtrice.



## Table des matières

<b>1.</b>	<b>DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>LES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>	<b>2</b>
2.1	Synthèse des observations .....	3
2.2	Les observations par thème .....	21
2.2.1	Une densification urbaine et une carence en équipements publics .....	21
2.2.2	des définitions à préciser .....	23
2.2.3	L'OAP de MOENS sur la commune de Prévessin-Moens .....	23
2.2.4	l'OAP Centre sur la commune de Prévessin-Moens .....	27
2.2.5	L'OAP Pouilly sur la commune de Saint-GENIS Pouilly.....	28
2.2.6	L'OAP Atlas sur la commune de Prévessin-Moëns.....	33
2.2.7	L'OAP Centre de Secours Est Gessien.....	34
2.2.8	L'OAP Bottenay à Vesancy .....	34
2.2.9	L'OAP Télécabine sur la commune de Crozet .....	34
2.2.10	l'OAP Résidence autonomie/Zone d'activité sur la commune de segny.....	35
2.2.11	L'OAP Levant sur la commune de Ferney-Voltaire .....	35
2.1.1.	L'OAP Sarsonnières sur la commune de Crozet.....	36
2.2.12	Les Emplacements réservés .....	36
2.2.13	Les Observations Diverses.....	37
<b>3.</b>	<b>LES OBSERVATIONS DES PPA .....</b>	<b>39</b>
3.1	La Direction Départementale des Territoires .....	39
3.1.1.	Objectif de production de logements locatifs sociaux (LLS) .....	39
3.1.2.	Urbanisation des secteurs de développement territoriaux stratégiques .....	40
3.1.3.	Eau potable.....	41
3.1.4.	Risques naturels .....	41
3.2	L'INAO.....	42
3.3	Le Conseil départemental de l'Ain .....	43
3.4	La mairie de Ferney-Voltaire .....	43
3.5	La chambre d'agriculture.....	45
<b>4.</b>	<b>QUESTIONNEMENTS DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE.....</b>	<b>47</b>
4.1	la procédure de modification .....	47
4.2	Politique d'aménagement et loi ZAN.....	48
<b>5.</b>	<b>MÉMOIRE EN RÉPONSE.....</b>	<b>51</b>
<b>6.</b>	<b>ANNEXE 1 : OBSERVATIONS PORTÉES À LA CONNAISSANCE DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....</b>	<b>52</b>

# 1. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## ⊙ **Projet**

Enquête relative à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de Communauté d'agglomération du Pays de Gex.

## ⊙ **Enquête ouverte le 4 décembre 2023 à 14h**

## ⊙ **Enquête close le 26 décembre 2023 à 12h**

## ⊙ **Siège de l'enquête : siège de la Communauté d'agglomération**

## ⊙ **Mise à disposition du dossier : siège de la communauté d'agglomération de Pays de Gex, mairie de Prévessin-Moëns, mairie d'Echenevex, mairie de Crozet, mairie de Ferney-Voltaire, mairie Saint-Genis-Pouilly, mairie de Segny, mairie de Versonnex, mairie de Vesancy, site internet de la Communauté de d'agglomération du Pays de Gex et registre dématérialisé**

## ⊙ **Dates des permanences**

Lundi 4 décembre 2023 à Prévessin-Moëns de 14h à 16h

Mardi 12 décembre 2023 à Ferney-Voltaire de 14h à 16h

Mercredi 20 décembre 2023 à Crozet de 10h à 12h

## ⊙ **Participation du public**

Lors de la première permanence, quatre (4) personnes se sont présentées en mairie.

Lors de la deuxième permanence, quatre (4) personnes se sont présentées et ont échangé avec la Commissaire enquêtrice.

Lors de la troisième et dernière permanence, six (6) personnes se sont présentées en mairie.

L'arrêté portant ouverture d'une enquête publique pris par Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex le 3 novembre 2023 ouvrait la possibilité d'adresser à la commissaire enquêtrice des observations écrites par courrier et via le registre dématérialisé.

## 2. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Il y a eu 618 visiteurs sur le registre dématérialisé pour 669 visites entre le 4 et le 26 décembre 2023.

Le registre dématérialisé a enregistré 40 observations, dont 7 sont des doublons.

Un courrier a été adressé à la Commissaire enquêtrice et reçu le 26 décembre 2023 au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex. C'est un doublon d'une des observations reçues sur le registre dématérialisé.

Les registres papier en mairies ont reçus :

- 3 observations pour Crozet
- 2 observations pour Ferney-Voltaire
- 1 observation pour Saint-Genis-Pouilly
- 1 observation pour Prévessin-Möens
- 0 observation pour Echenevex, Vesancy, Versonnex, Segny

Il y a donc 48 observations reçues pendant la période d'enquête publique, dont 8 sont des doublons.

Les réponses de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex au PV de synthèse ont directement été intégrées au PV de synthèse de la commissaire enquêtrice, en bleu.

## 2.1 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Les observations sont classées par ordre chronologique et selon le lieu où a été enregistré l'observation :

- RD = Registre Dématérialisé
- Commune citée quand il s'agit d'une observation notée sur le registre de la commune en question
- Courrier = Courrier
- CAPG = Communauté d'agglomération du Pays de Gex

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 1 RD	04/12	Claire Roussel	Saint Genis Pouilly	Zonage UE non adapté à l'évolution d'une habitation	Demande de réintégrer la parcelle AE02 en Umg1 au lieu de UE à l'heure actuelle (avant modification)
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement. La Communauté d'agglomération du Pays de Gex prend bonne note de cette demande qui devra l'étudier avant de l'intégrer dans une procédure ultérieure.</p>				
Obs 2 RD	06/12	Anonyme	Echenevex	Trop de projets de construction, notamment de grands collectifs	
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Cette contribution n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex.</p>				
Obs 3 RD	12/12	Frédéric Pecqueur	Saint Genis Pouilly	Nuisances liées à une urbanisation croissante, notamment en centre de la commune	Prioriser l'urbanisation de l'OAP Porte de France à l'entrée de la ville
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La mise en place du PLUiH doit permettre de maîtriser une production de 12 000 logements sur l'ensemble du Pays de Gex à l'horizon 2030 en corrélation avec la projection de croissance démographique du territoire. Cette production est ventilée via une armature urbaine donnant pour chaque commune un objectif de production à échéance 2030. L'OAP Pouilly, tout comme l'OAP Porte de France, font partis des outils mis en place pour tenir les objectifs de production. La Communauté d'agglomération du Pays de Gex tient à rappeler que l'OAP Pouilly est déjà inscrite au PLUiH avec le même nombre de logements. Sa programmation de 300 logements est inscrite dans l'OAP habitat pour la période 2020/2030 et 300 logements prévus hors période PLUiH après 2030.</p>				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 4 RD	Les projets en lien avec ces OAP seront soumis à des études permettant de se rendre compte des impacts qu'ils pourront engendrer. Quant à l'OAP Porte de France, elle n'était pas dans l'objet de la modification n°4. En revanche, ce secteur fait l'objet d'une étude d'urbanisation qui conduira probablement à une procédure de modification du PLUiH.				
	15/12	Anonyme	OAP Moëns	2 panneaux d'information enlevés Questionnements sur le timing de l'OAP alors qu'un PC a été délivré sur des parcelles de l'OAP Questionnement sur des définitions	Modification du zonage UGm2 à UGp1 Densité moins importante que 40 logements/ha Espace vert paysager plus important Limiter la hauteur des luminaires Limiter la vitesse à 30 km/h sur l'OAP Sécuriser le croisement Route d'Ornex-Route de Saint-Jean
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La création de l'OAP Moëns vient en continuité d'une étude urbaine réalisée par la commune sur le hameau. L'OAP Moëns est complétée par la prise en compte de l'OAP Patrimoine sur le zonage UGm2 mise en place dans la modification n°5 du PLUiH. De plus, la densité de l'OAP ne peut pas être revue à la baisse dans l'optique de garder un équilibre sur le territoire communal. La commune de Prévessin-Moëns faisant partie d'une armature urbaine et se caractérisant comme Pôle urbain doit se référer à une densité moyenne de 50 log/ha.</p> <p>Dans un second temps, les termes d'attique et de comble sont déjà définies dans le lexique du règlement écrit, en pages 17 &amp; 19 de celui-ci. Le terme d'habitat type petit collectif se définit par une entrée commune justifiant le terme collectif et petit par sa hauteur maximale autorisée, son gabarit.</p> <p>La mise en place d'une OAP au titre de la planification n'a pas d'incidence sur le permis de construire délivré. En cas de non mis en œuvre du permis, cette OAP pourra s'appliquer dans un rapport de compatibilité au futur projet.</p> <p>En parallèle, les autres points soulevés sont sans rapport avec l'OAP, toutefois, la commune, au stade projet, examinera ces diverses demandes.</p>				
Obs 5 RD	16/12	Sandra Garnier	Doublon avec Obs n°6		
Obs 6 RD	16/12	Anonyme	OAP Moëns		Demande de fluidité et d'harmonisation des courbes avec une hauteur des habitats plus importante vers la zone UH3 que vers la zone UGp1 Valoriser l'entrée de hameau avant l'accès à l'OAP Prévoir des parkings (y compris vélo) pour accueillir les visiteurs de la Chapelle

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 7 RD	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Pour rappel, la création de l'OAP Moëns est complétée par la prise en compte de l'OAP Patrimoine sur le zonage UGm2 mise en place dans la modification n°5 du PLUiH.</p> <p>De ce fait, la fluidité et l'harmonisation des lieux se feront naturellement. Il est important de préciser que le document lié à l'OAP Patrimoine spécifie que les constructions nouvelles doivent être implantées en accord avec les constructions traditionnelles voisines et avec la topographie. Il en va de même de leur volumétrie (simplicité des formes, proportions, dimensions, pentes de toiture et cotes d'égout,).</p> <p>De plus, le zonage UH correspond aux secteurs de hameaux historiques qui ont une morphologie urbaine préservée que le PLUiH souhaite conserver. L'ensemble des zones UH est couverte par l'OAP Patrimoine et les hauteurs sont plus importantes que sur une zone UGm2 ou UGp1.</p> <p>Dans un second temps, l'OAP sera modifiée afin de valoriser l'entrée de hameau avant le principe d'accès tous modes.</p> <p>En parallèle, les autres points soulevés sont sans rapport avec l'OAP, toutefois, la commune, au stade projet, examinera ces demandes.</p>				
	18/12	Anonyme	OAP Moëns	Éclaircissements demandés sur la justification de la densité et la définition de certains termes	<p>Modification du zonage des parcelles de UGm2 à UGp1, hauteur des constructions limitées à 7m</p> <p>Augmentation de la zone verte avec plantation d'arbres</p> <p>Fixer une limite de hauteur pour les luminaires</p> <p>Limiter la vitesse à 30 km/h</p> <p>Création d'un passage piéton sur la route d'Ornex au niveau de l'OAP</p>
Obs 8 RD	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : la densité de l'OAP ne peut pas être revue à la baisse dans l'optique de garder un équilibre sur le territoire communal. La commune de Prévessin-Moëns faisant partie d'une armature urbaine et se caractérisant comme Pôle urbain doit se référer à une densité moyenne de 50 log/ha.</p> <p>La modification du zonage de UGm2 à UGp1 ne changera rien au niveau des hauteurs, car le règlement écrit stipule des hauteurs identiques pour les sous-secteurs UGm2, UGp1 et UGp2 de 7m à l'égout du toit et de 9m en hauteur totale.</p> <p>Le principe d'espace vert paysager et l'emplacement réservé seront supprimés de l'OAP ; un projet communal étant en cours d'étude dans le secteur environnant.</p> <p>Dans un second temps, le terme comble est déjà défini dans le lexique du règlement écrit page 19. Le terme d'habitat type petit collectif se définit par une entrée commune justifiant le terme collectif et petit par sa hauteur maximale autorisée, son gabarit</p> <p>En parallèle, les autres points soulevés sont sans rapport avec l'OAP, toutefois, la commune, au stade projet, examinera ces demandes.</p>				
	18/12	Dadaglio Giovanni	Général	Panneau d'information enlevé chemin des Perrières	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 9 RD				Questionnement sur l'adaptation des services publics avec la croissance urbaine, sur le lien entre projections démographiques et emploi sur le territoire et sur l'intégration de la protection du patrimoine culturel et visuel du territoire Définition du R+1+C pas claire	
	<p>Réponse de la CAPG : La modification n°4 du PLUiH porte sur la modification d'orientation d'aménagement et de programmation ne remettant pas en cause l'équilibre général du document. Toutefois, les questionnements évoqués relèvent d'une révision générale du PLUiH qui sera précédée d'un diagnostic.</p> <p>Dans un second temps, le terme de comble est déjà défini dans notre PLUiH pour éviter toute ambiguïté à la page 19 du règlement écrit.</p>				
	19/12	FNE de l'Ain	OAP Télécabine		Choisir des essences adaptées au sol peu profond et à la pente
	<p>Réponse de la CAPG : Une disposition sera ajoutée dans l'OAP télécabine.</p>				
			OAP Atlas	Défavorable à la disparition d'un parc paysager dans l'OAP pour favoriser la densification de l'habitat Absence de cohérence entre le projet de logements et le projet de résidence seniors Questionnements sur la densité affichée	
<p>Réponse de la CAPG : La suppression de ce parc est notamment justifiée par la présence à proximité immédiate du parc du Château et de plusieurs autres sites également situés à proximité, destinés à rester en zone agricole et/ou naturelle. Le nombre de logements à l'hectare n'est pas modifié sur ce secteur, car le bâtiment est destiné à accueillir une résidence sénior non comptabilisée en logements du fait des services offerts (destination hébergement).</p>					
		OAP Centre de Secours Est Gessien	Destruction d'une zone agricole et suppression d'une zone de loisirs de plein air		

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 10 RD			<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La modification de l'OAP centre de secours de l'est gessien est induite par la nécessité de repositionner le SDIS existant sur le territoire, équipement public indispensable. Dans le but de ne pas contraindre le positionnement de l'équipement, la zone constructible a été reprise afin de permettre une certaine souplesse au projet. Une partie de la zone 1AUE a été classée en zone agricole protégée (Ap). La zone destinée à la construction ne sera pas totalement construite.</p>		
	19/12	Vincent Burgos We.prom !	OAP Résidence Senior	Impossibilité de proposer des produits Accession sur le tènement selon les clauses de la donation du terrain à la commune	
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La notion d'accession à prix maîtrisée n'est pas compatible avec un projet de type résidence sénior, il est cohérent de retirer les logements en accession à prix maîtrisé de cette OAP. En revanche, la présence des logements locatifs sociaux et des logements locatifs intermédiaires est essentiel. De ce fait, le projet de résidence devra prendre en compte la répartition de la typologie des logements sociaux avec une part minimale de 40% de T1/T2 et 20% minimum de T4/T5. En parallèle, le type de financement devra faire apparaître un maximum de 10% de PLS et 30% minimum de PLAI. L'OAP sera modifiée dans ce sens.</p>				
Obs 11 RD	20/12	Anonyme	OAP Télécabine	Suite à la division de la parcelle 1643 en 4 parcelles, pas de possibilité de respecter l'OAP avec les autres parcelles en termes de logements sociaux, de desserte	
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La Communauté d'agglomération du Pays de Gex prend note cette information. Le demande d'autorisation d'urbanisme ne venant pas remettre en cause la création de l'OAP, elle a pour but de protéger le site et ne pas laisser se développer des projets sans cohérence. Il est important de préciser qu'une OAP n'est pas exclusivement mise en place pour des projets à courte échéance mais permet de préserver un espace de toute mutation sur une temporalité plus longue.</p>				
Obs 12 RD	20/12	Anonyme	Echenevex	Questionnements sur l'évolution urbaine et le lien entre ce développement et les services de santé, les routes et les préoccupations esthétiques	
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement.</p>				
Obs 13 RD	21/12	Louise Catty Avocate des conjoints Meheus	Prévessin-Moens	Demande de justification de l'ER 2 et de sa modification en ER 85 : aménagement d'un espace public	Espace public paysager à positionner plus au Nord, le long de la Route d'Ornex, au niveau des arrêts de bus prévus



	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La Communauté d'agglomération du Pays de Gex donne suite à la demande de suppression de l'espace public central de l'OAP et de la création de l'emplacement réservé PR85. Après discussion avec la commune de Prévessin-Moëns, un projet communal est en cours d'étude dans le secteur environnant.</p> <p>Après relecture de la contribution, nous ne constatons pas de justification en rapport avec l'emplacement réservé n°2. De ce fait, nous ne pouvons pas apporter de réponse sur ce point.</p>				
<b>Obs 14 RD</b>	21/12	Louise Catty Avocate de Mme Jorge- Costa	Doublon de l'Obs 15		
<b>Obs 15 RD</b>	21/12	Louise Catty Avocate de Mme Jorge- Costa	OAP Moëns	Défavorable à la liaison douce permettant de rejoindre le chemin des Perrières via la parcelle 321	Repositionner la liaison douce entre les parcelles 91 et 318
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La Communauté d'agglomération du Pays Gex, en accord avec la commune, donne suite à la demande de repositionnement de la liaison douce sur le schéma de principe de l'OAP Moëns. Toutefois, nous tenons à rappeler qu'une OAP et son schéma de principe n'est pas à prendre au sens strict, mais dans un rapport de compatibilité. C'est-à-dire que sur le cas présent, la réalisation de la liaison douce peut se faire plus au nord ou plus au sud de celle-ci. La notion importante à retenir est le principe de relier la route d'ornex avec le chemin des perrières permettant une accessibilité totale du quartier à pied ou à vélo.</p>				
<b>Obs 16 RD</b>	21/12	Association des Riverains des allées de Saint Genis Pouilly	Impact social	Avis défavorable sur les 600 logements prévus sur Saint Genis Pouilly : précarité de l'enseignement sur la zone, système de santé inadéquat, sécurité et système routier à prévoir, peu de réserve en eau potable	
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La modification n°4 du PLUiH ne remet pas en cause l'OAP Pouilly dans sa totalité mais vient la modifier en ajoutant un espace pour des équipements publics et ajuster le phasage de l'OAP. De ce fait, cette OAP est déjà inscrite au PLUiH avec le même nombre de logements, c'est-à-dire 300 logements pour la période 2020 à 2030 et 300 logements pour la période post 2030. Nous ne pouvons donc pas revoir l'existence de cette OAP dans cette procédure de modification venant remettre en cause la production de logements sur la commune de Saint Genis Pouilly.</p>				
<b>Obs 17 RD</b>	21/12	Anonyme	OAP Moëns	Questionnements sur le timing de l'OAP alors qu'un PC a été délivré sur des parcelles de l'OAP (26/10/2022)	Modification du zonage des parcelles de UGm2 à UGp1 Densité moins importante que 40 logements/ha

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
				Questionnement sur des définitions	Proposer des prescriptions spéciales sur la construction pour conserver une esthétique Espace vert paysager plus important Limiter la hauteur des luminaires Limiter la vitesse à 30 km/h sur l'OAP Sécuriser le croisement Route d'Ornex-Route de Saint-Jean Valoriser l'entrée de hameau avant l'accès à l'OAP Prévoir des parkings (y compris vélo) pour accueillir les visiteurs de la Chapelle
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La création de l'OAP Moëns vient en continuité d'une étude urbaine réalisée par la commune sur le hameau. L'OAP Moëns est complétée par la prise en compte de l'OAP Patrimoine sur le zonage UGm2 mise en place dans la modification n°5 du PLUiH. De plus, la densité de l'OAP ne peut pas être revue à la baisse dans l'optique de garder un équilibre sur le territoire communal. La commune de Prévessin-Moëns faisant partie d'une armature urbaine et se caractérisant comme Pôle urbain doit se référer à une densité moyenne de 50 log/ha.</p> <p>Dans un second temps, les termes d'attique et de comble sont déjà définies dans le lexique du règlement écrit, en pages 17 &amp; 19 de celui-ci. Le terme d'habitat type petit collectif se définit par une entrée commune justifiant le terme collectif et petit par sa hauteur maximale autorisée, son gabarit.</p> <p>La mise en place d'une OAP au titre de la planification n'a pas d'incidence sur le permis de construire délivré. En cas de non mis en œuvre du permis, cette OAP pourra s'appliquer dans un rapport de compatibilité au futur projet.</p> <p>En parallèle, les autres points soulevés sont sans rapport avec l'OAP, toutefois, la commune, au stade projet, examinera ces diverses demandes.</p>				
<b>Obs 18 RD</b>	22/12	Anonyme	OAP Moëns	Panneaux d'information remis en place depuis le 19/12 Contradiction entre le PC délivré en oct 2022 et OAP	
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Cette contribution n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex.</p>				
<b>Obs 19 RD</b>	22/12	Anonyme	Doublon de l'Obs 20		
<b>Obs 20 RD</b>	22/12	Anonyme	OAP Moëns	Panneaux d'information remis en place depuis le 19/12	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 21 RD				Favorable à l'OAP avec prise en compte des propositions de l'Obs 6 et 7	
	<a href="#">Réponse de la CAPG</a> : Cette contribution n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex.				
	22/12	Diane Floch	OAP Centre de Prévessin-Moëns	Défavorable à la modification de l'OAP : incohérence des nouveaux sous-secteurs de l'OAP et seuil de 2500 m <sup>2</sup> difficile à respecter	
<p><a href="#">Réponse de la CAPG</a> : Pour rappel, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ne doit pas être lu au sens strict mais doit être évalué en compatibilité. De ce fait, le schéma de principe est à prendre comme « principe », le fait de trouver sa parcelle au milieu de deux sous-secteurs ne conditionne pas une barrière stricte.</p> <p>De plus, le souhait de la modification de l'OAP est d'accentuer la densification sur le sous-secteur 1 et permet une répartition des densités plus souple sur les autres sous-secteurs. La présence de l'emplacement réservé PR65 est prévu pour un aménagement d'un arrêt de transport en commun lié au ramassage scolaire ne remettant pas en cause la densité proposée des sous-secteurs.</p> <p>La disposition stipulant que l'étude des dossiers se fera « au cas par cas » sera supprimée des sous-secteurs 2,3 &amp; 4. Le seuil minimal de déclenchement des projets se fera toujours à 2500m<sup>2</sup> de terrain d'assiette. Par ailleurs, les constructions existantes auront la possibilité de mettre en place un projet égal ou inférieur à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher concernant les sous-secteurs 2,3 &amp; 4.</p> <p>De ce fait, nous ne donnons pas suite à la demande.</p>					
Obs 22 RD	22/12	Farida Homri	OAP Centre de Prévessin-Moëns	Défavorable à la modification de l'OAP : incohérence des nouveaux sous-secteurs de l'OAP et seuil de 2500 m <sup>2</sup> difficile à respecter	Demande d'exclusion des parcelles 7 et 171 de l'OAP
	<p><a href="#">Réponse de la CAPG</a> : La modification de l'OAP accentue la densification sur le sous-secteur 1 et permet une répartition des densités plus souple sur les autres sous-secteurs. La présence de l'emplacement réservé PR65 est prévu pour un aménagement d'un arrêt de transport en commun lié au ramassage scolaire ne remettant pas en cause la densité proposée des sous-secteurs.</p> <p>La disposition stipulant que l'étude des dossiers se fera « au cas par cas » sera supprimée des sous-secteurs 2,3 &amp; 4. Le seuil minimal de déclenchement des projets se fera toujours à 2500m<sup>2</sup> de terrain d'assiette. Par ailleurs, les constructions existantes auront la possibilité de mettre en place un projet égal ou inférieur à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher concernant les sous-secteurs 2,3 &amp; 4.</p> <p>De ce fait, les parcelles 7 et 171 ne seront pas retirées de l'OAP.</p>				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 23 RD	22/12	Anonyme	OAP Pouilly	Questions environnementales sur la Léchère : la modification de zonage AUG en UE intégrera les considérations environnementales émises par la DREAL ? Question de la maîtrise de l'urbanisation, de l'artificialisation des terres, et du lien avec les services publics, notamment en termes de santé et de transport	
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Pour rappel, l'OAP Pouilly est déjà inscrite au PLUiH depuis sa création. Une évaluation environnementale a été faite sur l'ensemble du document permettant de connaître les impacts sur l'environnement notamment de l'OAP Pouilly.</p> <p>Dans le cadre de la procédure de la modification n°4 du PLUiH, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a été saisie et a conclu que l'ajout d'un équipement public et la modification du phasage de l'OAP n'ont pas d'incidence supplémentaire sur l'environnement. Il est toutefois important de rappeler que cet avis est émis au titre de la planification et qu'il ne faut pas confondre avec les conclusions que la MRAE apporte sur le projet concret lié à une autorisation d'urbanisme.</p>				
Obs 24 RD	22/12	Aim Nathalie	OAP Moëns	Défavorable à la liaison douce vers la route Saint Jean (celle la plus au Nord) : parcelles BD101 et 102	
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La Communauté d'agglomération du Pays de Gex donne suite à la demande de suppression de la liaison douce passant de part et d'autre des parcelles BD 101 et 102.</p> <p>Cette liaison douce permettait de connecter les futurs projets du quartier à l'espace public central corrélé avec la création de l'emplacement réservé PR85. Du fait de la suppression de l'espace public central et le déplacement plus au nord d'un nouveau projet, l'intérêt de la création de cette liaison douce est remis en cause.</p>				
Obs 25 RD	22/12	PRIAMS	OAP Pouilly	Demande de justification : -du tracé de la voie centrale de desserte -du phasage de l'OAP avec risque d'urbanisation dans végétalisation	Conserver le tracé de la voie centrale avant modification Conserver la parcelle PRIAMS en phase 1 Assouplir le calendrier d'ouverture de la phase 2

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 26 RD	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Le phasage de l'opération a été modifié suite à l'intégration d'un équipement public dans le périmètre de cette OAP. Une nouvelle voie de desserte est donc créée au droit de cet équipement avec un accès direct sur la rue de l'Église et la voie centrale a donc été retravaillée à la marge. Pour rappel, une OAP fixe des orientations et s'applique uniquement dans un rapport de compatibilité. La Communauté d'agglomération du Pays de Gex en accord avec la commune ne donne pas suite aux propositions soulevées.</p>				
	23/12	Pierre Rebeix Maire honoraire Echenevex	Echenevex	Défavorable en l'absence de présentation des modifications du PLUiH au conseil municipal	Demande de concertation au sein des instances communales
Obs 27 RD	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Cette contribution n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex. Elle concerne le fonctionnement interne de la commune.</p>				
	25/12	Diane Floch	OAP Centre sur Prévessin-Moëns	Défavorable à la modification de l'OAP : densification précédente en phase avec le retard en logements sociaux de la commune	Conserver l'OAP avant modification avec CES à 60% dans le secteur 1 et hauteur maximum à 12m + retrait de 4m en secteur 2 et 4
Obs 28 RD	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La modification de l'OAP accentue la densification sur le sous-secteur 1 et permet une répartition des densités plus souple sur les autres sous-secteurs. La présence de l'emplacement réservé PR65 est prévue pour un aménagement d'un arrêt de transport en commun lié au ramassage scolaire ne remettant pas en cause la densité proposée des sous-secteurs. Le fait de revoir les coefficients d'emprise au sol n'a pas de lien direct avec le pourcentage de logements sociaux créé dans l'OAP. La modification ajoute des logements dans le sous-secteur 1 qui sera soumis à la délivrance de logements locatifs sociaux à hauteur de 35% permettant d'en produire davantage en première phase. De ce fait, nous ne donnons pas suite à la demande.</p>				
	25/12	François Letertre	OAP Levant	Salle polyvalente surdimensionnée Densification depuis 10 ans et réduction drastique du nombre d'arbres	Salle de quartier pour limiter les nuisances sonores : max 14m de haut, sinon salle de grande taille à l'entrée Sud Demande de ne pas abattre un seul des arbres entourant la salle du Levant Conserver le chemin du Collex et le passage du Bus 66 Demande de concertation sur le projet : réunions publiques

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Pour rappel, l'OAP Levant est inscrite depuis l'élaboration du PLUiH. La modification n°4 vient seulement revoir le périmètre de l'OAP, limiter les effets d'îlot de chaleur urbain et faciliter la mise en place de l'équipement public. Au stade de la planification, la Communauté d'agglomération du Pays de Gex met les outils en place permettant de répondre au besoin des communes. Par la suite, la commune pourra intervenir à son gré sur le dimensionnement de l'équipement prévu par l'OAP. De ce fait, nous ne pouvons donner suite à votre proposition.</p> <p>Par ailleurs, les services de l'état nous ont alertés sur le fait que l'espace dédié à l'équipement public doit revoir son zonage pour passer de la zone UGd1 à une zone UE en cohérence avec le PLUiH.</p> <p>Les autres points soulevés dépendent de la phase projet et font partie de la compétence communale.</p>				
<b>Obs 29 RD</b>	25/12	Christian Hartmann	Doublon de l'Obs 30 RD		
<b>Obs 30 RD</b>	25/12	Christian Hartmann	OAP Pouilly	<p>Dans un objectif de Zéro Artificialisation Nette, comment est pris en compte la maîtrise de l'urbanisation ?</p> <p>Clarté du projet de Résidence Franco Suisse : quel nombre de logements ? quel périmètre ?</p> <p>Zone inondable : une étude de l'ensemble du secteur a-t-elle été réalisée ? la modification de cette OAP est-elle fondée sur une étude hydrologique ?</p> <p>Nuisances : aucune information sur la sécurité et le respect du code de la route en lien avec le projet Franco-Suisse</p> <p>Zone agricole : conflit d'intérêt entre le projet de densification et l'affichage de Pays de Gex aggro qui veut favoriser l'agriculture</p> <p>Manque de communication sur le projet</p> <p>Pas d'élément sur le volet environnemental dans le dossier</p> <p>Manque d'éléments sur les équipements nécessaires à l'augmentation de la population envisagée : santé, enseignement, sécurité, eau potable</p>	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
				<p>Périmètre de l'OAP : accord amiable entre la mairie et Franco Suisse avec zone de 2m particulière au niveau du chemin de la Léchère</p> <p>Absence de prise en compte des éléments du projet OPEN, situé à proximité</p> <p>Avis défavorable pour préserver le poumon vert qu'est le secteur de l'OAP Pouilly</p>	
	<p>Réponse de la CAPG : Aujourd'hui, le permis n'est pas délivré, puisque nous en sommes à la phase planification et non projet. Cette OAP a pour objectif de définir des orientations qui devront être respectées dans un rapport de compatibilité avec le permis. Au titre de la planification, une étude hydrologique n'est pas nécessaire. Le porteur de projet devra quant à lui réaliser toutes les études (loi sur l'eau, étude d'impact, ...). Cette OAP a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du PLUiH auprès de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) et cette procédure a fait l'objet d'une demande au cas par cas ad hoc. Tous les éléments étaient annexés au dossier d'enquête publique.</p> <p>A l'approbation du PLUiH, cette zone était déjà affichée en zone à urbaniser.</p>				
<b>Obs 31 RD</b>	25/12	Aurélien Py Avocat	Doublon de l'Obs 32 RD		
<b>Obs 32 RD</b>	25/12	Aurélien Py Avocat	OAP Pouilly	<p>Compatibilité OAP et SCOT</p> <p>-orientation 2 « loger nos salariés qui font vivre et animent le territoire » : incompatibilité du projet avec 600 logements privés</p> <p>-orientation 5 « limiter l'exposition des populations aux risques » : le projet risque de nuire à la gestion et préservation de la ressource en eau</p> <p>Incohérence avec le PADD :</p> <p>-orientation 1 « répondre aux enjeux de mobilité interne en lien avec les développements routiers métropolitains tout en minimisant les impacts sur le cadre de vie et la tranquillité des gessiens » : les caractéristiques de la voie ne permettent pas d'assurer la desserte des 600 logements sans perturber les usagers</p>	<p>Proposition 1 : placer l'école et le gymnase au centre du projet et maintenir la continuité piétonnière, desserte automobile seulement pour les habitants du lotissement</p> <p>Proposition 2 : changement des dessertes, maintien de la rue accédant au lotissement en continuité piétonnière, école et gymnase sur le terrain Bonkowski, sortie automobile bonkowski par la desserte secondaire vers la desserte principale tous mode, continuité vers la ZAC Allondon pour une plus grande circulation</p>

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 33 RD				Méconnaissance des articles L. 151-7 et L. 151-8 du code de l'urbanisme : le règlement fixe les règles, tandis que l'OAP fixe des orientations et ne peut remplacer le règlement	<p>Proposition 3 « changement des dessertes » : maintenir la rue du lotissement en circulation piétonnière, école et gymnase sur le terrain Bonkowski avec uniquement accès à l'école par la rue de l'Eglise, sortie automobile bonkowski per la desserte secondaire vers la desserte principale tous mode, continuité vers la ZAC Allondon pour une plus grande</p> <p>Proposition 4 « diminution des nuisances sur la voie d'accès au lotissement » : école et gymnase proches du lotissement, et intégration d'une voie automobile + bus + piste cyclable du côté du lotissement.</p>
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Pour rappel, cette OAP est déjà inscrite au PLUiH avec le même nombre de logements. 300 logements sont inscrits pour la période 2020/2030 dans l'OAP habitat et 300 logements après 2030.</p> <p>Cette OAP est tout à fait compatible avec le SCoT et donc les orientations 2 et 5.</p> <p>La présente procédure est engagée au titre de la planification notamment pour modifier le périmètre, inscrire un nouvel équipement public et modifier le phasage.</p> <p>Concernant la desserte routière, les gestionnaires de voirie devront au stade projet donner leur avis sur les permis de construire.</p> <p>L'aménagement de la voirie existante ne fait pas partie de l'OAP, toutefois, il est de la responsabilité du maire d'assurer la sécurité sur les voies. Ce projet nécessitera certainement une étude de mobilité (aménagement sécuritaires des accès, sens de circulation, aménagements sécuritaires de la voirie, etc...</p> <p>La modification du positionnement du futur groupe scolaire n'est pas envisageable.</p> <p>D'un point de vue juridique, cette parcelle a été achetée par la commune par voie de préemption pour un objet précis « réalisation d'un groupe scolaire ». Cet objet ne peut pas être tout simplement modifié. De ce fait, les quatre propositions suivantes ne sont pas envisageables.</p>				
	26/12	Jean-Christophe Durand	Projet La Léchère Saint Genis Pouilly	Avis défavorable sur le projet : la Léchère est une vaste zone humide	Demande d'études complémentaires précises et indépendantes
<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Pour rappel, l'OAP Pouilly est déjà inscrite au PLUiH depuis sa création. Une évaluation environnementale a été faite sur l'ensemble du PLUiH permettant de connaître les impacts sur l'environnement des 600 logements projetés.</p> <p>Dans le cadre de cette procédure, la MRAE n'a pas apporté de précision particulière sur l'impact de cette OAP.</p> <p>Toutefois, au stade projet, le porteur de projet devra mener des études obligatoires permettant la réalisation de son programme.</p>					



	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 34 RD	26/12	Frédéric et Alexandra Pecqueur	OAP Pouilly	Demande de justification du phasage	Demande d'urbaniser en première phase les terrains situés à proximité de la ZAC des Hauts de Pouilly, avec raccordement routier sur la ZAC
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La modification du phasage est justifiée par l'ajout d'un équipement public sur l'OAP. De ce fait, le phasage a été ajusté en conséquence permettant de donner une priorité à celui-ci.</p> <p>De plus, la phase 1 correspond bien aux terrains situés à proximité de la ZAC des haut de Pouilly avec raccordement routier sur la ZAC mais il est également nécessaire et indispensable de desservir le futur groupe scolaire par la rue de l'Église.</p>				
Obs 35 RD	26/12	Anonyme	OAP Levant	Demande de concertation avec les riverains et opposition à une salle communale de 18m de haut	
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Pour rappel, l'OAP Levant est inscrite depuis l'élaboration du PLUiH. La modification n°4 vient seulement revoir le périmètre de l'OAP, limiter les effets d'ilôt de chaleur urbain et faciliter la mise en place de l'équipement public. Au stade de la planification, la Communauté d'agglomération du Pays de Gex met les outils en place permettant de répondre au besoin des communes. Par la suite, la commune pourra intervenir à son gré sur le dimensionnement de l'équipement prévu par l'OAP. De ce fait, nous ne pouvons donner suite à votre proposition.</p> <p>Par ailleurs, les services de l'état nous ont alertés sur le fait que l'espace dédié à l'équipement public doit revoir son zonage pour passer de la zone UGd1 à une zone UE, en cohérence avec le PLUiH.</p> <p>Les autres points soulevés dépendent de la phase projet et font partie de la compétence communale.</p>				
Obs 36 RD	26/12	Sylvie Durand	OAP Pouilly	Risques d'inondation à prendre en compte Demande de prise en compte de l'équipement public prévu en termes d'accessibilité car la rue de Pouilly est très étroite Impacts à attendre sur la mobilité et pression sur la nappe phréatique, avec risque d'inondations	Interdire le stationnement en sous-sol  Réduire le nombre d'habitations pour limiter l'impact sur la nappe phréatique
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : Pour rappel, l'OAP Pouilly est déjà inscrite au PLUiH depuis sa création. Une évaluation environnementale a été faite sur l'ensemble du PLUiH permettant de connaître les impacts sur l'environnement des futurs 600 logements projetés.</p> <p>De ce fait, la possibilité d'interdire les stationnements en sous-sol et l'impact d'un tel projet sur les nappes phréatiques n'a pas été soulevée par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) à la création du PLUiH, ni dans la modification n°4.</p>				
Obs 37 RD	26/12	Christine Button	Prévessin- Moëns	OAP Habitat : déficit récurrent en Logements Sociaux depuis 2014, et comblement du déficit avant 2025 très compromis	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 38 RD				<p>Dans l'objectif de favoriser la requalification énergétique des logements, il est demandé d'intégrer dans les actions les logements sociaux du Prieuré</p> <p>OAP Centre : incohérence du découpage en 4 sous-secteurs au regard du déficit en logements sociaux, et incompréhension du seuil de 2500 m<sup>2</sup> d'assiette</p> <p>Rédaction « au cas par cas » ambiguë</p>	
	<p><u>Réponse de la CAPG</u> : La construction des logements sociaux est une question qui a été étudiée à la création du PLUiH. L'OAP Habitat est le volet habitat de notre PLUi, ce document fait en sorte que les communes membres du Pays de Gex participent à la production de logements sociaux sur leur territoire communal. De ce fait, la commune de Prévessin-Moëns doit produire une part minimale de 35% de logements sociaux sur leur projection de construction à l'horizon 2030.</p> <p>Comme le stipule l'OAP Habitat, au regard de l'avancement de la programmation et dans le cadre du bilan à mi-parcours du Plan Local de l'Habitat (PLH). Les objectifs de logements sociaux au sein de la production pourront être amenés à évoluer via une modification du PLUiH.</p> <p>Dans un deuxième temps, la modification de l'OAP accentue la densification sur le sous-secteur 1 et permet une répartition des densités plus souple sur les autres sous-secteurs.</p> <p>Le fait de revoir les coefficients d'emprise au sol n'a pas de lien direct avec le pourcentage de logements sociaux créé dans l'OAP. La modification ajoute des logements dans le sous-secteur 1 qui sera soumis à la délivrance de logements locatifs sociaux à hauteur de 35% permettant d'en produire davantage en première phase.</p> <p>La disposition stipulant que l'étude des dossiers se fera « au cas par cas » sera supprimée des sous-secteurs 2,3 &amp; 4. Le seuil minimal de déclenchement des projets se fera toujours à 2500m<sup>2</sup> de terrain d'assiette. Par ailleurs, les constructions existantes auront la possibilité de mettre en place un projet égal ou inférieur à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher concernant les sous-secteurs 2,3 &amp; 4.</p>				
	26/12	Jean-Pierre Martin	OAP Centre de Prévessin-Moëns	<p>Incohérence du découpage en 4 sous-secteurs au regard du déficit en logements sociaux,</p> <p>Rédaction « au cas par cas » ambiguë</p> <p>Respect difficile du seuil de 2500 m<sup>2</sup> d'assiette</p>	<p>Demande d'exclusion des parcelles 11, 12 et 6 de l'OAP</p>
<p><u>Réponse de la CAPG</u> : la modification de l'OAP accentue la densification sur le sous-secteur 1 et permet une répartition des densités plus souple sur les autres sous-secteurs.</p>					

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 39 RD	<p>Le fait de revoir les coefficients d'emprise au sol n'a pas de lien direct avec le pourcentage de logements sociaux créé dans l'OAP. La modification ajoute des logements dans le sous-secteur 1 qui sera soumis à la délivrance de logements locatifs sociaux à hauteur de 35% permettant d'en produire davantage en première phase. La disposition stipulant que l'étude des dossiers se fera « au cas par cas » sera supprimée des sous-secteurs 2,3 &amp; 4. Le seuil minimal de déclenchement des projets se fera toujours à 2500m<sup>2</sup> de terrain d'assiette. Par ailleurs, les constructions existantes auront la possibilité de mettre en place un projet égal ou inférieur à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher concernant les sous-secteurs 2,3 &amp; 4. De ce fait, la demande d'exclusion des parcelles 11,12 et 6 ne sera pas prise en compte.</p>				
	26/12	Alexis Greff	OAP Centre de Prévessin-Moëns	Incohérence du découpage en 4 sous-secteurs au regard de la proximité des transports en commun et des services Rédaction « au cas par cas » ambiguë Respect difficile du seuil de 2500 m <sup>2</sup> d'assiette	<p>Demande de conserver le zonage en sous-secteurs existants</p> <p>Demande d'exclure les parcelles 7 et 171 de l'OAP → Doubleton de l'Obs 22</p>
	<p><a href="#">Réponse de la CAPG</a> : Voir la réponse à la contribution n°22</p>				
Obs 40 RD	26/12	Christine Button	Doubleton de l'Obs 37		
Obs Crozet 1	20/12	Reichin	Demande d'informations sur l'OAP Farreu et Peureuses		
	<p><a href="#">Réponse de la CAPG</a> : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement.</p>				
Obs Crozet 2	20/12	Chantal Sacchi	Zonage PLUiH	Désaccord sur l'instauration du corridor écologique du PLUiH sur les parcelles section B n°582 à 585 alors qu'une habitation a obtenu un PC en 2019 sur les parcelles 583 et 586 et que les discussions étaient engagées sur un PC sur la parcelle 582	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs Crozet 3	<a href="#">Réponse de la CAPG</a> : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement.				
	21/12	Jouannet – Maire de Crozet	OAP Sarsonnières	Livraison de la 1 <sup>ère</sup> tranche en septembre 2023 avec un parking souterrain inondé depuis octobre : problèmes d'eaux pluviales, de sources non identifiées ou de malfaçons	Envisager d'interdire un parking souterrain sur la 2 <sup>ème</sup> tranche
	<a href="#">Réponse de la CAPG</a> : La Communauté d'agglomération du Pays de Gex donne suite à la remarque. Une disposition sera ajoutée à l'OAP Sarsonnières dans le but d'intégrer cette demande.				
Obs Ferney Voltaire 1	13/12	François Vibert	Prévessin- Moens ER pr23	Demande de suppression de l'ER p23 (anciennement pr2) pour l'aménagement d'un espace public soit supprimé, conformément à l'accord de la commune sur le sujet	
	<a href="#">Réponse de la CAPG</a> : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement.				
Obs Ferney Voltaire 2	13/12	Stéphane Linkes	Saint-Genis Pouilly Parcelle AP0042 – 7b rue de l'Eglise		Demande d'obtention d'une bande de terrain de 15m autour de la parcelle AP0042
	<a href="#">Réponse de la CAPG</a> : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement.				
Obs Prévessin-Moens 1	04/12	Beaudet	OAP Bottenay	Vérification de la pérennité de la constructibilité des parcelles 694, 695, 696 et 687 pour partie suite à la suppression de l'OAP Bottenay	
	<a href="#">Réponse de la CAPG</a> : L'actuel tènement de l'OAP Bottenay classé en zone 1AUG sera classé en zone UGp1 après l'approbation de la modification n°4 du PLUiH.				
Obs Saint Genis Pouilly 1	18/12	Najand	OAP Pouilly	Ouverture de la zone à l'urbanisation contraire à la préservation des terres agricoles, de l'habitat de la faune locale	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs Courrier				Problématique en lien avec l'accès à l'eau potable et aux services de santé	
	<a href="#">Réponse de la CAPG</a> : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement.				
	26/12	Wiesmann	Doublon de l'Obs 24 RD		

## 2.2 LES OBSERVATIONS PAR THÈME

### 2.2.1 UNE DENSIFICATION URBAINE ET UNE CARENCE EN ÉQUIPEMENTS PUBLICS

6 observations : Obs 3RD, 8RD, 9RD, 12RD, 16RD, 29RD

Globalement, les questionnements concernent l'ensemble du territoire avec une attention particulière au projet d'urbanisation de Pouilly.

L'observation 8RD indique : « La thématique abordée dans les OAP et PLUiH à l'étude porte surtout sur l'aspect urbanistique relatif au logement. Une croissance telle que celle attendue de 12'000 logements d'ici 2030 passe nécessairement par une adaptation des services mis à la disposition de la population. Ces thèmes ne devraient-ils pas être traités de manière globale par un programme ? Le sous-dimensionnement de certains services et le manque de certaines structures, par exemple pour les soins de santé, peuvent être constatés et ils constituent déjà un problème sérieux. Dans le même ordre d'idées : les projections de croissance démographique et d'offre immobilière ne devraient-elles pas aller de pair avec une analyse de l'offre d'emplois sur notre territoire ? Existe-t-il des études en ce sens, menées en partenariat avec des cantons suisses proches ou ayant accès à leurs analyses ? Le développement des services dans notre agglomération peut contribuer à créer des emplois, mais nous savons tous que l'espoir et l'objectif de ceux qui convergent dans notre région sont de devenir des travailleurs frontaliers. Quelle est la capacité d'absorption des frontaliers par la Suisse voisine ? Ne risque-t-on pas de créer des logements qui impliquent nécessairement la disponibilité d'emplois sans avoir la maîtrise de l'offre de travail ».

#### Réponse de la CAPG :

Ce constat est naturel, mais ne rentre pas dans les objectifs de la modification n°4 du PLUiH. Ce questionnement rentre dans une procédure de révision générale du PLUiH. Toutefois, le PLUiH a été construit pour appréhender une croissance de 12 000 logements.

Le diagnostic du PLUiH permet de répondre à ces interrogations et relève la carence de service mis à la disposition de la population. Ce sujet a été traduit politiquement dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en mettant en œuvre, par exemple, le contrat territorial de santé renforçant les équipements de soins.

L'observation 12RD précise « il me semble important de souligner que certes on construit mais il faudrait que les infrastructures suivent, les écoles ouvrent des classes mais il n'y a pas d'enseignant.... Comment peut-on faire évoluer une région en habitants sans pouvoir leur permettre de se soigner, d'être instruit... avec si peu de routes correctes. La région est belle mais gâchée par tous ces bâtiments qui ne sont même pas en cohérence avec le reste au niveau esthétique ».

Le trafic routier est également pointé du doigt à plusieurs reprises avec un dimensionnement non adéquat des voiries (Obs 3RD) sur Saint-Genis-Pouilly. Il est ainsi proposé d'urbaniser en priorité l'OAP Porte de France au lieu de mettre 600 logements en centre urbain, au niveau de l'OAP Centre qui apportera un trafic routier considérable et des nuisances.

#### Réponse de la CAPG :

Cette interrogation ne concerne pas la procédure de modification n°4 du PLUiH. Pour rappel, le PLUiH a été créé notamment dans le but d'appréhender une croissance démographique et une projection de 12 000 logements à l'horizon 2030. Ses projections sont réparties dans une armature urbaine où toutes les communes du Pays de Gex se retrouvent. Il en est de même pour la commune de Saint Genis Pouilly qui se qualifie comme pôle urbain et doit participer à l'effort. C'est naturellement que les orientations d'aménagement et de programmation ont ciblé des sites permettant d'accueillir les logements suffisants pour appréhender la croissance démographique projetée.

L'Observation 16RD concerne l'OAP Pouilly et met en évidence un manque de collèges et lycées, et d'enseignants. « De plus, aujourd'hui nous n'avons pas accès à un système de santé adéquate. Il est déjà difficile d'avoir rendez-vous avec un médecin généraliste sous moins de 15 jours, rajouter autant de personnes dans le pays de Gex ne va que renforcer la précarité médicale ».

L'observation RD23 indique « Il convient de se poser la question de la maîtrise de la croissance démographique. Si la demande est indubitablement présente dans cette zone géographique, l'offre de service public et d'infrastructure n'est pas à la hauteur. Le réseau routier n'a que peu évolué dans les 30 dernières années, l'offre de santé est de plus en plus rare, et il est extrêmement difficile d'attirer et de conserver des enseignants. Beaucoup de choses sont au-delà de cette simple révision de PLUiH, mais il apparaît nécessaire de concevoir la politique d'urbanisme afin de créer un territoire pour ses habitants, présents et futurs, au moins autant que pour simplement répondre à la demande. »

Réponse de la CAPG : Les observations ne concernent pas la modification n°4 du PLUiH. Toutefois, le PLUiH a permis de diagnostiquer un certain nombre de points à améliorer sur notre territoire. La mise en place du PLUiH a permis d'apporter des solutions en termes de planification sur le territoire du Pays de Gex, il est important de rappeler que le document a été approuvé en 2020. La mise en place du document ne permet pas de résoudre chaque problématique dans un délai court. Un document d'urbanisme permet de donner une vision de l'aménagement du territoire sur plus de 10 ans. En outre, des modifications peuvent intervenir au fur et à mesure pour venir ajuster certaines problématiques notamment la procédure de modification n°4 mettant dans ses objectifs l'ajustement de l'OAP Pouilly par l'ajout d'un établissement scolaire. En parallèle, il existe des procédures spécifiques, actuellement en cours, pour la mise en place d'un établissement de santé et d'un établissement scolaire.

L'Observation 2RD porte sur le développement et la densification de la commune d'Échenevex. Il est demandé de conserver les maisons individuelles et de ne pas construire de grands collectifs.

Réponse de la CAPG : Cette contribution n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex.

## 2.2.2 DES DÉFINITIONS À PRÉCISER

5 observations questionnent sur des définitions : Obs 4RD – Obs 7RD – Obs 8RD – Obs 17RD

- Quelle est la définition de R+1+C ? Est-il possible d'avoir une définition plus précise des combles ou attiques ?

Il est demandé à ce que les combles ou attiques ne puissent pas accueillir en tant que tel des logements à part entière.

Réponse de la CAPG : La Communauté d'agglomération du Pays de Gex lors de l'élaboration de son PLUiH a inséré dans son règlement écrit un lexique. Les termes « comble » et « attique » y sont intégrés en pages 17 & 19 de ce présent document. Ces définitions sont suffisantes et n'ont pas à être complétées ou précisées

- Quelle est la définition d'un « habitat type petit collectif » ? Est-ce que cela correspond à 3, 5 logements ?

Réponse de la CAPG : La Communauté d'agglomération du Pays de Gex ne raisonne pas en nombre de logements. Le terme d'habitat type petit collectif se définit par une entrée commune justifiant le terme collectif et petit par sa hauteur maximale autorisée, son gabarit.

## 2.2.3 L'OAP DE MOENS SUR LA COMMUNE DE PRÉVESSIN-MOENS

Les observations sont au nombre de 8 avec 6 observations sur l'ensemble de l'OAP (Obs 4RD, 6RD, 7RD, 17RD, 18RD, 20RD) et 2 sur des points spécifiques précisés après.

Les premiers questionnements concernent le calendrier de cette OAP dans la mesure où un permis de construire a été délivré le 26 octobre 2022 (PC00131322J005) sur les parcelles BD135 et BD120 et se trouve en contradiction avec l'OAP proposée. « Le PC a été délivré pour 66 logements répartis en 6 bâtiments collectifs accolés deux à deux, mais qui sont en fait 3 bâtiments volumineux aux dimensions imposantes de 53m, 48m et 40m de long, avec des combles et attiques qui sont en fait des appartements à part entière et non des « 2<sup>ème</sup> niveau de duplex » ». En conseil municipal du 22 février 2022, il a été indiqué par Monsieur Charlier que le promoteur, qui a acheté les terrains, la mairie et l'agglomération ont « un agrément à l'amiable pour que le promoteur se plie à l'OAP bien qu'elle n'ait pas encore été actée par l'agglo ». Le projet est déposé, le PC délivré, comment va se passer la suite de l'aménagement de cette OAP ?

Réponse de la CAPG : La délivrance du permis de construire ne conditionne pas la création de l'OAP Moëns et la mise en place d'une OAP au titre de la planification n'a pas non plus d'incidence sur le permis de construire délivré. En cas de non mis en œuvre du permis, cette OAP pourra s'appliquer dans un rapport de compatibilité au futur projet



De plus, la création de l'OAP ne concerne pas qu'une parcelle. Elle permet de préserver et de valoriser le caractère du hameau. La mise en place d'entrée de hameau à valoriser et de liaison douce accentue la connexion.

Cette OAP soulève de nombreux questionnements et propositions :

- Pourquoi cette densité de 40 habitants/ha, il est plutôt demandé 30 logements/ha
- La zone est actuellement UGm2. « L'actuel zonage n'est pas adapté à la configuration du site en limite de zone agricole, du tissu pavillonnaire et du hameau historique. On pourrait n'avoir qu'une « zone bleue » de type lotissement sur toute la parcelle, c'est-à-dire des habitats individuels et/ou groupés, mais pouvant accueillir la mixité sociale ». Il est demandé à ce que le zonage soit changé en UGp1 pour garantir une distance par rapport aux pavillons environnants, notamment afin d'éviter que les bâtiments atteignant une hauteur de 9 mètres ne projettent des ombres sur les panneaux solaires existant (en ayant une distance minimale plus grande avec la pavillons environnants). Il est également demandé à indiquer « une hauteur résidentielle maximale de 7m (1,8 à 2 mètres pour un comble non habitable), avec une exception pour les duplex. Cela vise à empêcher les promoteurs commerciaux, uniquement axés sur le profit, de construire des appartements individuels sur trois étages ».
- Proposer des prescriptions spéciales sur la construction (situation, architecture, dimension, aspect extérieur, hauteur) pour conserver une esthétique et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- « La hauteur des habitats devrait être plus haute vers la zone UH3 que vers la zone UGp1 afin d'assurer une fluidité et harmonie des courbes et hauteurs entre le hameau et les pavillons"
- L'espace vert paysager peut-il être plus important, avec la plantation d'arbres afin de préserver un corridor écologique ?
- Éclairage : Pourrait-on envisager de fixer une limite de hauteur pour les luminaires installés sur place dans le but de maintenir un "corridor sombre" ?
- Sécurité routière, en particulier pour les enfants scolarisés :
  - o Limiter la vitesse à 30 km/h dans l'ensemble de la zone OAP pour garantir une mobilité sécurisée des piétons et des cyclistes.
  - o Envisager l'installation d'un passage piéton sur la Route d'Ornex et la zone OAP, activé par un bouton, afin de permettre aux enfants d'aller à l'école à vélo. Actuellement, la vitesse sur la portion entre le Chemin de la Boverie et l'Impasse la Prairie rend la situation trop dangereuse.
- Distance minimale entre les bâtiments : « il serait judicieux de préciser la signification exacte d'une distance "minimale" en mètres »
- Demande de suppression de la possibilité de dérogation de hauteur « au sein des secteurs d'OAP dans le respect des hauteurs prescrites à l'OAP »

- l'"entrée de hameau à valoriser" côté Route d'Ornex (matérialisée par la flèche rouge sur le schéma p45), devrait se faire au niveau du périmètre de l'OAP, soit avant le "principe d'accès à tous les modes" (matérialisée par l'encadré en pointillés rouges), à la limite de la parcelle BD 84, et non après (devant la parcelle BD114)..... " est aussi motivé par le fait que la parcelle BD315 va également passer sous l'OAP patrimoine (modification du PLUiH n 5 et dont la consultation était ouverte du 30 octobre au 29 novembre 2023)
- Prévoir des parkings (y compris vélo) pour accueillir les visiteurs de la Chapelle

Réponse de la CAPG : la densité de l'OAP ne peut pas être revue à la baisse dans l'optique de garder un équilibre sur le territoire intercommunal et communal. Il est bon de rappeler que la création du PLUiH est venue créer une armature urbaine fixant aux communes des objectifs en termes de production de logements, de densité, d'étalement urbain ou encore de production de logements sociaux. La commune de Prévessin-Moëns faisant partie de l'armature urbaine et se caractérisant comme Pôle urbain doit se référer à une densité moyenne de 50 log/ha.

La modification du zonage de UGm2 à UGp1 ne changerait rien au niveau des hauteurs car le règlement écrit stipule des hauteurs identiques pour les sous-secteurs UGm2, UGp1 et UGp2 de 7m à l'égout du toit et de 9m en hauteur totale.

De plus, par la création de l'OAP, les hauteurs ne sont plus régies par le règlement graphique mais par l'OAP qui ne doit pas être trop prescriptive dans ses orientations. De ce fait, les orientations en termes de hauteur ne peuvent être que précisés par niveau, c'est-à-dire R+1+C et/ou R+2.

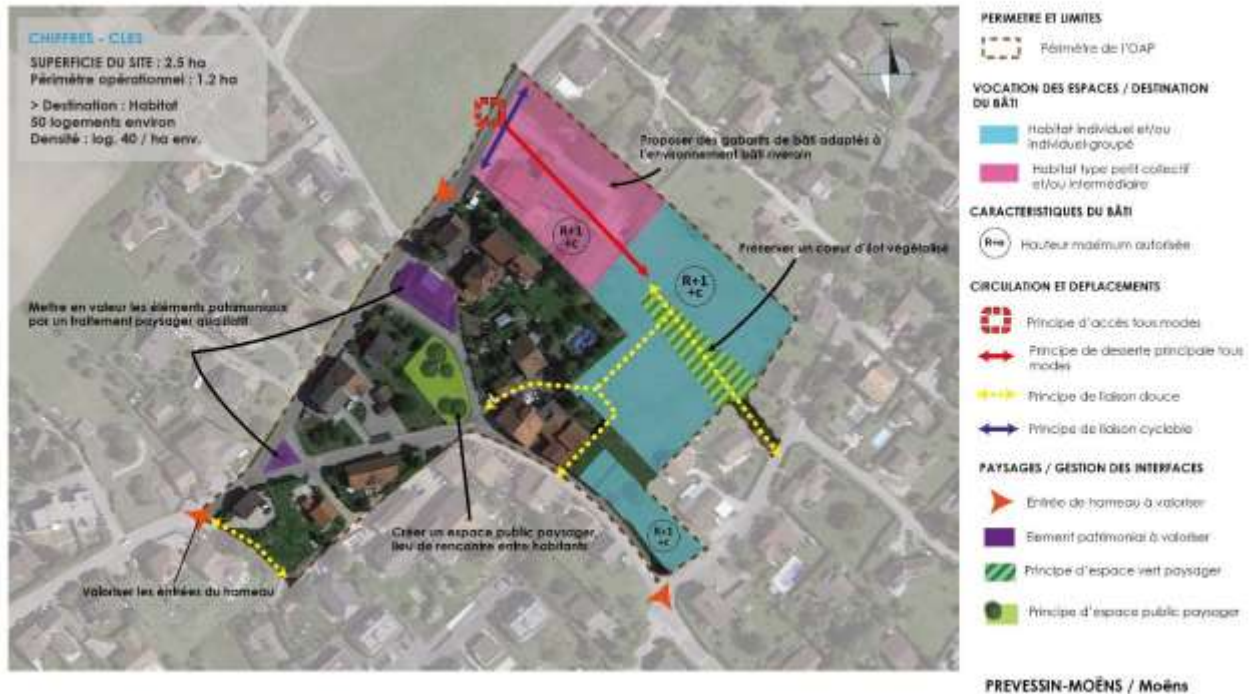
La suppression de dérogation des hauteurs n'est pas envisageable dans cette procédure concernant que quelques communes du Pays de Gex. Cette disposition concerne l'ensemble des communes, elle pourra donc éventuellement être revue dans une procédure ultérieure du PLUiH.

En parallèle, nous avons une procédure de modification n°5 du PLUiH. Cette procédure cible la zone UGm2 de ce secteur qui sera grevé de l'OAP Patrimoine après son approbation. Elle permettra, par exemple, de prendre en compte l'architecture des lieux, la dimension ou l'aspect extérieur des nouveaux projets et permettre une meilleure intégration des projets.

Le principe d'espace vert paysager et l'emplacement réservé seront supprimés. Après discussion avec la commune de Prévessin, un projet communal est en cours d'étude dans le secteur environnant.

Pour conclure, les autres points soulevés sont sans rapport avec l'OAP, toutefois, la commune, au stade projet, examinera ces demandes.

Par ailleurs, 2 observations portent sur les liaisons douces de l'OAP :



- L'Observation 15RD émet un avis défavorable à la liaison douce permettant de rejoindre le chemin des Perrières (au Sud-Est de l'OAP) via la parcelle 321. La justification de cette liaison douce est demandée dans la mesure où il est fait mention dans la notice de présentation d'un lien entre le maillage en mode doux avec les futurs projets de tramways et bus à haut niveau de service, alors que les arrêts de bus envisagés se situent plus au Nord et à l'Est du site. De plus, la liaison douce « traverse un terrain strictement privé et ne présente aucun intérêt particulier » et « d'un point de vue technique, elle est positionnée au niveau du compteur électrique présent ». Si une liaison douce devait être prévue, « il conviendrait de la repositionner plus au Nord, à la frontière entre les parcelles cadastrées BD91 et BD318 ».

Réponse de la CAPG : La Communauté d'agglomération du Pays Gex, en accord avec la commune, donne suite à la demande de repositionnement de la liaison douce sur le schéma de principe de l'OAP Moëns. Toutefois, nous tenons à rappeler qu'une OAP et son schéma de principe n'est pas à prendre au sens strict, mais dans un rapport de compatibilité. C'est-à-dire que sur le cas présent, la réalisation de la liaison douce peut se faire plus au nord ou plus au sud de celle-ci. La notion importante à retenir est le principe de relier la route d'ornex avec le chemin des perrières permettant une accessibilité totale du quartier à pied ou à vélo.

- L'Observation 24RD émet un avis défavorable à la liaison douce prévue vers la route Saint Jean, au niveau des parcelles BD101 et 102, car « un tracé de cette voie passe sous ma fenêtre à moins de 3m, ma propriété sera coupée en 2 parties et l'autre tracé passe dans mon jardin. Cela créerait bien évidemment des nuisances et porterait atteinte à mon cadre de vie et mon intimité, en ce que tout piéton pourrait avoir une vue à l'intérieur de ma maison. Par ailleurs, il existe déjà un accès entre le chemin des Perrières et route d'Ornex et par une piste cyclable route d'Ornex, ce qui permet de dire que la création de ce nouveau passage n'a pas d'utilité ».

Réponse de la CAPG : La Communauté d'agglomération du Pays de Gex, en accord avec la commune, donne suite à la demande de suppression de la liaison douce passant de part et d'autre des parcelles BD 101 et 102.

Cette liaison douce permettait de connecter les futurs projets du quartier à l'espace public central corrélé avec la création de l'emplacement réservé PR85. Du fait de la suppression de l'espace public central et le déplacement plus au nord d'un nouveau projet, l'intérêt de la création de cette liaison douce est remis en cause.

## 2.2.4 L'OAP CENTRE SUR LA COMMUNE DE PRÉVESSIN-MOENS

5 observations : Obs 21RD, 22RD, 27RD, 37RD et 38RD

Les avis sont défavorables à la modification de l'OAP en argumentant sur une incohérence des nouveaux sous-secteurs de l'OAP, et notamment le sous-secteur 4 qui devient une zone d'intensification urbaine limitée. La proximité des parcelles avec des arrêts de transport en commun et le retard de la commune en logements sociaux sont des arguments avancés pour demander à ne pas modifier le zonage actuel : « une partie du secteur UCv centre est purement déclassé en secteur 4 (CES de 60% actuel à 18% dans la modification, hauteur de 12m à 7/9m). Cela me semble incohérent avec les prévisions de densification et les recommandations du PLUiH car la Mairie prévoit de désentier ces secteurs alors même que des emplacements réservés pour des bus (PR 65) y sont prévus et que cette condition de densification est indispensable à une offre de transport en commun plus étoffée et actuellement déficitaire. » et « Comment rattraper notre retard d'offre de logements sociaux en déclassant des parcelles en secteur UCv centre en secteur 2 et 4 (CES de 60% diminué à 40% pour l'un et zone villa, CES à 18%, et hauteur de 11m et de 7 mètres à 9 mètres pour l'autre) ex : AI 195, 197, 17,7 8,9,10,12,6,13 et autres, Idem pour les parcelles AI 222, 187, 186, 166, 373 395 etc). Les projets du secteur 1 seront de loin insuffisants pour nous permettre de rattraper notre retard de logements sociaux et intermédiaires, surtout si l'on prévoit des îlots de villas dans ce secteur et l'interdiction de logements collectifs ».

De plus, le seuil minimal de déclenchement de l'opération dans le sous-secteur 4 est fixé à 2500 m<sup>2</sup>, il est évoqué sa difficulté à respecter pour les propriétaires de parcelles. La rédaction « au cas par cas » est également ambiguë.

Il est demandé :

- l'exclusion des parcelles 7 et 171, 11, 12 et 6 de l'OAP ;
- la conservation de l'OAP avant modification sur le sous-secteur 2 avec CES à 60% dans le secteur 1 et hauteur maximum à 12m + retrait de 4m en secteur 2 et 4
- que le retrait des constructions dans le secteur 2 et 4 à venir soit conservé à 4m des voies avec le réaménagement de la rte de l'église et du rond-point rte de St Genis/rte de l'église (secteur prévu 4) devrait empêcher le trafic pendulaire de raccourci ;
- de ne pas modifier la forme actuelle du Secteur UCv centre en secteur 2, et 4, mais seulement pour le secteur 1 prévu, de conserver un CES à 60% au lieu de 40% et des

hauteurs maximums à 12m au lieu de 11m et 7/9 mètres sur certains terrains soit R+2 ou R+ 1 + c/a en UCv centre secteur 2, et 4.

Réponse de la CAPG : La construction des logements sociaux est une question qui a été étudiée à la création du PLUiH. L'OAP Habitat de notre PLUiH impose que les communes membres du Pays de Gex participent à la production de logements sociaux sur leur territoire communal. De ce fait, la commune de Prévessin-Moëns doit produire une part minimale de 35% de logements sociaux sur leur projection de construction à l'horizon 2030.

Comme le stipule l'OAP Habitat, au regard de l'avancement de la programmation et dans le cadre du bilan à mi-parcours du Plan Local de l'Habitat (PLH). Les objectifs de logements sociaux au sein de la production pourront être amenés à évoluer via une modification du PLUiH. La modification n°4 ne concourt pas à revoir les productions de logements sociaux.

De plus, l'actuel emplacement réservé PR65 est dédié à la création d'un aménagement d'arrêt de transport en commun pour le ramassage scolaire et ne justifie donc pas d'apporter une densification particulière autour de cet emplacement.

La Communauté d'agglomération du Pays de Gex, en accord avec la commune, va revoir l'écriture de l'OAP Centre (valant règlement) dans sa forme rédactionnelle pour empêcher toute fragilité juridique. Pour rappel, une OAP ne peut pas présenter des hauteurs ou des reculs précis comme cité dans les demandes. Elles doivent se formaliser sous forme d'orientations qui seront mises en place dans les modifications post enquête publique.

En outre, la modification de l'OAP accentue la densification sur le sous-secteur 1 et permet une répartition plus souple sur les autres sous-secteurs. Cette nouvelle répartition n'omet pas la création de logements sociaux qui reste à hauteur de 35% permettant d'en produire davantage en première phase.

La disposition stipulant que l'étude des dossiers se fera « au cas par cas » sera supprimée des sous-secteurs 2,3 & 4.

Pour conclure, Le seuil minimal de déclenchement des projets se fera toujours à 2500m<sup>2</sup> de terrain d'assiette. Par ailleurs, les constructions existantes auront la possibilité de mettre en place un projet égal ou inférieur à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher concernant les sous-secteurs 2,3 & 4.

## **2.2.5 L'OAP POUILLY SUR LA COMMUNE DE SAINT-GENIS POUILLY**

7 observations concernent l'OAP Pouilly : Obs 3RD, 16RD, 23RD, 25RD, 30RD, 32RD, 33RD et 34RD.

Les sujets principaux sont :

- L'accroissement des logements, avec 600 logements projetés sur l'OAP Pouilly, en lien avec les nuisances associée (trafic routier) et les services attendus en termes d'enseignement, de santé, de sécurité et d'accès à l'eau potable. Ce sujet est redondant avec le 1.1.1 qui traite de cette thématique de manière plus générale.

- Une question environnementale sur la zone humide de la Léchère : Obs 16RD « le Pays de Gex et notamment Saint-Genis-Pouilly est construit sur une zone de marais et la zone de la Léchère en fait partie. Aujourd'hui on constate déjà les dégâts des habitations nouvellement construites sur les cours d'eaux et notamment l'Allondon ». « On nous rapporte des terrains de maison qui sont emportés sur plusieurs mètres. Il était interdit de construire des sous-sols sur nos terrains, mais aujourd'hui pas de problèmes faisons des parkings et des caves en sous-sol ».
 

L'Observation 33RD émet un avis défavorable sur le projet La Léchère car c'est une vaste zone humide. Il est demandé des études complémentaires précises et indépendantes.

L'observation 35RD indique que « ce projet avait d'ores et déjà fait l'objet de critiques, des associations bien évidemment, mais aussi et surtout d'instances officielles telles que la DREA qui pointaient un manquement aux procédures liées à l'étude d'impact environnemental (<https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/saint-genis-pouilly-01-mise-en-oeuvre-du-programme-a22390.html>). La modification envisagée consiste à passer une partie de la zone préalablement en zonage 1AUG vers un zonage UE (équipement) empiétant sur l'ancienne zone résidentielle. Opération technique a priori, destinée à proposer un service public, ce qui est très bien. Il serait bon toutefois de s'assurer que les considérations environnementales relevées précédemment ne disparaissent pas dans ce nouveau zonage. La question de la pertinence du futur projet, d'ampleur, vis-à-vis de l'écosystème doit être traitée à la hauteur de l'enjeu ».

L'observation 29RD indique que la zone est appelée « zone des marais » depuis des générations. « De nombreux arbres présents sur cette zone le sont depuis plus de 60 ans ». « Certains ont même été plantés pour stabiliser le sol et absorber l'eau présente dans les sols ». Lors des épisodes traditionnels de pluie en novembre et décembre 2023, « des arbres sont même tombés en raison des terrains gorgés d'eau qui n'assuraient plus leur stabilité ». Par ailleurs, « une étude de l'eau, des nappes, des flux devait être faite pour toute la zone Open, Allondon, Pouilly et la Léchère » et aucune référence n'y est faite. Dans son avis n°2023-ARA-AP-1586 du 9 octobre 2023 sur le projet de programme immobilier aux lieux-dits « La Léchère » et « Pouilly » à Saint-Genis-Pouille (01) porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS, la MRAE « indique clairement que cette modification n°4 est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Quelle est donc la raison dans cette précipitation de la révision du PLUiH tant que nous n'avons pas le retour de cette étude d'impact ? »
- Des questions sur la modification de phasage du projet
 

Dans l'observation 25RD, la société PRIAMS, propriétaire de la parcelle cadastrée AP08 sise au sein de l'OAP Pouilly interroge sur « la justification de la modification du tracé de la voie centrale de desserte de l'OAP, qui se retrouve à former un tracé curieux et complexe non justifié par la topographie du site ». « Dans l'OAP actuelle, la phase 1 comprenait logiquement les terrains destinés, dans cette partie de la zone, aux habitations et aux espaces publics/végétalisés. On comprenait aisément les besoins de réalisation concomitante d'espaces publics/végétalisés en accompagnement des habitations créées. Quelle peut bien être la raison de la modification du phasage de réalisation des logements de cette OAP ? » « Aucune justification ne permet également d'expliquer par exemple pourquoi notre parcelle, située en Phase 1 dans le prolongement immédiat du secteur qui serait seul en Phase 1, devrait être positionnée en Phase 2, alors que les terrains sont de même nature et qu'il n'y a pas de différence pour la desserte par les équipements existants ou futurs (école qui sera réalisée pour les besoins de l'ensemble de l'OAP). Par ailleurs, la déconnexion envisagée entre la réalisation des premiers logements de la Phase 1 et des espaces publics/végétalisés n'est pas opportune. Elle crée en effet un risque

d'urbanisation immédiate sans les espaces végétalisés/publics d'accompagnement ». Il est également indiqué que « Rien ne justifie qu'une OAP soit si précise, rigide, et radicale en termes de calendrier : la phase 2 n'est possible qu'« à partir de 2030 », alors que par ailleurs, la Phase 1 peut être achevée avant 2030 ». De même « De nombreuses parcelles sont destinées à être sorties de l'OAP sans raison particulière ». Il est demandé à ce que « les choix retenus soient explicités », « que la voie traversant l'OAP conserve son tracé, que la parcelle PRIAMS reste en phase 1, avec des espaces publics/végétalisés suffisants, et que le calendrier d'ouverture de la phase 2 soit assoupli ».

L'observation 34RD demande également une justification du phasage et demande à urbaniser en première phase les terrains situés à proximité de la ZAC des Hauts de Pouilly, avec le raccordement routier sur la ZAC.

Réponse de la CAPG : La modification n°4 du PLUiH a entre autres pour objectif l'ajustement de l'OAP Pouilly. La procédure ne remet pas en cause le nombre de logements produits, ni son impact environnemental.

La Communauté d'agglomération du Pays a lancé cette procédure dans le but d'ajouter un équipement public sur l'OAP et de revoir légèrement le phasage dans le but que cet équipement soit intégré dans la phase 1.

Il est important de rappeler que cette OAP a été soumise à évaluation environnementale lors de l'élaboration du PLUiH. Les conclusions de l'autorité environnementale n'ont pas émis de contrainte face à la création de celle-ci. Dans le cadre de la procédure modification n°4 du PLUiH, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a été saisie et a conclu que l'ajout d'un équipement public et la modification du phasage de l'OAP n'ont pas d'incidence supplémentaire sur l'environnement.

De ce fait, il est important de ne pas confondre les conclusions que la MRAE apporte sur le projet concret lié à une autorisation d'urbanisme et la planification que nous mettons en place lors de cette procédure.

En outre, le phasage de l'opération a été modifié suite à l'intégration d'un équipement public dans le périmètre de cette OAP.

Une nouvelle voie de desserte est donc créée au droit de cet équipement avec un accès direct sur la rue de l'Église et la voie centrale a donc été retravaillée à la marge. Pour rappel, une OAP fixe des orientations et s'applique dans un rapport de compatibilité.

La Communauté d'agglomération du Pays de Gex en accord avec la commune ne donne pas suite aux propositions soulevées.

En outre, l'observation 32RD présente :

- l'incompatibilité du projet de l'OAP Pouilly avec plusieurs documents :
  - o Des orientations du SCOT :
    - L'orientation 2 « loger nos salariés qui font vivre et animent le territoire » : elle « implique de répondre à la densification du territoire, tout en assurant une mixité sociale, de maîtriser le prix de l'immobilier et d'augmenter le nombre de logements sociaux ». « La production de 600 logements issus du parc locatif privé n'est pas en mesure de répondre » à cette orientation.
    - L'orientation 5 « limiter l'exposition des populations aux risques » : « le projet risque de nuire à la gestion et préservation de la ressource en eau »

- et la DDT indique que les OAP doivent justifier de l'absence d'impact des projets sur l'eau potable.
- Le PADD du PLUiH :
    - L'orientation 1 prévoit de « répondre aux enjeux de mobilité interne en lien avec les développements routiers métropolitains tout en minimisant les impacts sur le cadre de vie et la tranquillité des gessiens »
    - L'orientation 3 dont l'objectif est « Retrouver l'authenticité de l'identité gessienne  
Les caractéristiques de la voie projetée (longiligne avec peu de possibilité de croisements avec de larges haies le long de la voie, gênant la visibilité sur la rue de l'Église) « ne permettent pas d'assurer la desserte des 600 logements sans perturber les usagers ».
  - La méconnaissance des articles L.151-7 et L151.8 du code de l'urbanisme : le règlement fixe les règles et servitudes en matière d'urbanisme et le statut des OAP ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement. L'OAP prévoit qu'une partie de la zone sera inconstructible, elle prescrit strictement la hauteur des constructions alors que ces règles ne relèvent pas d'une OAP. « La modification n°4 envisagée de l'OAP Pouilly, au même titre que l'OAP en vigueur, devra prévoir ces mêmes prescriptions omises par le règlement. Ainsi la décision de modification du PLU sera susceptible d'annulation par le juge administratif au titre de la méconnaissance des articles L.151-7 et L151.8 du code de l'urbanisme ».
  - Un avis favorable à un tel projet avec des ajustements de nature à garantir la continuité piétonnière et à conserver l'équipement public au centre de l'opération immobilière. Les propositions sont les suivantes :
    - Proposition 1 : placer l'école et le gymnase au centre du projet et maintenir la continuité piétonnière, desserte automobile seulement pour les habitants du lotissement
    - Proposition 2 : changement des dessertes, maintien de la rue accédant au lotissement en continuité piétonnière, école et gymnase sur le terrain Bonkowski, sortie automobile bonkowski per la desserte secondaire vers la desserte principale tous mode, continuité vers la ZAC Allondon pour une plus grande circulation
    - Proposition 3 « changement des dessertes » : maintenir la rue du lotissement en circulation piétonnière, école et gymnase sur le terrain Bonkowski avec uniquement accès à l'école par la rue de l'Église, sortie automobile bonkowski per la desserte secondaire vers la desserte principale tous mode, continuité vers la ZAC Allondon pour une plus grande
    - Proposition 4 « diminution des nuisances sur la voie d'accès au lotissement » : école et gymnase proches du lotissement, et intégration d'une voie automobile + bus + piste cyclable du côté du lotissement.

#### Réponse de la CAPG :

Cette OAP est tout à fait compatible avec le SCoT et donc les orientations 2 et 5.

La présente procédure est engagée au titre de la planification notamment pour modifier le périmètre, inscrire un nouvel équipement public et modifier le phasage.

Concernant la desserte routière, les gestionnaires de voirie devront au stade projet donner leur avis sur les permis de construire.



L'aménagement de la voirie existante ne fait pas partie de l'OAP, toutefois, il est de la responsabilité du maire d'assurer la sécurité sur les voies. Ce projet nécessitera une étude de mobilité (aménagement sécuritaires des accès, sens de circulation, aménagements sécuritaires de la voirie, etc...

La modification du positionnement du futur groupe scolaire n'est pas envisageable.

D'un point de vue juridique, cette parcelle a été achetée par la commune par voie de préemption pour un objet précis « réalisation d'un groupe scolaire ». Cet objet ne peut pas être tout simplement modifié. De ce fait, les quatre propositions ne sont pas envisageables.

Et dans l'Observation 29RD, les éléments suivants sont décrits :

- Plan Zéro Artificialisation Nette : l'observation porte sur la prise en compte de la loi ZAN et des décrets d'application parus fin 2023 dans le PLUiH. Il est indiqué « La révision n°4 du PLUiH semble être parfaitement intitulé pour que les 2 phases du projet (2023-2030 puis dès 2030) permettent en fait de construire plus de logements au plus tard en 2030 notamment par le rajout de hauteurs de bâtiments sur les parties nord et ouest ». Il n'est fait « aucune référence, aucune information, aucune mesure par Pays de Gex Agglo pour faire face à ses obligations liées à la loi ZAN ».
- Nuisances : « L'article L153-31 du code de l'urbanisme indique que le PLU est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : [...] 3° soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ». Il est demandé des informations sur la présence ou non de graves risques de nuisance. Il est évoqué « les nuisances de la phase construction, les nuisances de voisinage des habitants de ces logements, mais aussi des nuisances face à l'augmentation de la circulation qui va être engendrée par ces constructions, par l'augmentation de la superficie et de la densification ».
- Zone agricole : « les terrains de cette OAP ont été à usage agricole jusqu'en 2023 ». « Ce projet franco-suisse et l'augmentation de la densification demandée par la révision n°4, en lieu et place de laisser ces parcelles en terrain agricole et exploitées telles que, n'aura pour conséquence de priver encore plus la Terre de produire de la nourriture pour le Pays de Gex ». Or « Pays de Gex agglo indique sur son site internet vouloir favoriser l'Agriculture », « on peut se demander pourquoi Pays de Gex agglo n'a pas préempté ces parcelles ».
- Paramètre environnemental du projet : Il n'est que peu fait référence à la thématique environnementale dans les documents mis à disposition. Il est question d'un vol de caméra infrarouge sur des parcelles avoisinant l'OAP en mars 2022 qui pourrait avoir détruit « certaines preuves » de présence de faune.
- Paramètre équipements du projet : comme évoqué dans la partie 2.2.1, il n'est « fait guère mention des équipements nécessaires à l'augmentation de la population envisagée », en termes d'équipements scolaires et de recrutement du personnel, en termes de transport public avec le même manque de personnel, en termes de « santé pour remédier au manque de soin, en termes de sécurité avec les révoltes que la ville a connu en juillet 2023, et en termes d'accès à l'eau et de coût de l'eau potable.
- Périmètre de l'OAP : « comment se fait-il qu'une commune n'ait aucun acte de propriété, que la commune de Saint Genis Pouilly s'accorde avec Franco-Suisse, à l'amiable, sur des limites de propriétés aux points suivants 226-225-224-223 et 222 sans tenir compte

de nombreux points d'arpentage matérialisés sur le chemin de la Léchère » ? « Cet accord a pour conséquence d'augmenter la largeur du chemin de la Léchère afin de permettre une sortie de l'OAP », bande de 2m de large.

- Projet OPEN : « rien dans les documents mis à notre disposition par le Pays de Gex agglomération ne font référence d'une prise en considération des raisons qui ont au pire retardé, au mieux stoppé le projet OPEN » avec notamment des procédures en cours pour des questions archéologiques, faune/flore, eau et nappe phréatique.

Réponse de la CAPG : La modification n°4 du PLUiH ne porte pas sur tous les questionnements, toutefois, les précisions ci-dessous sont apportées.

La prise en compte de la loi ZAN, et ses nombreux décrets, ne sont pas applicables immédiatement. Les décrets cités permettent de mettre en place cette trajectoire à l'horizon 2050. Un calendrier a été mis en place par l'état pour mettre en conformité la hiérarchie des normes avec la ZAN. C'est-à-dire que chaque document d'urbanisme, qu'il soit à l'échelle régionale (SRADDET) ou à l'échelle locale (PLU/PLUi) doit se conformer à cette nouvelle loi. De ce fait, une temporalité a été mise en place permettant, tout d'abord, au schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET) de se mettre en conformité avec la loi. Ensuite, au niveau supra communal avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) puis pour finir le plan local d'urbanisme intercommunale (PLUi) ou communal (PLU).

Aujourd'hui, au stade de la planification, le permis n'est pas délivré, nous n'avons donc pas de connaissance précise du projet. L'OAP a pour objectif de définir des orientations qui devront être respectées dans un rapport de compatibilité avec le permis.

Au titre de la planification, une étude hydrologique n'est pas nécessaire. Le porteur de projet devra quant à lui réaliser toutes les études (loi sur l'eau, étude d'impact, ...). Cette OAP a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du PLUiH auprès la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) et cette procédure a fait l'objet d'une demande au cas par cas ad hoc. De ce fait, tous les éléments étaient annexés au dossier d'enquête publique.

## **2.2.6 L'OAP ATLAS SUR LA COMMUNE DE PRÉVESSIN-MOËNS**

Dans son observation 9RD, la FNE Ain émet un avis défavorable à la disparition d'un parc paysager dans l'OAP Atlas pour favoriser la densification de l'habitat au détriment de la biodiversité et des potentielles connexions avec les espaces naturels alentours. « Un parc à proximité d'une urbanisation dense apporte aux habitants un cadre de vie préservé, ainsi qu'une limitation du bruit et de la pollution atmosphérique ». « Les îlots prévus ne sauraient combler la perte de ce parc paysager ».

Il est également remarqué la « disparition de la cohérence entre le projet de logements et le projet de résidence seniors », qui permettait l'intégration de la crèche et un accueil senior.

FNE demande également des explications sur les données chiffrées de la notice de présentation et sur le calcul ayant permis d'aboutir à une densité de 130 log/ha environ.

Réponse de la CAPG : La suppression de ce parc est notamment justifiée par la présence à proximité du parc du Château et de plusieurs autres sites également à proximité destinés à rester en zone agricole et/ou naturel.

Le nombre de logements à l'hectare n'est pas modifié sur ce secteur car le bâtiment est destiné à accueillir une résidence sénior non comptabilisée en logements du fait des services offerts (destination hébergement).

### ***2.2.7 L'OAP CENTRE DE SECOURS EST GESSIEN***

Dans son observation 9RD, la FNE Ain déplore la destruction d'une zone agricole et la suppression d'une zone de loisirs de plein air.

Réponse de la CAPG : La modification de l'OAP centre de secours de l'est gessien est induite par la nécessité de repositionner le SDIS existant sur le territoire, équipement public indispensable. Dans le but de ne pas contraindre le positionnement de l'équipement, la zone constructible a été reprise afin de permettre une certaine souplesse au projet. Une partie de la zone 1AUE a été classée en zone agricole protégé (Ap). La zone destinée à la construction ne sera pas totalement construite.

### ***2.2.8 L'OAP BOTTENAY À VESANCY***

Dans l'Observation 1 du registre de Prévessin-Moëns, suite à la suppression de l'OAP Bottenay, il est demandé une validation de la pérennité de la constructibilité des parcelles 694, 695, 696 et 687 pour partie.

Réponse de la CAPG : L'actuel tènement de l'OAP Bottenay classé en zone 1AUG sera classé en zone UGp1 après l'approbation de la modification n°4 du PLUiH.

### ***2.2.9 L'OAP TÉLÉCABINE SUR LA COMMUNE DE CROZET***

L'Observation 11RD indique que « la parcelle 1643, qui représente une grande partie du terrain concerné par l'OAP a été divisée en 4 parcelles actuellement en vente via un projet de petit lotissement avec accès unique par la route de la télécabine. Dans la zone concernée par cette OAP, il ne resterait plus qu'une parcelle de 1000 m<sup>2</sup> (parcelle 14) non construite ». Ainsi, aucun projet ne pourra plus respecter les préconisations de l'OAP : accès, logements sociaux, nombre de logements. L'OAP doit être modifiée ou abandonnée.

Réponse de la CAPG : La Communauté d'agglomération du Pays de Gex prend note de cette information. La demande d'autorisation d'urbanisme ne venant pas remettre en cause la création de l'OAP, elle a pour but de protéger le site et ne pas laisser se développer des projets sans cohérence. Il est important de préciser qu'une OAP n'est pas exclusivement mise en place pour

des projets à courte échéance mais permet de préserver un espace de toute mutation sur une temporalité plus longue.

### **2.2.10 L'OAP RÉSIDENCE AUTONOMIE/ZONE D'ACTIVITÉ SUR LA COMMUNE DE SEGNY**

L'Observation 10RD indique une impossibilité de proposer des produits Accession sur le tènement en raison des clauses de la donation du terrain à la commune.

Dans son Observation 9RD, FNE Ain recommande de choisir des essences adaptées au sol peu profond et à la pente

Réponse de la CAPG : La notion d'accession à prix maîtrisée n'est pas compatible avec un projet de type résidence sénior, il est cohérent de retirer les logements en accession à prix maîtrisé de cette OAP. En revanche, la présence des logements locatifs sociaux et des logements locatifs intermédiaires est essentiel. De ce fait, le projet de résidence devra prendre en compte la répartition de la typologie des logements sociaux avec une part minimale de 40% de T1/T2 et 20% minimum de T4/T5. En parallèle, le type de financement devra faire apparaître un maximum de 10% de PLS et 30% minimum de PLAI.

En outre, une orientation sera ajoutée dans l'OAP afin de préconiser des essences adaptées au sol peu profond et à la pente.

### **2.2.11 L'OAP LEVANT SUR LA COMMUNE DE FERNEY-VOLTAIRE**

2 Observations : Obs 28RD et 35RD, émettent un avis défavorable sur la salle polyvalente « surdimensionnée » avec une hauteur de 18m. Il est demandé une concertation publique sur l'aménagement du secteur.

L'observation 28RD pointe du doigt une densification du secteur depuis 10 ans et une réduction drastique du nombre d'arbres. Il est demandé la construction d'une salle de quartier pour limiter les nuisances sonores avec un maximum 14m de haut, ou de construire une salle de grande taille à l'entrée Sud de la commune. Il est demandé ne pas abattre un seul des arbres entourant la salle du Levant et de conserver le chemin du Collex et le passage du Bus 66.

Réponse de la CAPG : Pour rappel, l'OAP Levant est inscrite depuis l'élaboration du PLUiH. La modification n°4 vient seulement revoir le périmètre de l'OAP, limiter les effets d'ilôt de chaleur urbain et faciliter la mise en place de l'équipement public. Au stade de la planification, la Communauté d'agglomération met les outils en place permettant de répondre au besoin des communes. Par la suite, la commune pourra intervenir à son gré sur le dimensionnement de l'équipement prévu par l'OAP. De ce fait, nous pouvons donner suite à vos propositions.

Par ailleurs, les services de l'état nous ont alertés sur le fait que l'espace dédié à l'équipement public doit revoir son zonage pour passer de la zone UGd1 à une zone UE en cohérence avec le PLUiH.

Les autres points soulevés dépendent de la phase projet et font partie de la compétence communale.

### **2.1.1. L'OAP SARSONNIÈRES SUR LA COMMUNE DE CROZET**

L'Observation 3 de Crozet indique que la livraison de la 1ère tranche de l'OAP en septembre 2023 s'est réalisée avec un parking souterrain, qui inondé depuis octobre 2023. Il y a donc un problème d'eaux pluviales, de sources non identifiées ou de malfaçons qui devra être tranché par des experts. En conséquence, la commune envisage d'interdire un parking souterrain sur la 2ème tranche.

Réponse de la CAPG : La Communauté d'agglomération du Pays de Gex donne suite à la remarque. L'OAP Sarsonnières sera modifié en ce sens permettant de répondre à la demande.

### **2.2.12 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

L'observation 13RD demande la justification de l'ER 2 et de sa modification en ER 85 sur les parcelles BD118 et BD119, qui concerne l'aménagement d'un espace public paysager de rencontre entre habitants sur Prévessin-Moëns.

« Aucun élément du dossier mis à disposition dans le cadre de l'enquête publique, ne vient justifier la création d'un espace public paysager sur un terrain actuellement purement privé, rattaché à une habitation et aménagé en jardin d'agrément ». « L'on peine à déterminer un quelconque intérêt à un tel aménagement public dans la mesure où le site de l'OAP a vocation à devenir un quartier résidentiel, comme l'est déjà le reste du quartier ». Si un tel aménagement doit être prévu, il est proposé de le positionner plus au Nord, le long de la Route d'Ornex, au niveau des arrêts de bus prévus (ER 17, 20 et 21).

Réponse de la CAPG : La Communauté d'agglomération du Pays de Gex donne suite à la demande de suppression de l'espace public central et de la création de l'emplacement réservé PR85. Après discussion avec la commune de Prévessin-Moëns, un projet communal est en cours d'étude dans le secteur environnant. Après relecture de la contribution n°13 du registre dématérialisé, nous ne constatons pas de justification en rapport avec l'emplacement réservé n°2. De ce fait, nous ne pouvons pas apporter de réponse sur ce point.

## 2.2.13 LES OBSERVATIONS DIVERSES

### 2.2.13.1 MODIFICATION DE ZONAGE

L'Obs 1RD concerne la parcelle AE02, acquise en avril 2023, sur la commune de St-Genis-Pouilly pour laquelle il est demandé de la réintégrer en UGM1 au lieu d'être en UE, ne permettant pas l'évolution de la maison individuelle présente avec un agrandissement et la construction d'une annexe.

La Commissaire enquêtrice demande la date de modification de la zone UGm1 en UE dans ce cas précis et la justification de ce changement de zonage.

[Réponse de la CAPG](#) : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement. La Communauté d'agglomération du Pays de Gex prend bonne note de cette demande qui devra l'étudier avant de l'intégrer dans une procédure ultérieure.

### 2.2.13.2 INFORMATIONS

L'Observation Crozet 1 correspond à une demande d'informations sur les OAP Farreu et Peureuses. Les informations sont difficiles à trouver avec les modifications à répétition du PLUiH.

[Réponse de la CAPG](#) : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement.

### 2.2.13.3 DÉSACCORD SUR UN CORRIDOR ÉCOLOGIQUE

L'Observation Crozet 2 correspond à un désaccord sur l'instauration du corridor écologique du PLUiH sur les parcelles section B n°582 à 585 alors qu'une habitation a obtenu un PC en 2019 sur les parcelles 583 et 586 et que les discussions étaient engagées sur un PC sur la parcelle 582.

[Réponse de la CAPG](#) : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement.

### 2.2.13.4 DEMANDE DE SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ

L'Observation Ferney-Voltaire 1 demande la suppression de l'ER pr23 (anciennement pr2) pour l'aménagement d'un espace public, conformément à l'accord de la commune sur le sujet (cf Annexe avec le courrier de la mairie).

[Réponse de la CAPG](#) : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement.

### **2.2.13.5 DEMANDE DE TERRAIN SUPPLÉMENTAIRE**

L'Observation Ferney-Voltaire 2 demande d'obtention d'une bande de terrain de 15m autour de la parcelle AP0042 au 12 bis rue de l'église à Saint Genis Pouilly, dans le cadre de la modification de l'OAP et de son extension jusqu'à la parcelle.

[Réponse de la CAPG](#) : Cette demande ne concerne pas les objectifs fixés par la modification n°4 du PLUiH et ne peut donc pas être traitée favorablement.

### **2.2.13.6 UNE CONCERTATION COMMUNALE ABSENTE SUR ECHENEVEX**

L'observation 26RD de Monsieur le Maire honoraire d'Echenevex porte sur l'absence de présentation du projet de modification n°4 du PLUiH au conseil municipal d'Echenevex. « Je regrette qu'un Maire puisse déposer un projet de cette importance sans une délibération du conseil municipal ». « Par conséquent, cette décision n'est pas un projet de l'assemblée municipale et ne mérite pas en l'état d'être retenu ».

[Réponse de la CAPG](#) : Cette contribution n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex. Il concerne le fonctionnement interne de la commune.

## 3. LES OBSERVATIONS DES PPA

### 3.1 LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

En date du 7 décembre 2023, la DDT de l'Ain invite la Communauté d'agglomération à renforcer son projet afin de l'inscrire dans une stratégie foncière globale adaptée à la tension du territoire et aux objectifs fixés lors de l'élaboration de votre document.

#### 3.1.1. *OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS)*

6 communes de l'agglomération 5 communes dépassent le seuil de 3500 habitants et sont donc soumises au dispositif SRU. Prévessin-Moëns et Thoiry comptent respectivement 20,22% et 17,93% de LLS au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Elles sont déficitaires en logements sociaux au regard des dispositifs de l'article 55 de la loi SRU, une procédure de carence a été engagée dans le cadre du bilan sur la période 2020-2022.

Compte-tenu de la dynamique démographique de territoire, le taux de 25% de LLS deviendra obligatoire pour les communes de Gex (env 20% LLS), Divonne-les-Bains (env 12% LLS) et Cessy (env 15% LLS) dès que Saint-Genis-Pouilly dépassera le seuil de 15 000 habitants (14 274 habitants lors du dernier recensement). Ces communes doivent être encouragées et doivent se doter de moyen, notamment sur le plan de l'urbanisme pour atteindre les objectifs fixés.

La création ou modification d'OAP, sans relever les seuils de logements sociaux attendus sur les communes concernées, ne permettra pas un rattrapage suffisant des LLS manquants. La création d'OAP, si elle crée un levier en faveur de la production de LLS, ne peut garantir à elles seules une production effective de LLS, les collectivités de disposant pas nécessairement de la maîtrise foncière de ces tènements.

Compte tenu de l'importance des volumes à produire pour certaines communes et de la rareté du foncier disponible dans le Pays de Gex, il importe que la collectivité élabore une stratégie foncière à mettre en œuvre au fil des procédures d'évolution du PLUiH, en mobilisant l'ensemble des outils à sa disposition (déclaration d'utilité publique, emplacements réservés, servitudes publiques de logement social, réhabilitation, développement de la Vente en l'Etat Futur Achèvement,...)

La DDT indique ainsi que la multiplication des évolutions, notamment sur les OAP et les 1eres restitutions du bilan à mi-parcours de la partie habitat du PLUiH, compliquent l'émergence d'une stratégie globale ambitieuse en termes d'aménagement du territoire et de production de LLS. Afin de relever les défis auxquels le territoire doit faire face, les chiffres nécessaires au bilan triennal du PLUiH doivent être produits pour y adosser une stratégie foncière adaptée.



Réponse de la CAPG : Les évolutions apportées dans le cadre de la modification n°4 ne peuvent venir bouleverser l'équilibre générale du PLUiH, retranscrit notamment dans les objectifs du PADD. Toutefois, la Communauté d'agglomération du Pays de Gex prend conscience des problèmes de production de logements locatifs sociaux sur son territoire. Il est à noter que la mise en place de la révision générale du PLUiH se fera dans le courant du premier semestre 2024 permettant de relancer la discussion d'une stratégie foncière adaptée. De plus, au regard de l'avancement de la programmation et dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH, les objectifs de logements sociaux au sein de la production pourront être amenés à évoluer via une modification du PLUiH ultérieure.

### **3.1.2. URBANISATION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAUX STRATÉGIQUES**

Les secteurs de développement stratégiques sont régulièrement accompagnés d'OAP. Ces outils de planification permettent une approche globale d'un ténement sur la base de principe d'aménagement avec des modalités opérationnelles d'urbanisation comportant une certaine souplesse. Si ces secteurs sont identifiés comme stratégiques, il est nécessaire de garantir la sécurité juridique de leur réalisation future. EN ce sens, certaines OAP comportent des fragilités juridiques susceptibles de porter préjudice à l'atteinte des objectifs.

Les OAP, lorsqu'elles portent sur la réalisation de programmes de constructions peuvent comporter des dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle sans nécessairement préciser le pourcentage ou la part relative de chaque typologie de bâtiment.

La programmation urbaine de l'OAP Bourg Chef-lieu sur la commune de Crozet est ainsi déterminée : « permettre la création de 56 logements environ pour une densité de 52 logements / ha en habitat de type petit collectif :

- Tranche 1 : 32 logements sociaux [...]
- Tranche 2 : 24 logements sociaux »

Au vu de la tension en LLS, accompagner le secteur couvert par l'OAP en question par des dispositifs réglementaires adéquats (trame de mixité sociale au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, emplacement réservé comme édicté à l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme) pourrait garantir la production de LLS.

La DDT invite à accompagner les OAP des dispositifs réglementaires à disposition pour sécuriser la production de LLS.

#### Réponse de la CAPG :

Dans le cadre de la modification n°4 du PLUiH, l'OAP bourg se verra complété par un dispositif réglementaire inscrit au règlement graphique de la commune. De ce fait, nous sécuriserons la production de logements locatifs sociaux dans cette OAP.

### 3.1.3. *EAU POTABLE*

L'OAP « Pré-Vert » à Echenevex prévoit la création d'un parking souterrain situé dans le futur périmètre de protection éloigné du puits du « Naz du dessous ». Dans le cadre de la procédure DUP de ce puits, l'hydrogéologue agréé a rendu un avis le 13 juillet 2017. Cet avis argumente précisément les vulnérabilités du champ captant.

En phase opérationnelle, la réalisation du parking souterrain est soumise à l'avis d'un hydrogéologue agréé en raison de ses incidences potentielles en phases travaux et exploitation, sur la qualité des eaux superficielles et/ou souterraines. En tout état de cause, au regard des enjeux sanitaires, la démonstration de préservation des enjeux sanitaires et l'absence d'impact sur la ressource en eau soit être établie.

#### Réponse de la CAPG :

Suite au dépôt du cas par cas à la MRAE, nous avons eu un retour sur ce point précis qui nous a contraint à revoir notre réflexion. L'OAP Pré vert a été modifiée sur ce point en ajoutant une disposition évitant les impacts du parking sur la ressource en eau.

### 3.1.4. *RISQUES NATURELS*

Les communes du Pays de Gex sont concernées par un « Porter à connaissance » du 7 octobre 2021 concernant l'aléa inondation. Le plan de prévention des risques inondations de l'Allodon, du Gobé et de leurs affluents sur les communes de Ferney-Voltaire, Prévessin-Moëns et Saint-Genis-Pouilly a été prescrit le 25 juillet 2022.

L'OAP 'Levant » sur la commune de Ferney-Voltaire ainsi que l'OAP « Pré de Cours » sur la commune de Vesancy sont concernées par l'aléa inondation ; cette dernière devrait mentionner ce risque dans le chapitre « Localisation et enjeux ».

L'OAP « Levant » prévoit la construction d'un parking souterrain sous le bâtiment collectif, partiellement impactée par la zone inondable. La création de parkings souterrains est par principe interdite en zone inondable.

Le territoire du Pays de Gex est également concerné par le risque de remontée de nappe.

Réponse de la CAPG : Les points sur l'OAP Levant et Pré de cours seront pris en compte dans la modification entre l'enquête publique et l'approbation. Dans le chapitre « localisation et enjeux » l'aléa inondation sera ajouté. Une orientation sera également ajoutée concernant l'emplacement du parking dans l'OAP Levant qui sera dépendant des études menées en phase opérationnelle pour garantir l'absence de risque inondation.

La DDT précise également des éléments pour la mise en point du dossier :

- Sur la fragilité des OAP
  - Les OAP sectorielles dites « sans règlement », comme l'OAP « Centre » de Prévessin-Moëns, définies en application de l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme, même si elles disposent d'un contenu minimal, ne doivent pas être exprimées sous forme de règles mais sous forme d'orientations.

Réponse de la CAPG : La rédaction de l'OAP Centre (valant règlement) sera revue dans sa rédaction, en accord avec la commune de Prévessin-Moëns, entre l'enquête publique et l'approbation de la procédure.

- Le degré d'opposabilité des OAP lors des décisions d'urbanisme ne permet pas une approche à la parcelle (exemple de l'OAP « Télécabine » à Crozet). Afin de définir des prescriptions plus fines et notamment de préservation d'espaces végétalisés identifiés, le règlement écrit doit être l'outil à privilégier.

Réponse de la CAPG : Le schéma de principe de l'OAP Télécabine sera modifié, en accord avec la commune de Crozet, permettant de lever toute fragilité juridique.

- Afin de garantir la réalisation des équipements publics souhaités dans l'OAP « Levant » à Ferney-Voltaire, il convient de faire évoluer le règlement graphique couvert par l'OAP d'une zone UGd1 à une zone UE.

Réponse de la CAPG : Le zonage de l'équipement sera modifié, en accord avec la commune de Ferney-Voltaire.

- Sur les servitudes d'utilité publique  
Une canalisation de transport de gaz Segny-Divonne les Bains DN 100 et de pression maximale de 67,7 bars, exploitée par GRTgaz, est présente au sud de l'OAP « Résidence autonomie / zone d'activité » de Ségny. Il convient de s'assurer que la portée et les effets de la servitude ne sont pas en mesure de remettre en cause le projet.

Réponse de la CAPG : Effectivement, une canalisation à environ 250m du projet est présente. Nous mentionnerons dans l'OAP une vigilance supplémentaire lors de la réalisation de l'opération sur la proximité de la canalisation.

## 3.2 L'INAO

En date du 6 décembre 2023, l'INAO note que le projet de modification n°4 est sans incidence sur la consommation d'espaces agricoles, supports de production sous Signe d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO). L'INAO ne s'oppose pas au projet de modification.

Réponse de la CAPG : Cette observation n'appelle pas de réponse particulière.

### 3.3 LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'AIN

Dans le cadre de la consultation des PPA avant l'ouverture de l'enquête publique, le Département de l'Ain a émis les observations suivantes :

- OAP Secteur Moëns à Prévessin-Moëns : la RD 78G devra être aménagée avec un trottoir mixte de chaque côté (celui dans le sens Ornex-Moëns existant déjà) ;

Réponse de la CAPG : La Communauté d'agglomération du Pays de Gex et la commune prend note de cette information et intégrera la mise en place de cet emplacement réservé dans une procédure ultérieure.

- OAP Centre à Prévessin-Moëns : la commune devra prévoir un ensemble d'aménagements pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers et des riverains (zone 30 à zone 20). Une étude de trafic devra permettre de définir le mode de gestion du carrefour entre les voies communales dites « chemin de la Ravoire », « Chemin de l'Eglise » et la RD 35B (actuellement carrefour à sens giratoire). L'usage de « transit » de la RD 35B devra être maintenu ;
- OAP Pouilly à Saint-Genis-Pouilly : les flux générés sur la RD 78A devront être maîtrisés et correspondre à la capacité de l'infrastructure routière du futur carrefour géré par signalisation lumineuse tricolore entre les RD 78 et RD 35. Bien que la RD 35 soit faiblement impactée, la capacité du giratoire RD 35/avenue de la Faucille devra être confirmée avec la prise en compte de ces futurs aménagements.

Réponse de la CAPG : Ces observations appellent à une étude mobilité spécifique qui se situe hors champ de la présente procédure.

### 3.4 LA MAIRIE DE FERNEY-VOLTAIRE

Dans le cadre de la consultation des PPA avant l'ouverture de l'enquête publique, la mairie de Ferney-Voltaire, via sa commission d'urbanisme, souhaite voir corriger les points suivants :

- Suppression de la surface destinée à recevoir des constructions mixtes (habitat + commerces) au Sud de la future place centrale végétalisée pouvant accueillir un équipement public
- Indication de la « possibilité » de réaliser un parking en ouvrage sur la légende du schéma de principe de l'OAP et dans le détail de ses principes d'aménagement ;
- ajout de 2 arbres à conserver ;

Réponse de la CAPG : la Communauté d'agglomération du Pays de Gex donne suite aux éléments proposés par la commune de Ferney-Voltaire. Ses points seront revus dans la notice de présentation entre l'enquête publique et l'approbation de la procédure.



Supprimer la partie rose avec commerce pour étendre la partie verte (place pouvant accueillir un équipement public)

2 arbres à préserver

- Mise en cohérence du périmètre de l'OAP entre le schéma de principe et le plan de zonage du PLUiH



- Correction de l'ER n°fv93 sur le plan de zonage afin d'intégrer la parcelle AK 227 comme indiqué dans le tableau des emplacements réservés

## 3.5 LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

En ajout des observations concernant les personnes publiques associées, nous apportons des réponses sur l'avis de la chambre d'agriculture (CA) pour des questionnements sur les OAP des communes de Crozet, Échenevex, Saint Genis Pouilly, Ségny et Vesancy.

### Création de l'OAP télécabine à Crozet

- Observation de la CA : le projet prévoit la création de 12 logements sur 0.5 ha soit une densité de 24 logements/ha. Bien que le projet s'intègre dans son paysage environnant, la densité prévue est en deçà de la densité moyenne de 64 logements/ha des OAP destinée à la création de logements neufs dans le pôle urbain Centre sud.
- Réponse de la CAPG : le PLUih lors de son élaboration a permis de mettre en place une armature urbaine sur le territoire du Pays de Gex. Elle donne des objectifs en termes de production de logements, de densité ou de renouvellement urbain. De fait, la commune de Crozet est assimilée comme Ville à préserver correspondant à une densité de 30 logements/ha dans la production de ses logements. La programmation est donc en phase avec l'objectif de leur pôle (Villes), tout en sachant, que nous devons tenir un équilibre au fur et à mesure des modifications engagé sur le document. Par ailleurs, le site de l'OAP télécabine s'inscrit dans un tissu pavillonnaire peu dense où sont présents de nombreux arbres à conserver. De ce fait, nous nous retrouvons sur une densité de 24 logements/ha sur la création de l'OAP en accord avec la conservation du tissu pavillonnaire peu dense et la préservation de nombreux arbres sur le tènement. Une augmentation de la densité ne paraît pas très adaptée sur le site du projet.

### Modification de l'OAP Sur Ville à Échenevex :

- Observation de la CA : le projet de modification porte sur la production de logements à 8 au lieu de 40 initialement prévus. Cette diminution s'explique par la perte de surface du périmètre de l'OAP qui s'élevait à 1.3 ha pour s'élever à présent à 0.5ha. La densité est par conséquent de 16 logements/ha. La densité indiquée pour les OAP destinée à la création de logements neufs dans le pôle urbain centre nord est de 76 logements/ha (Cf. rapport de justification p-45). Nous observons également que la diminution de la superficie de l'OAP correspond à des surfaces qui étaient majoritairement destinées à la création d'un « cœur vert paysager » et non à de l'habitat. Nous demandons que la modification de cette OAP prévoie un nombre de logements supplémentaire afin d'être en adéquation avec le Rapport de justification.
- Réponse de la CAPG : Au même titre que la commune de Crozet. La commune d'Échenevex est une ville à préserver correspondant au pôle Villes, assimilée à une densité de 30 logements/ha. Cette projection est respectée à l'échelle communale sous une forme d'équilibre, en prenant en compte les contraintes techniques du terrain. De plus, la réduction du nombre de logements s'explique par la difficulté d'accès au secteur. L'OAP initiale prévoyait au nord de l'opération un

cœur vert paysager ainsi que des habitations individuelles et une desserte reliant le chemin de la vie Borne à l'est. La modification de l'OAP permet la préservation des terrains agricoles en évitant toute artificialisation des sols liée à la création d'une desserte. De ce fait, l'OAP Sur Ville ne peut pas permettre une plus grande densité après modification.

Modification de l'OAP Pouilly à Saint Genis Pouilly et l'OAP résidence autonomie/zone d'activité à Ségny :

- Observation de la CA : Nous ne formulons pas d'observations particulières sur les modifications apportées à ces deux OAP. Toutefois, nous tenons à vous signaler qu'au regard des surfaces et de l'activité agricole présente, le lancement des travaux de ces deux OAP pourrait être soumis à étude préalable agricole au titre de l'article L.112-1-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime et en application du décret n° 2016-1190 du 31 août 2016.
- Réponse de la CAPG : La Communauté d'agglomération du Pays de Gex prend note des informations et ajoute une disposition au sein de l'OAP Pouilly. Toutefois, concernant l'OAP résidence autonomie/zone d'activité, au vu du non impact que génère la modification n°4 sur l'activité agricole. Nous ajouterons une disposition uniquement sur la zone d'activité.

Suppression de l'OAP Bottenay à Vesancy :

- Observation de la CA : Parmi les éléments à disposition dans la notice de présentation, nous ne pouvons pas prendre connaissance de l'emprise foncière induite par le permis de construire délivré avant approbation du PLUiH. Ainsi, nous demandons qu'une OAP soit maintenue sur l'espace restant, afin de garantir la densité de 22 logements/hectare prévue initialement.
- Réponse de la CAPG : Le permis de construire délivré avant approbation du PLUiH a permis la construction de 7 logements respectant bien la densité initialement prévue dans l'OAP Bottenay. De ce fait, nous n'instaurons pas, une nouvelle OAP sur le reste du tènement correspondant.

## 4. QUESTIONNEMENTS DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

Au regard des avis des Personnes Publiques Associées et des 40 observations reçues pendant l'enquête publique, la Commissaire-enquêtrice émet les questionnements suivants :

### 4.1 LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Une modification de droit commun (article L153-36 du code de l'urbanisme) permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLU(i).

Sauf dérogations prévues par la loi (non concernées ici), elle sert en particulier pour (article L153-41) :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de la mise en œuvre des règles du PLU(i) dans une zone ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone AU) ;
- Ou appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (concernant les PLU(i) tenant lieu de programme local de l'habitat).

Cette procédure de modification ne peut toutefois pas être utilisée dans les cas nécessitant une révision (générale ou allégée) du plan local d'urbanisme (Article L153-31), c'est-à-dire lorsque l'évolution du PLU(i) a par exemple pour objet d'Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLU(i).

La commissaire enquêtrice demande la justification de la procédure de modification au regard des modifications apportées au niveau des changements de zonages : la zone AU perd 3,18 ha au profit des zones A (+1,24 ha), N (+ 1,45 ha) et U (+1,73 ha) dans le cadre de la modification n°4.

#### Réponse de la CAPG :

Selon les dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut être portée pour modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions d'un PLU, étant exclus les cas où une révision s'impose (article L153-31). De ce fait, une modification de droit commun ne peut pas, notamment :



- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La modification n°4 du PLUiH du Pays de Gex n'aboutit à aucune évolution citée dans l'article L153-31. Elle n'entraîne notamment pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers mais permet au contraire d'augmenter la surface des zones agricoles et naturelles à hauteur de 1.45 hectare en réduisant la surface de zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) (voir partie conclusive de la notice relative à l'évolution des surfaces pour le détail).

## 4.2 POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT ET LOI ZAN

Les observations portées à la connaissance de la Commissaire enquêtrice laisse à croire que sur plusieurs OAP, des projets ont déjà fait l'objet de permis de construire ou de divisions parcellaires alors que l'OAP est modifiée dans la présente enquête publique.

L'OAP est un outil d'aménagement qui, à mon sens, doit être mis en œuvre en prévision d'une future urbanisation pour l'encadrer. Comment et pourquoi est-il possible ou pertinent de modifier une OAP après un dépôt de Permis de Construire ?

### Réponse de la CAPG :

Le rôle d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation est d'accompagner la constructibilité des parcelles permise au sein d'un Plan Local d'Urbanisme de **principes d'aménagement**, afin de veiller :

- A leur cohérence avec le projet global du territoire et
- A leur participation aux objectifs que celui-ci fixe, notamment en termes de création de logements, de densité, de produits...

Il s'agit donc bien d'un outil réglementaire permettant **d'encadrer les projets d'aménagements à venir**. Il n'est pas rétrospectif.

Les études pré-opérationnelles menées sur le territoire ont fait ressortir un besoin d'adapter certaines OAP pour **garantir la faisabilité des projets** (adaptation des accès, de la programmation, des périmètres...). Les projets n'étaient en effet pas encore mûrs lors de l'élaboration du PLUiH, et les principes d'aménagement dessinés nécessitent aujourd'hui d'être retravaillés.

Globalement, le PLUiH a été approuvé le 20 février 2020 et a déjà fait l'objet de 6 procédures de modifications ou révisions du document, il apparaît donc difficile d'avoir une vision claire de la politique d'aménagement et de sa cohérence. Comment serait-il possible d'éviter ces modifications à répétition, rendant difficile la lisibilité globale et délicate la recherche d'éléments pour les citoyens ?

La loi Climat et résilience a défini un cadre juridique pour décliner la trajectoire ZAN au sein des documents de planification et d'urbanisme. En effet, pour garantir la mise en œuvre locale du ZAN, l'objectif de réduction par tranches de dix ans du rythme de l'artificialisation des sols doit être territorialisé dès l'échelon régional, dans le cadre de l'évolution des documents de planification régionale (SRADDET), ainsi qu'au niveau des blocs intercommunaux et communaux via les documents d'urbanisme (SCoT, PLUi). Pour la première tranche de dix ans (2021-2031), des échéances sont fixées à chaque échelon territorial pour la déclinaison de la trajectoire nationale dans les documents de planification et d'urbanisme. Au niveau régional, l'échéance est fixée au 22 novembre 2024. À l'échelle locale, les SCoT ont jusqu'au 22 février 2027 pour intégrer ces objectifs, les PLU jusqu'au 22 février 2028. Comment est-il prévu de prendre en compte ces échéances quand le PLUiH actuel prévoit presque 12 000 logements d'ici 2030 ?

### Réponse de la CAPG :

Le parti pris de la CAPG a été de mener des évolutions successives du document couvrant des objets différents : dispositions du règlement écrit, OAP... Lister les objets des différentes évolutions

Cela explique que plusieurs procédures soient menées de concert, d'autant que le PLUiH évolue également pour intégrer les décisions du tribunal administratif sur certains secteurs, via des révisions allégées. Ces évolutions plus rapides qu'une révision générale permettent au document d'évoluer en fonction des besoins, de s'adapter afin de prendre en compte de nouveaux enjeux locaux.

Une révision générale sera en revanche nécessaire à terme, notamment sur le volet foncier, afin de territorialiser les objectifs nationaux de la Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050, dans la suite des SCoT et SRADDET. La Communauté d'agglomération du Pays de Gex prévoit donc la prescription de la révision générale premier semestre 2024.



## 5. MÉMOIRE EN RÉPONSE

J'ai transmis ce procès-verbal de synthèse à Monsieur Emerick Marrel, Chargé de mission urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex lors d'une réunion le 3 janvier 2024 à 10h.

J'ai informé Monsieur MARREL, que conformément à l'article 11 de l'arrêté d'ouverture d'enquête du 3 novembre 2023 et aux dispositions réglementaires et aux dispositions de l'article R123-8 du Code de l'environnement qu'une réponse à chacune de ces observations écrites ou verbales est attendue dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la présente.

Ce mémoire en réponse est à adresser par courrier à la commissaire enquêtrice afin que ces apports puissent être pris en compte dans le rapport et les conclusions de l'enquête.

Le 03/01/2024

Signature de la Commissaire enquêtrice

Handwritten signature of V. Brillant in black ink.

Le 26/01/2024

Signature du Maître d'Ouvrage

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE GEX" and "(AIN)" and features a central emblem.

## **6. ANNEXE 1 : OBSERVATIONS PORTÉES À LA CONNAISSANCE DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

## ENQUÊTE PUBLIQUE DE LA MODIFICATION N°4 – RÉPONSES AUX PPA

N°	REMARQUES (synthèse)	REPOSES DE LA CAPG
<b>Chambre agriculture de l'Ain</b>		
1	<p>Explication de la densité sur l'OAP télécabine Création de 12 log sur 0.5 ha soit une densité de 24 log/ha en deçà de la densité moyenne de 64 log/ha des OAP dans le pôle urbain centre sud</p>	<p>Le PLUih lors de son élaboration a permis de mettre en place une armature urbaine sur le territoire du Pays de Gex. Elle donne des objectifs en termes de production de logements, de densité ou de renouvellement urbain. De fait, la commune de Crozet est assimilée comme Ville à préserver correspondant à une densité de 30 logements/ha dans la production de ses logements. La programmation est donc en phase avec l'objectif de leur pôle (Villes), tout en sachant, que nous devons tenir un équilibre au fur et à mesure des modifications engagé sur le document. Par ailleurs, le site de l'OAP télécabine s'inscrit dans un tissu pavillonnaire peu dense où sont présents de nombreux arbres à conserver. De ce fait, nous nous retrouvons sur une densité de 24 logements/ha sur la création de l'OAP en accord avec la conservation du tissu pavillonnaire peu dense et la préservation de nombreux arbres sur le tènement. Une augmentation de la densité ne paraît pas très adaptée sur le site du projet.</p>
2	<p><u>Modification OAP SurVille à Echenevex</u> Création de 8 log sur 0.5 ha soit une densité de 16log/ha. La diminution de la superficie de l'OAP correspond à des surfaces qui étaient majoritairement destinées à la création d'un espace vert paysager et non à de l'habitat.</p>	<p>Au même titre que la commune de Crozet. La commune d'Échenevex est une ville à préserver correspondant au pôle Villes, assimilée à une densité de 30 logements/ha. Cette projection est respectée à l'échelle communale sous une forme d'équilibre, en prenant en compte les contraintes techniques du terrain. De plus, la réduction du nombre de logements s'explique par la difficulté d'accès au secteur. L'OAP initiale prévoyait au nord de l'opération un cœur vert paysager ainsi que des habitations individuelles et une desserte reliant le chemin de la vie Borne à l'est. La modification de l'OAP permet la préservation des terrains agricoles en évitant toute artificialisation des sols liée à la création d'une desserte.</p>

		De ce fait, l'OAP Sur Ville ne peut pas permettre une plus grande densité après modification.
3	<u>OAP pouilly et résidence autonomie/ZA ségny</u> Demande d'une étude préalable agricole dans l'OAP	La Communauté d'agglomération du Pays de Gex prend note des informations et ajoute une disposition au sein de l'OAP Pouilly. Toutefois, concernant l'OAP résidence autonomie/zone d'activité, au vu du non impact que génère la modification n°4 sur l'activité agricole. Nous ajouterons une disposition uniquement sur la zone d'activité.
4	<u>OAP Bottenay :</u> Demande de maintenir une OAP sur la partie restante du tènement garantissant la densité de 22log/ha prévu initialement	Le permis de construire délivré avant approbation du PLUiH a permis la construction de 7 logements respectant bien la densité initialement prévue dans l'OAP Bottenay. De ce fait, nous n'instaurons pas, une nouvelle OAP sur le reste du tènement correspondant.
<b>Conseil départemental de l'Ain</b>		
1	<u>OAP Moëns :</u> Aménager un trottoir mixte dans le sens Ornex – Moëns	La Communauté d'agglomération du Pays de Gex et la commune prend note de cette information et intégrera la mise en place de cet emplacement réservé dans une procédure ultérieure.
2	<u>OAP centre &amp; Pouilly :</u> Prévoir un ensemble d'aménagements pour assurer la sécurité des usagers (zone 30 à 20), Étude de trafic pour définir le mode de gestion du carrefour et maintenir l'usage de transit de la RD35D	Ces observations appellent à une étude mobilité spécifique qui se situe hors champ de la présente procédure.
<b>DDT</b>		
1	<u>Objectif de production de LLS :</u> Produire les chiffres nécessaires au bilan triennal du PLUiH pour y adosser une stratégie foncière adaptée	Les évolutions apportées dans le cadre de la modification n°4 ne peuvent venir bouleverser l'équilibre générale du PLUiH, retranscrits notamment dans les objectifs du PADD. Toutefois, la Communauté d'agglomération du Pays de Gex prend conscience des problèmes de production de logements locatifs sociaux sur son territoire. Il est à noter que la mise en place de la révision générale du PLUiH se fera dans le courant du premier semestre 2024 permettant de relancer la discussion d'une stratégie foncière adaptée. De plus, au regard de l'avancement de la programmation et dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH, les objectifs

		de logements sociaux au sein de la production pourront être amenés à évoluer via une modification du PLUiH ultérieure.
2	Urbanisation des secteurs de développement territoriaux stratégiques : OAP Bourg (crozet)	Dans le cadre de la modification n°4 du PLUiH, l'OAP bourg se verra complété par un dispositif réglementaire inscrit au règlement graphique de la commune. De ce fait, nous sécuriserons la production de logements locatifs sociaux dans cette OAP.
3	<u>Eau potable</u> : OAP Pré vert La démonstration de préservation des enjeux sanitaires et l'absence d'impact sur la ressource en eau doit être établie.	Suite au dépôt du cas par cas à la MRAE, nous avons eu un retour sur ce point précis qui nous a contraint à revoir notre réflexion. L'OAP Pré vert a été modifiée sur ce point en ajoutant une disposition évitant les impacts du parking sur la ressource en eau.
4	<u>Risques naturels</u> : OAP Levant et Pré de cours Mentionner dans chapitre localisation et enjeux l'aléa inondation OAP levant prévoit un parking souterrain partiellement impacté par la zone inondable. Éviter la construction de parking souterrain ou prendre les précautions techniques nécessaires	Les points sur l'OAP Levant et Pré de cours seront pris en compte dans la modification entre l'enquête publique et l'approbation. Dans le chapitre « localisation et enjeux » l'aléa inondation sera ajouté. Une orientation sera également ajoutée concernant l'emplacement du parking dans l'OAP Levant qui sera dépendant des études menées en phase opérationnelle pour garantir l'absence de risque inondation.
5	<u>Fragilité juridique</u> : OAP Centre valant règlement : Revoir l'écriture de l'OAP	La rédaction de l'OAP Centre (valant règlement) sera revue dans sa rédaction, en accord avec la commune de Prévessin-Moëns, entre l'enquête publique et l'approbation de la procédure.
6	OAP télécabine : Revoir la partie paysagère ciblé que sur une parcelle de l'OAP	L'OAP télécabine sera revue en ce sens permettant de ne pas grever une seule parcelle de la partie paysagère de l'OAP. Toutefois, le schéma intégré dans l'OAP expose des principes d'aménagement, de connexions, de vocations : ainsi il n'est pas fait référence à la parcelle au sein de l'OAP télécabine pour la préservation de l'espace végétalisé permettant une certaine souplesse de l'aménagement en phase opérationnelle.
7	OAP Levant : Modifier le zonage pour l'équipement	Le zonage de l'équipement sera modifié, en accord avec la commune de Ferney-Voltaire.



8	<p><u>OAP Segny :</u>            Servitude d'utilité publique, faire en sorte que dans l'OAP de Ségny nous ne remettons pas en cause la canalisation gaz qui n'est pas dans le périmètre de l'OAP</p>	Effectivement, une canalisation à environ 250m du projet est présente. Nous mentionnerons dans l'OAP une vigilance supplémentaire lors de la réalisation de l'opération sur la proximité de la canalisation.
<b>INAO</b>		
1	Ne s'oppose pas au projet de modification	Cette observation n'appelle pas de réponse particulière.
<b>PNR haut jura</b>		
1	N'émet pas de remarques particulières	Cette observation n'appelle pas de réponse particulière.
<b>Commune de Ferney Voltaire</b>		
1	<p><u>OAP Levant :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suppression d'une partie de construction mixtes</li> <li>- Mise en cohérence du schéma et du plan de zonage</li> <li>- Correction de l'ER FV 93 afin d'intégrer la parcelle AK227</li> <li>- Ajout de 2 arbres à conserver</li> <li>- Indication de ma possibilité de réaliser un parking en ouvrage sur la légende du schéma et dans le détail de ses principes d'aménagement</li> </ul>	La Communauté d'agglomération du Pays de Gex donne suite aux éléments proposés par la commune de Ferney-Voltaire. Ses points seront revus dans la notice de présentation entre l'enquête publique et l'approbation de la procédure.

# REGISTRE NUMERIQUE

---

by PubliLégal

## **REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **MODIFICATION N°4 DU PLUIH - PAYS DE GEX AGGLO**

Contributions du 04/12/2023 au 04/12/2023

Rapport généré le 05/12/2023 à 04h03

Nombre de contributions : 1

*N° de rapport : 1602-C-20231205-2095-97709*

**@1 - Roussel Claire**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 04/12/2023 à 14h55

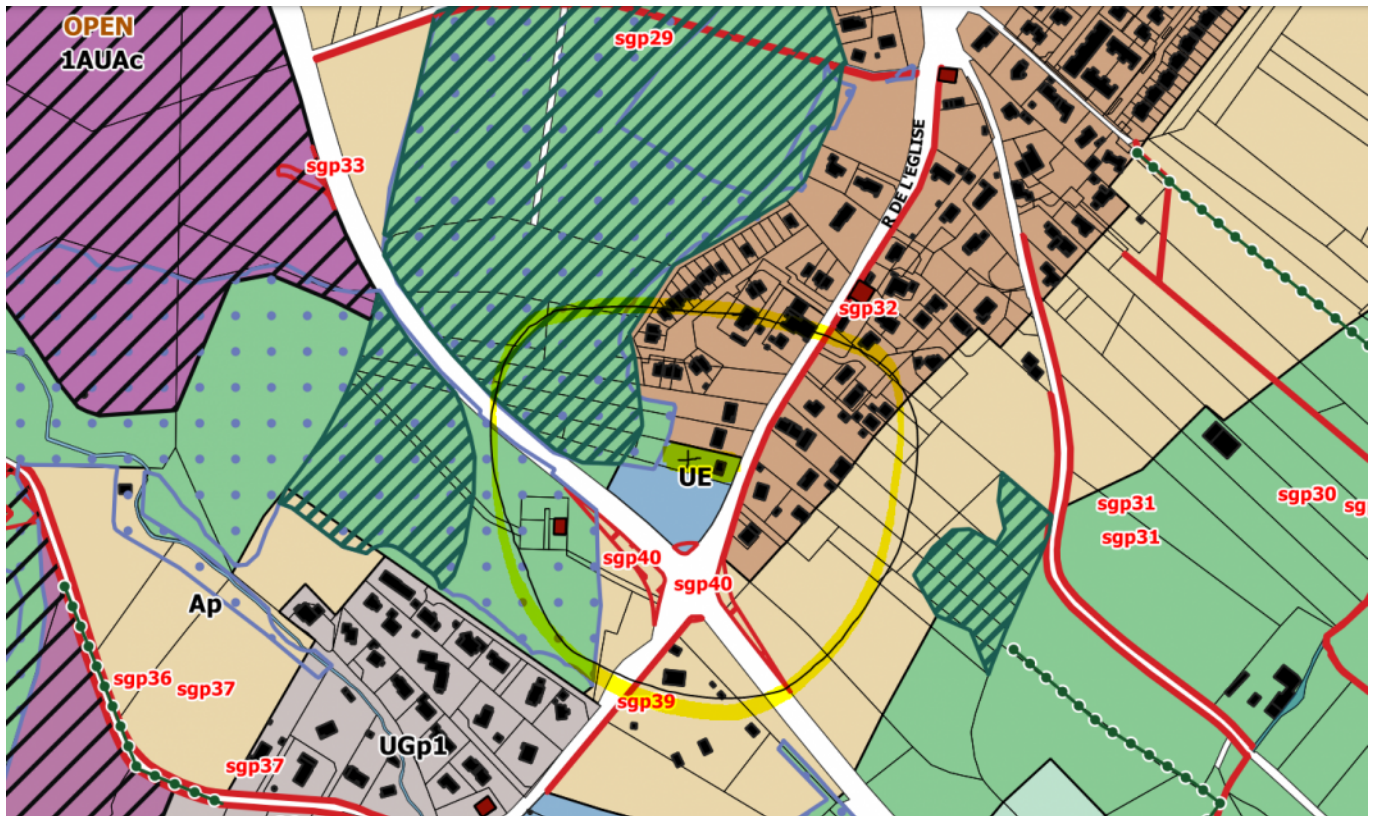
**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

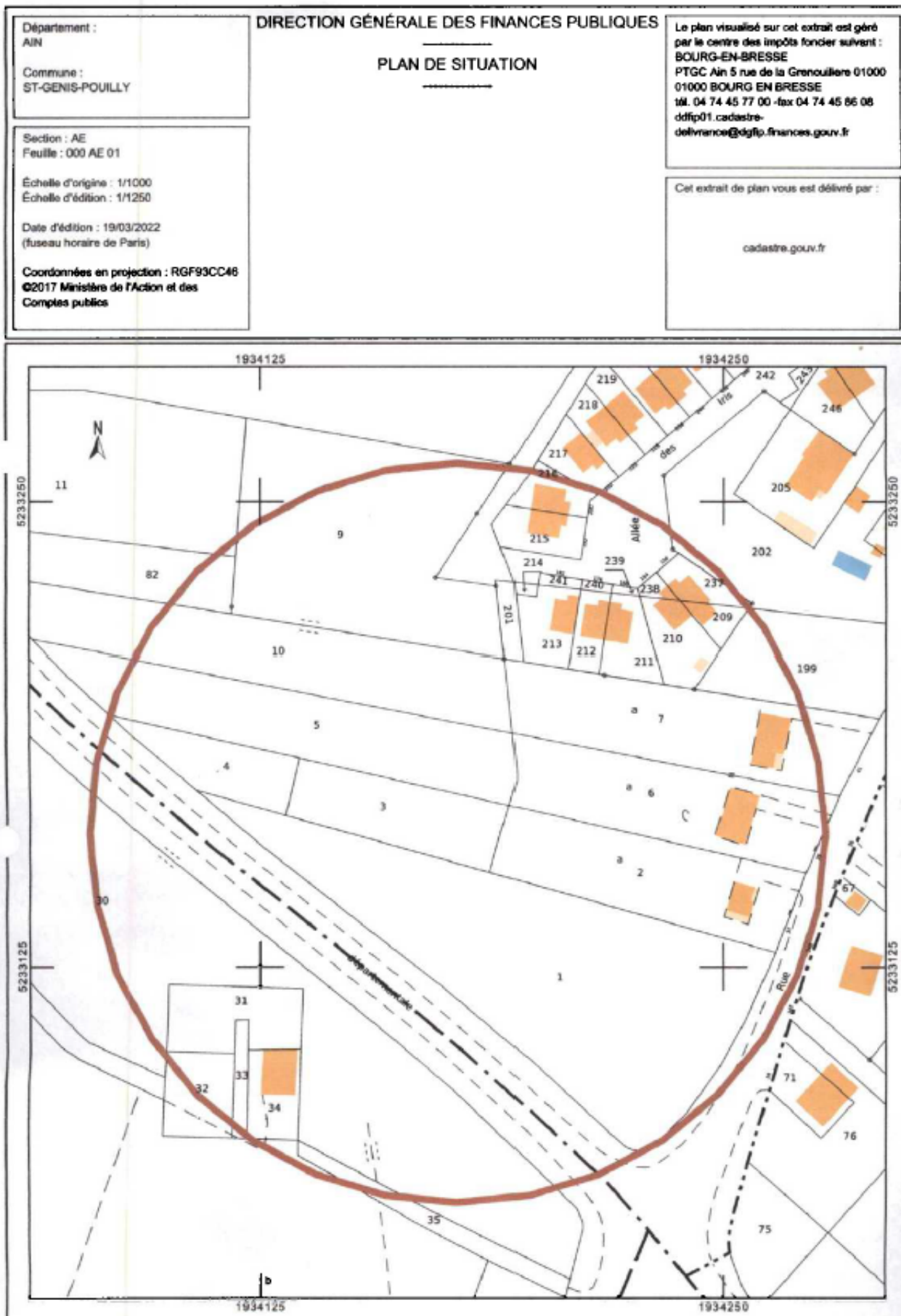
**Etat** : Observation publiée

**Objet** : ST-GENIS-POUILLY - RÉINTÉGRATION UGM1 - PARCELLE AE02

**Contribution** : Madame la Commissaire enquêteur, Madame Brillant, Au mois d'avril 2023 nous avons fait l'acquisition des parcelles AE02 et AE03 sur la commune de Saint-Genis-Pouilly. Nous avons entamé les rénovations intérieures de l'habitation présente sur la parcelle AE02 et nous avons plusieurs projets afin que celle-ci corresponde à nos besoins et à nos envies. La zone UE représente une barrière pour nous, étant donné que le règlement de cette zone ne correspond pas à une zone d'habitation, mais à une zone "à vocation spécifique de gestion et de développement des équipements publics de toute nature et des constructions d'intérêt collectif". Nous envisageons un agrandissement de la maison individuelle actuellement présente, mais également la construction d'une annexe dans le but de mettre nos véhicules et notre matériel d'entretien (tondeuse, outils divers et stockage) à l'abri. Pour se faire et en tenant compte du règlement de zones du PLU de Saint-Genis-Pouilly, il est nécessaire que la parcelle AE02 soit réintégrée à l'enveloppe UGM1 de la zone de Pregnin. Comme toutes les propriétés voisines à la nôtre le sont, à l'exception de la parcelle AE01 bordant le rond-point provisoire, et qui est en zone UE, cela semble tout à fait logique et surtout ne présenter aucune problématique pour les projets publics de la commune de Saint-Genis-Pouilly. En vous remerciant de votre attention, Claire Roussel & Lucas Goudard

**Pièce(s) jointe(s)** :





## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### ARTICLE LIMINAIRE

---

La zone U concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec des équipements et certaines activités.

Au sein de la zone U, sont identifiés :

- **des secteurs Uc**, correspondant au centre-ville de Saint-Genis-Pouilly, au sein duquel des dispositions incitatives à la densification, à la structuration urbaine, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites.
- **des secteurs Uc1**, au sein desquels des dispositions spécifiques sont introduites afin de permettre l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.
- **des secteurs U1, U2, U3, U4, U5, U6** au sein desquels des dispositions spécifiques sont introduites afin de permettre la gestion, la conservation, et/ou le développement de formes urbaines différenciées dans le cadre du diagnostic.
- **des secteurs Ue**, à vocation spécifique de gestion et de développement des d'équipements publics de toute nature et des constructions d'intérêt collectif.
- **des secteurs Uec**, liés aux constructions et au développement de l'activité du C.E.R.N – obligation de ne pas porter atteinte au droit de cette organisation qui lui est reconnue par le contrat de bail signé avec l'Etat Français le 09 décembre 1972.

Le Porteur à connaissance précise que les terrains du CERN appartiennent effectivement à l'Etat français qui les a donnés à bail à l'organisation pour une durée de 99 ans, par contrats successifs des 13 septembre 1965 et 9 décembre 1972. Ces baux, détenus en Préfecture, comportent un article 3 ainsi rédigé : « (...) l'Organisation a le droit d'édifier sur le terrain qui fait l'objet du présent contrat, au dessus et au dessous du sol, telles constructions et installations nécessaires à l'accomplissement des diverses activités qui lui incombent au titre de la mission dont elle est chargée par la Convention, et notamment des laboratoires, des ateliers, des locaux à usage administratif et scientifiques, etc ».

C'est pourquoi les terrains mis à disposition du CERN seront utilisés pour mener à bien ses missions et le règlement de la zone Uec va en ce sens.

- **des secteurs Uecn**, liés aux constructions et au développement de l'activité du C.E.R.N. impactés par les sensibilités environnementales liées à la présence du Lion. Ce règlement respecte l'article 3 décrit précédemment tout en tenant compte des sensibilités environnementales en présence.
- **un secteur Uf**, au sein duquel des dispositions spécifiques sont introduites afin de permettre la gestion, le fonctionnement, et/ou le développement des infrastructures ferroviaires.
- **des périmètres délimités au titre de l'article L. 123-1, 7 du CU**, qui recouvrent :
  - **Des bâtis ou ensembles de bâtis historiques ou traditionnels d'origine rurale**, identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser.  
A ce titre, des règles particulières sont définies, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial du bâti, tout en favorisant sa réhabilitation et sa mise en valeur.  
Ces ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7 du CU, sont également soumis au permis de démolir en application de l'article R. 421-28.
  - **Les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité** (vergers, vignes, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver.

**Adresse** : 37 Rue de l'Église

**Ville** : Saint-Genis-Pouilly

**Adresse email** : c.r.vicat@gmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 195.65.152.26





# REGISTRE NUMERIQUE

---

by PubliLégal

## **REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **MODIFICATION N°4 DU PLUIH - PAYS DE GEX AGGLO**

Contributions du 06/12/2023 au 06/12/2023

Rapport généré le 07/12/2023 à 04h03

Nombre de contributions : 1

*N° de rapport : 1602-C-20231207-2097-98047*

**@2 - Christian**

**Anonymat** : oui

**Date de dépôt** : Le 06/12/2023 à 19h42

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation non publiée

**Objet** : Contribution ECHENEVEX

**Contribution** : Bonjour, Je viens de voir que de nouveaux projets de constructions sont encore prévus sur la commune d'Échenevex. Nous (les habitants) avons déjà vu le nombre de résidant grimper de +30% en 10 ans depuis les constructions collectives de -Rue de beulet -Rue François Estier -Rue de la Fruitière -Rue du stade Pour rappel, la commune comptait 1'900 habitants en 2013. La commune d'Échenevex compte beaucoup de maisons individuelles et il faut que cela reste ainsi. Nous avons travaillé d'arrache pieds pour nous payer la quiétude d'un petit village. Les habitants ne veulent plus de grands collectifs à Échenevex et surtout pas de logements sociaux. Il faut réserver les logements sociaux à Annemasse. Nous avons déjà absorber assez de grands projets ces dernières décennies par rapport à la taille de la commune. Et ce projet de rond-point rue François Estier..... Dois-je vraiment en parler..... Ridicule. Comme les dos-d'ânes, vraiment une mode des municipalisées. En tout cas ici, vraiment inadéquat.

**Pièce jointes** :Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Ville** : Échenevex

**Adresse email** : m.christian@orange.fr (Non validée)

**Adresse ip** : 185.246.211.73



# REGISTRE NUMERIQUE

---

by PubliLégal

## **REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **MODIFICATION N°4 DU PLUIH - PAYS DE GEX AGGLO**

Contributions du 12/12/2023 au 12/12/2023

Rapport généré le 13/12/2023 à 04h04

Nombre de contributions : 1

*N° de rapport : 1602-C-20231213-2103-98786*

**@3 - PECQUEUR Frédéric**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 12/12/2023 à 12h58

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Urbanisation Saint Genis Pouilly

**Contribution** : Madame BRILLANT, Commissaire Enquêtrice Habitants de Saint Genis Pouilly, nous aimerions faire quelques remarques. L'accroissement de logements, tel qu'on le constate aujourd'hui, engendre un trafic routier important sur les voies existantes, qui ne sont pas dimensionnées pour recevoir autant de véhicules. Nous constatons la démolition de bâti existant et leur remplacement par du collectif (exple : rues de Lyon, de Gex, de Genève etc...) et même certains bâtis inscrits remarquables rue de Genève et rue de l' Eglise au PLUi qui vont être détruits et remplacés par du collectif, conformément aux CU délivrés avant l'approbation du PLUi, alors qu'un sursis à statuer aurait pu y être apposé. Je ne mentionne pas les futures OAP situées à l'intérieur de la commune, qui représentent une forte urbanisation, en particulier l'OAP Pouilly, un des derniers poumons verts situé à proximité du centre, dont la construction de 600 logements apportera un trafic routier considérable et des nuisances-. Continuer à favoriser les constructions intra-muros, n'arrangera pas la fluidité du trafic, bien au contraire, cela accentuera les bouchons déjà existants. En revanche, urbaniser en priorité l'OAP Porte de France serait plus judicieux pour différentes raisons : -700 logements à l'entrée de la ville, donc peu d'incidence sur le trafic intérieur de Saint Genis Pouilly - P+R prévu dans l'OAP -BHNS prévu -Réaménagement du carrefour Porte de France -Terrains appartenant à la SEMCODA et à la commune Alexandra et Frédéric PECQUEUR 11 C rue de l'Église 01630 SAINT GENIS POUILLY

**Pièce jointes** :Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse** : 11C Rue de l'Église

**Ville** : Saint-Genis-Pouilly

**Adresse email** : frederic.pecqueur1@orange.fr (Non validée)

**Adresse ip** : 2a01:e0a:acc:e650:89bb:f4e7:a6e6:1d29



# REGISTRE NUMERIQUE

---

by PubliLégal

## **REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **MODIFICATION N°4 DU PLUIH - PAYS DE GEX AGGLO**

Contributions du 15/12/2023 au 15/12/2023

Rapport généré le 16/12/2023 à 04h03

Nombre de contributions : 1

*N° de rapport : 1602-C-20231216-2106-99195*

#### @4 - GARNIER Sandra

**Anonymat** : oui

**Date de dépôt** : Le 15/12/2023 à 19h37

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : OAP sectorielle de Moëns, sur la commune de Prévessin-Moëns

**Contribution** : Madame Brilliant, Par la présente, je vous remercie de me donner l'opportunité de vous faire part de mes interrogations et observations concernant la MODIFICATION N°4 DU PLUIH - PAYS DE GEX AGGLO. A cet effet, veuillez trouver ci-dessous mes questionnements concernant notamment l'OAP sectorielle de Moëns, sur la commune de Prévessin-Moëns (Références: pages 53-56 du document "1\_2\_OAP\_Sectorielles", et pages 21-25 de la "Notice de présentation"). - Tout d'abord, je constate que les deux panneaux informant de l'avis d'enquête publique ont déjà été enlevés sur le chemin des Perrières (parcelle BD79) et sur la Route d'Ornex (parcelles BD316/BD315) à Prévessin-Moëns, alors que l'enquête est actuellement en cours et que la modification du PLUIH porte notamment sur Moëns et la parcelle BD315 justement. Aussi, je ne comprends pas pourquoi ces panneaux ont été enlevés prématurément alors que les habitants de Moëns sont directement impactés par la modification numéro 4. - Je remercie la commune pour la création de l'OAP de Moëns, mais je ne comprends pas pourquoi cette OAP est proposée "tardivement", que la commune a été taiseuse à ce sujet et que cette OAP arrive alors que la commune a délivré un permis de construire sur la parcelle BD 315 et BD 320 le 26 octobre 2022 (PC00131322J005); ce permis est en complète contradiction avec l'OAP proposée. Le PC en question a été délivré pour 66 logements répartis en "6 bâtiments collectifs accolés deux à deux" mais qui sont en fait 3 bâtiments volumineux aux dimensions imposantes de 53 mètres de long pour le premier, et de 48 mètres de long pour le deuxième de 40 mètres pour le troisième., avec des combles et attiques étant des appartements à part entière et non des "2ème niveau de duplex". Je constate également que cela contredit ce qu'a dit Monsieur Charlier au conseil municipal du 22 février 2022 - <https://youtu.be/MBRVofSney8?t=6751> est faux; à la question de Madame Button "oui j'en ai une dernière. Donc il y a un promoteur qui a acheté les terrains est-ce qu'au niveau du dépôt du permis, du coup il est obligé d'attendre l'OAP ou pas du tout ?" : la réponse de monsieur Charlier a été "alors on a un agrément à l'amiable entre nous, le promoteur et l'agglo pour que le promoteur se plie à l'OAP bien qu'elle n'ait pas encore été actée par l'agglo. Elle doit être votée c'est tout. Ça fera partie des prochaines modifications. Donc actuellement le projet qui est déposé fait comme si l'OAP existait déjà. Donc le geste est quand même apprécié du promoteur, on ne va pas pleurer, mais il aurait pu s'asseoir dessus honnêtement. S'il s'était assis dessus, je ne vous cache pas qu'on aurait trouvé Marion et moi une solution pour refuser le permis avec un argument quelconque mais ça s'est très bien passé et je pense qu'il joue le jeu et c'est son intérêt d'ailleurs de respecter cette OAP qu'il valorise d'ailleurs. On est tout à fait en phase là-dessus.", Marion (KLUIJTMANS) = directrice urbanisme mairie de PREVESSIN-MOENS en 2022. Je constate par contre que cette OAP est en phase avec un projet pour lequel un Permis d'aménager avait été accordé le 10 juillet 2017 pour la création d'un



lotissement de 15 lots sur les mêmes parcelles, mais pour lequel le propriétaire n'a pas voulu donné suite en 2021. - En page 45 de l'OAP (schéma de principe; zone bleue et rose / parcelles BD 315 et BD 316) : - - possibilité de revoir le zonage des parcelles et les passer en UGp1 à la place de UGm2 ? L'actuel zonage UGm2 n'est pas adapté à la configuration du site en raison de sa situation en limite de la zone agricole, du tissu pavillonnaire existant et du hameau historique, ou alors n'avoir qu'une "zone bleue" de type lotissement sur toute la parcelle, i.e. des habitats individuels et/ou individuel-groupés, mais pouvant accueillir la mixité sociale (pourquoi les logements sociaux ne peuvent-ils pas être de type maison individuelle également? pourquoi les logements sociaux sont-ils "parqués" dans des immeubles séparés du reste des habitants?) - - quelles sont les motivations du chiffre de "40 logements par hectare"? je souhaiterais une densité moins importante - - possibilité de proposer des prescriptions spéciales sur la construction, situation, architecture, dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier afin de ne porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales: la hauteur des habitats devrait être plus haute vers la zone UH3 que vers la zone UGm2 afin de assurer d'une fluidité et harmonie des courbes et hauteurs entre le hameau et les pavillons? possibilité de proposer un éco quartier qualitatif ? - - quelle est la définition d'un "habitat type petit collectif" ? - - quelle est la définition de R+1+C (le PLUiH ne mentionne que R+1 dans cette zone pour le moment) ? les combles et/ou attiques peuvent-ils être définis de manière plus précise ? ces derniers ne doivent pas devenir des étages pouvant accueillir des logements à part entière, mais bien rester des combles d'appartements style duplex - - possibilité de proposer un espace vert paysager plus important en plantant des arbres pour maintenir un couloir écologique ? - - possibilité de limiter la hauteur des luminaires qui seront installés sur le site afin de préserver un couloir "noir" ? - Toujours en page 45 de l'OAP (schéma de principe) : l'"entrée de hameau à valoriser" côté Route d'Ornex (matérialisée par la flèche rouge sur le schéma), devrait se faire au niveau du périmètre de l'OAP, soit avant le "principe d'accès à tous les modes" (matérialisée par l'encadré en pointillés rouges), à la limite de la parcelle BD 84, et non après (devant la parcelle BD114); les deux autres "entrées de hameau à valoriser" sur la Route de Saint Jean se font d'ailleurs à la limite du périmètre de l'OAP. - Limiter la vitesse à 30 km/heure sur tout le périmètre de l'OAP afin de permettre une mobilité sécurisée pour les piétons et cyclistes. - Sécuriser le croisement de la Route d'Ornex et de la Route de Saint-Jean, au niveau du Stop du Poids-Public, le Poids Public empêchant toute visibilité actuellement. - Prévoir des luminaires doux et d'aspect qualitatif sur tout le périmètre de l'OAP. Je vous remercie par avance pour votre considération  
Cordialement, Sandra Garnier Giret

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse** : 262 Route d'Ornex

**Ville** : Prévessin-Moëns

**Adresse email** : sgarnier@hotmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 92.137.195.250



# REGISTRE NUMERIQUE

---

by PubliLégal

## **REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **MODIFICATION N°4 DU PLUIH - PAYS DE GEX AGGLO**

Contributions du 16/12/2023 au 16/12/2023

Rapport généré le 17/12/2023 à 04h03

Nombre de contributions : 2

*N° de rapport : 1602-C-20231217-2107-99257*

**E5 - Sandra Garnier-Giret**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 16/12/2023 à 19h37

**Lieu de dépôt** : Par email

**Etat** : Observation non publiée

**Objet** : Contributions à l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUiH du Pays de Gex

**Contribution** : ATT : Madame la commissaire enquêtrice Madame Brillant, Par la présente, je vous contacte suite à mes observations partagées publiquement sur le registre numérique <https://www.registre-numerique.fr/pluih-m4-gexagallo/voir-avis/e27cf825-4494-4f7a-8c09-1ba51ae7a8f4> hier, et dont le texte est disponible ci-dessous. Tout d'abord, je souhaiterais savoir s'il est possible de "cacher" mes observations (j'aurais dû vous les envoyer par email) et qu'elles ne soient pas rendues publiques sur le site du registre ? Ensuite, je souhaiterais rectifier une typo (texte stabiloté ci-dessous): "la hauteur des habitats devrait être plus haute vers la zone UH3 que vers la zone UGm2 afin de assurer d'une fluidité et harmonie des courbes et hauteurs entre le hameau et les pavillons? "qui devrait lire "la hauteur des habitats devrait être plus haute vers la zone UH3 que vers la zone UGp1 afin de assurer d'une fluidité et harmonie des courbes et hauteurs entre le hameau et les pavillons?" J'ai également oublié de rajouter que le point "Toujours en page 45 de l'OAP (schéma de principe) : l'"entrée de hameau à valoriser" côté Route d'Ornex (matérialisée par la flèche rouge sur le schéma), devrait se faire au niveau du périmètre de l'OAP, soit avant le "principe d'accès à tous les modes" (matérialisée par l'encadré en pointillés rouges), à la limite de la parcelle BD 84, et non après (devant la parcelle BD114)..... " est aussi motivé par le fait que la parcelle BD315 va également passer sous l'OAP patrimoine (modification du PLUiH n 5 et dont la consultation était ouverte du 30 octobre au 29 novembre 2023) Aussi, j'aimerais rajouter un nouveau point: - Prévoir la création d'appui-vélos/arches à vélo et de parkings pour accueillir les visiteurs qui se rendront à la chapelle (orientation d'aménagement d'ensemble ?) Je vous remercie par avance et vous prie de recevoir mes cordiales salutations, Sandra Garnier Giret (la personne qui est venue vous voir à la mairie de Prévessin-Moëns le lundi 4 décembre) tel: 06-73-15-82-93

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse email** : sgarnier@hotmail.com (Non validée)

**@6 - GARNIER Sandra**

**Anonymat** : oui

**Date de dépôt** : Le 16/12/2023 à 19h47

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : OAP SECTORIELLE DE MOËNS, SUR LA COMMUNE DE PRÉVESSIN-MOËNS / suppléments

**Contribution** : Madame Brilliant, Par la présente, je vous contacte suite à mes observations partagées hier. - il y a eu une erreur au niveau d'un de mes souhaits: la phrase "la hauteur des habitats devrait être plus haute vers la zone UH3 que vers la zone UGm2 afin de assurer d'une fluidité et harmonie des courbes et hauteurs entre le hameau et les pavillons? "devrait lire "la hauteur des habitats devrait être plus haute vers la zone UH3 que vers la zone UGp1 afin d'assurer une fluidité et harmonie des courbes et hauteurs entre le hameau et les pavillons?" - le point "Toujours en page 45 de l'OAP (schéma de principe) : l'"entrée de hameau à valoriser" côté Route d'Ornex (matérialisée par la flèche rouge sur le schéma), devrait se faire au niveau du périmètre de l'OAP, soit avant le "principe d'accès à tous les modes" (matérialisée par l'encadré en pointillés rouges), à la limite de la parcelle BD 84, et non après (devant la parcelle BD114)..... " est aussi motivé par le fait que la parcelle BD315 va également passer sous l'OAP patrimoine (modification du PLUiH n 5 et dont la consultation était ouverte du 30 octobre au 29 novembre 2023) Aussi, j'aimerais rajouter un nouveau point: - Prévoir un espace avec la création d'appui-vélos/arches à vélo et des parkings pour accueillir les visiteurs qui se rendront à la chapelle (orientation d'aménagement d'ensemble ?) Je vous remercie par avance et vous prie de recevoir mes cordiales salutations, Sandar Garnier Giret

**Pièce jointes** :Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse** : 262 Route d'Ornex

**Ville** : Prévessin-Moëns

**Adresse email** : sgarnier@hotmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 92.137.195.250



# REGISTRE NUMERIQUE

---

by PubliLégal

## **REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **MODIFICATION N°4 DU PLUIH - PAYS DE GEX AGGLO**

Contributions du 18/12/2023 au 18/12/2023

Rapport généré le 19/12/2023 à 04h03

Nombre de contributions : 2

*N° de rapport : 1602-C-20231219-2109-99441*

## @7 - Hansen Nina

**Anonymat** : oui

**Date de dépôt** : Le 18/12/2023 à 13h07

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Observations et préoccupations concernant la Modification n°4 du PLUIH - Pays de Gex Agglo

**Contribution** : Madame, Monsieur, Je tiens à exprimer ma gratitude pour l'opportunité de partager des questions et des observations concernant la MODIFICATION N°4 DU PLUIH. Mes questions et préoccupations portent principalement sur le projet d'OAP à Moëns, dans la commune de Prévessin-Moëns (Références : pages 53-56 du document "1\_2\_OAP\_Sectorielles" et pages 21-25 de la "Notice de présentation"), car je suis un voisin direct de cette zone.

- Densité de logements/hectare : Pourquoi fixer arbitrairement "40 logements par hectare" ? Choisir une densité plus raisonnable, telle que 30 logements par hectare, permettrait une intégration plus harmonieuse avec les résidences environnantes, préservant ainsi l'esthétique générale du quartier.
- Je demande des éclaircissements sur ce qui constitue un "petit" collectif. S'agit-il de 3 logements, 5 logements ou autre?
- Modification de la zone : La zone est actuellement UGm2. Je propose qu'elle soit changée en UGp1 pour garantir une distance par rapport aux pavillons environnants, notamment afin d'éviter que les bâtiments atteignant une hauteur de 9 mètres ne projettent des ombres sur les panneaux solaires existant (en ayant une distance minimale plus grande avec la pavillons environnants) •
- Définition de "comble" : La zone est actuellement UGm2. Dans cette zone, la construction R+1 est autorisée. Le nouvel OAP autorise la construction R+1+C. Je recommande une clarification sur la signification du terme "comble", notamment lorsqu'il est destiné à un usage résidentiel. Dans le PLUiH actuel, il est indiqué : "Sous-secteurs UGm2, UGp1 et UGp2 : La hauteur à l'égout du toit maximale autorisée est de 7m. La hauteur totale maximale autorisée est de 9m à l'exception du secteur indiqué « \* » (UGp2\*) où la hauteur à l'égout du toit maximale autorisée est de 5m et la hauteur totale maximale autorisée est de 7m." (p 76) Pour éviter de nouvelles constructions qui deviennent effectivement R+2 (si les trois étages sont utilisés à des fins résidentielles), je propose de proposer une hauteur résidentielle maximale de 7m (1,8 à 2 mètres pour un comble non habitable), avec une exception pour les duplex. Cela vise à empêcher les promoteurs commerciaux, uniquement axés sur le profit, de construire des appartements individuels sur trois étages.
- Distance minimale entre les bâtiments : Dans le PLUiH actuel, il est stipulé : "Secteurs UGm et UGp : Une distance minimale, égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, doit être respectée entre deux bâtiments non contigus." (p75) Afin d'éviter toute confusion, il serait judicieux de préciser la signification exacte d'une distance "minimale" en mètres.
- Suppression de la possibilité de dérogation de hauteur : Dans le PLUiH actuel, il est mentionné : "Dans l'ensemble des secteurs : Une hauteur différente peut être admise pour : • au sein des secteurs d'OAP dans le respect des hauteurs prescrites à l'OAP; • les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle de hauteur peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la



construction contiguë existante; • les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif." (p 76) Je suggère de supprimer la phrase suivante : "au sein des secteurs d'OAP dans le respect des hauteurs prescrites à l'OAP ;" afin de garantir que la municipalité ne peut pas accorder d'exemptions dans des zones déjà définies, permettant ainsi une construction plus élevée. • Considération environnementale : Pourrait-on envisager d'augmenter la surface d'une zone verte en plantant des arbres afin de préserver un corridor écologique ? • Éclairage : Pourrait-on envisager de fixer une limite de hauteur pour les luminaires installés sur place dans le but de maintenir un "corridor sombre" ? • Sécurité routière, en particulier pour les enfants scolarisés : Limiter la vitesse à 30 km/h dans l'ensemble de la zone OAP pour garantir une mobilité sécurisée des piétons et des cyclistes. Envisager l'installation d'un passage piéton sur la Route d'Ornex et la zone OAP, activé par un bouton, afin de permettre aux enfants d'aller à l'école à vélo. Actuellement, la vitesse sur la portion entre le Chemin de la Boverie et l'Impasse la Prairie rend la situation trop dangereuse. Je vous remercie de votre attention à ces questions.

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse** : 187 Chemin des Perrières

**Ville** : Prévessin-Moëns

**Adresse email** : ninamoerk@gmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 85.203.47.248

**@8 - Dadaglio Giovanni**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 18/12/2023 à 17h59

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Commentaires Enquête Publique

**Contribution** : Bonjour, Merci beaucoup pour cette opportunité de partager avec vous mes observations. J'habite à Prévessin-Moens. J'ai lu l'avis d'enquête publique sur un panneau sur le chemin des Perrières. Malheureusement celui-là et le panneau sur la Route de Moëns ont été enlevés rapidement, même si l'enquête est toujours en cours. Je dois avouer que la quantité de documents proposés et, dans certains cas, leur contenu 'technique', ne rendent pas leur lecture facile. Du moins dans mon cas. C'est pourquoi je m'excuse si mes commentaires ne sont pas pertinents et font référence à des aspects déjà abordés. Quoi qu'il en soit, je me limiterai à des considérations générales. 1) La thématique abordée dans les AOP et PLUiH à l'étude porte surtout sur l'aspect urbanistique relatif au logement. Une croissance telle que celle attendue de 12'000 logements d'ici 2030 passe nécessairement par une adaptation des services mis à la disposition de la population. Ces thèmes ne devraient-ils pas être traités de manière globale par un programme? Le sous-dimensionnement de certains services et le manque de certaines structures, par exemple pour les soins de santé, peuvent être constatés et ils constituent déjà un problème sérieux. 2) Dans le même ordre d'idées : les projections de croissance démographique et d'offre immobilière ne devraient-elles pas aller de pair avec une analyse de l'offre d'emplois sur notre territoire ? Existe-t-il des études en ce sens, menées en partenariat avec des cantons suisses proches ou ayant accès à leurs analyses ? Le développement des services dans notre agglomération peut contribuer à créer des emplois, mais nous savons tous que l'espoir et l'objectif de ceux qui convergent dans notre région sont de devenir des travailleurs frontaliers. Quelle est la capacité d'absorption des frontaliers par la Suisse voisine ? Ne risque-t-on pas de créer des logements qui impliquent nécessairement la disponibilité d'emplois sans avoir la maîtrise de l'offre de travail ? 3) La définition de R+1+C n'est pas claire. Si C signifie combles, n'est-ce pas une forme déguisée d'admettre un deuxième étage dans les bâtiments ? Actuellement Prévessin-Moëns est zone UGm2 et comme telle seulement la construction R+1 est autorisée. 4) Dans les différents chantiers terminés ou en cours, il est possible d'observer une panoplie de styles et de solutions architecturales. Hormis en termes d'analyses et de projections statistiques sur l'occupation du sol et des bâtiments, la démarche en question peut-elle aborder les questions liées à la protection d'un patrimoine culturel et visuel de nos lieux ? Sinon l'équilibre entre harmonie de paysages naturels ou urbains et fonctionnalité opportuniste risquerait de pencher souvent en faveur de cette dernière. Cela impliquerait d'établir et d'appliquer des paramètres relatifs à l'architecture, à la construction, à la taille et au style des bâtiments, à la distance entre les bâtiments et aussi un éclairage public et privé qui prend en compte la problématique de la pollution lumineuse, à travers une limitation de la hauteur des réverbères, de leur espacement et du type de sources lumineuses utilisées. Je vous remercie pour votre aimable attention.

Giovanni Dadaglio 45 Chemin du Ruisseau Prévessin-Moëns

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Ville** : Prévessin-Moëns

**Adresse email** : gdadaglio@gmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 2a01:cb15:45d:ca00:4033:fe5e:f384:785d



# REGISTRE NUMERIQUE

---

by PubliLégal

## **REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **MODIFICATION N°4 DU PLUIH - PAYS DE GEX AGGLO**

Contributions du 19/12/2023 au 19/12/2023

Rapport généré le 20/12/2023 à 04h03

Nombre de contributions : 2

*N° de rapport : 1602-C-20231220-2110-99569*

**@9 - Ain FNE**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 19/12/2023 à 11h46

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Modification n°4 du PLUiH de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex

**Contribution** : Madame la Commissaire enquêtrice, Veuillez trouver ci-joint les observations de FNE Ain relatives à la modification n°4 du PLUiH de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex. Nous vous prions d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, nos respectueuses salutations, Pour FNE Ain.

**Pièce(s) jointe(s)** :



Bourg-en-Bresse, le 19 décembre 2023

Mme la Commissaire enquêtrice  
Véronique BRILLANT  
Communauté d'agglomération du  
Pays de Gex  
135 rue de Genève  
01170 GEX

**Objet : modification n°4 du PLUiH de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex**

Réf. Courrier : 23-063

Vos réf. : -

CC : -

PJ : -

Madame la Commissaire enquêtrice,

Nous souhaitons porter à votre connaissance les remarques suivantes concernant :

La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Télécabine » à Crozet

Nous relevons que la zone urbanisée viendra détruire les zones de prairies existantes ouvertes dans un quartier résidentiel.

Néanmoins, nous apprécions le souhait de conserver le caractère paysager de la zone ainsi que l'engagement à veiller à la conservation des haies existantes et le renforcement des haies situées au Sud et au Nord de l'OAP.

En outre, il est noté (p.13 de la notice de présentation) que les essences choisies seront locales et adaptées au climat. Nous souhaitons ajouter que les essences doivent aussi être adaptées au sol peu profond de la zone puisqu'elles seront exposées à un déficit hydrique naturel. Puis, eu égard à la pente du terrain, les essences devront aussi être choisies dans le but de fixer, par leurs systèmes racinaires, le sol dans les zones de forte pente.

En ce sens, FNE Ain veillera à ce que les engagements énoncés soient respectés et à ce que les haies gardent leurs fonctionnalités écologiques dans le temps.

La modification de l'OAP « Atlas » à Prévessin-Moëns

Nous déplorons que la politique d'aménagement soit souvent réalisée sans cohérence globale, et au coup par coup sur le territoire. Cette modification en est un exemple.

France Nature Environnement Ain

Fédération française des associations de protection de la nature et de l'environnement – Reconnue d'intérêt général.

Siège social : 44 avenue de Jasseron – 01000 BOURG-EN-BRESSE / Tel. 04 74 21 38 79 / Courriel. [ain@fne-aura.org](mailto:ain@fne-aura.org)

Antenne montagne : Place de l'Église – 01130 SAINT-GERMAIN-DE-JOUX

<https://www.fne-aura.org/ain/>

Nous nous opposons à la disparition d'un parc paysager dans l'OAP pour favoriser la densification de l'habitat. La disparition de cet aménagement favorable à la biodiversité diminue les potentielles connexions des espaces naturels aux alentours comme prévu initialement.

Nous ajoutons également que la présence d'un parc à proximité d'une urbanisation dense apporte aux habitants un cadre de vie préservé, ainsi qu'une limitation du bruit (p.61 de la notice de présentation) et de la pollution atmosphérique due à la route de Saint-Genis très empruntée par les automobilistes. Les îlots prévus dans la présente modification ne sauraient combler la perte de ce parc paysager.

De plus, nous remarquons la disparition d'une cohérence entre le projet de logements et le projet de la résidence pour seniors. En effet, réaliser un projet immobilier cohérent permettrait l'intégration de la crèche et un accueil des seniors, afin de parvenir à un ensemble intergénérationnel moins dense et intégrant un espace vert permettant les échanges.

Enfin, nous souhaiterions obtenir davantage d'explications sur les données chiffrées de la notice de présentation, ainsi que le calcul ayant permis d'aboutir à une densité de 130 log/ha env (p. 62 de la notice de présentation).

#### La modification de l'OAP « Centre de secours de l'Est gessien » à Prévessin-Moëns

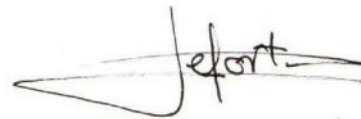
La modification de cette OAP reviendrait à détruire une zone agricole et à supprimer une zone de loisirs de plein air, au profit d'une bétonisation. Cette modification s'ajoute à la densification de l'OAP « Atlas », située à proximité, conduisant à un mitage des zones naturelles.

#### Les modifications du PLUiH du Pays de Gex dont la modification n°4

Pour finir sur une remarque générale, FNE Ain suit avec attention les nombreuses évolutions du PLUiH du Pays de Gex. Nous déplorons que ce document soit modifié très régulièrement, souvent à des fins délétères pour l'environnement. Nous observons également une artificialisation croissante des sols, ainsi qu'une densification de l'habitat et du territoire, et cela au détriment de la biodiversité et de la préservation du cadre de vie.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, nos salutations distinguées.

Fanny LEFORT  
Co-Présidente  
FNE Ain





**Ville** : Bourg-en-Bresse

**Adresse email** : sentinelles-ain@fne-aura.org (Non validée)

**Adresse ip** : 92.154.22.71

**@10 - BURGOS Vincent**

**Anonymat** : non

**Organisme** : WE.PROM!

**Date de dépôt** : Le 19/12/2023 à 17h32

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : OAP Résidence Sénior à SEGNY

**Contribution** : Bonjour, L'OAP Résidence Sénior de SEGNY propose différents types d'habitat en Page 40 du document "Thématique Habitat, Orientation d'Aménagement et de Programmation": 25% Logements locatifs Sociaux, 25% Logements Locatifs Intermédiaires, et 15% Accession Abordable. Nous aimerions indiquer que ces pourcentages sont des minima et nous aimerions que soit supprimés les 15% de logements en Accession Abordable en accord avec la Commune de SEGNY. En effet, la Commune est propriétaire de ce terrain suite à une donation, dont la charge indiquait qu'il ne serait pas possible pour la Commune de vendre tout ou partie du terrain. Il est donc impossible de proposer des produits Accession sur ce tènement, seulement des logements locatifs.

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse** : 21 Rue de l'Étoile

**Ville** : Bourg-en-Bresse

**Adresse email** : vincent.burgos@we-prom.com (Non validée)

**Adresse ip** : 2a01:cb14:70c:d700:f40c:ec00:d87c:b33



# REGISTRE NUMERIQUE

---

by PubliLégal

## **REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **MODIFICATION N°4 DU PLUIH - PAYS DE GEX AGGLO**

Contributions du 20/12/2023 au 20/12/2023

Rapport généré le 21/12/2023 à 04h03

Nombre de contributions : 2

*N° de rapport : 1602-C-20231221-2111-99691*

**@11 - Lequin Didier**

**Anonymat** : oui

**Date de dépôt** : Le 20/12/2023 à 12h00

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation non publiée

**Objet** : OAP télécabine - Crozet

**Contribution** : Madame, Monsieur, La parcelle 1643 qui représente une grande partie du terrain concerné par l'OAP a été divisée en 4 parcelles actuellement en vente via un projet de petit lotissement avec accès unique par la route de la télécabine. Dans la zone concernée par cette l'OAP, il ne resterait donc qu'une seule parcelle de 1000 m2 (numéro 14) non construite à urbaniser.

Malheureusement aucun projet sur cette parcelle ne pourra respecter les orientations de l'OAP : - les accès seront différents que ceux préconisés. - le nombre de logements restants sur l'OAP et les préconisations en terme de logements sociaux seront bien trop contraignantes pour un projet potentiel qui concernerait une parcelle de 1000 m2 seulement.. L'OAP devrait être adaptée au projet en cours avec une desserte prévue de toutes les parcelles non construites actuellement sur la zone via la nouvelle impasse perpendiculaire à la route de la télécabine qui est en train d'être créée. Ou alors abandonnée si le projet en cours arrive à son terme, car l'OAP n'aura plus de raison d'être pour une seule parcelle de 1000m2 restant à urbaniser et qui ne pourrait accueillir qu'un ou deux logements. Merci. Cordialement

**Pièce jointes** :Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Ville** : Crozet

**Adresse email** : didier\_lequin@hotmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 147.161.180.120

**@12 - Mélanie**

**Anonymat** : oui

**Date de dépôt** : Le 20/12/2023 à 21h43

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Échenevex

**Contribution** : Après une vague lecture des différents documents il semble très compliqué de comprendre les nombreuses constructions qui vous animent. Habitante depuis moins de 7 ans j'ai vu des constructions improbables sur des terrains que je ne pensais même pas assez grands pour une habitation. On réussit à en construire 3 ou 4 sur de minuscules parcelles. Ne parlons pas des immeubles infâmes qui polluent le paysage. Ceci étant dit il me semble important de souligner que certes on construit mais il faudrait que les infrastructures suivent, les écoles ouvrent des classes mais il n'y a pas d'enseignant.... Comment peut on faire évoluer une région en habitants sans pouvoir leur permettre de se soigner, d'être instruit..avec si peu de routes correctes. La région est belle mais gâchée par tous ces bâtiments qui ne sont même pas en cohérence avec le reste au niveau esthétique. On présente des constructions dans le village avec des commerces en réa de chaussée ... chose qui a déjà été proposée dans les dernières constructions et qui ne s'est pas faite. Que de mensonges et tout ça pour de l'argent ...

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Ville** : Échenevex

**Adresse email** : melanie.brunneval@orange.fr (Non validée)

**Adresse ip** : 92.137.250.118



# REGISTRE NUMERIQUE

---

by PubliLégal

## **REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **MODIFICATION N°4 DU PLUIH - PAYS DE GEX AGGLO**

Contributions du 21/12/2023 au 21/12/2023

Rapport généré le 22/12/2023 à 04h03

Nombre de contributions : 5

*N° de rapport : 1602-C-20231222-2112-99810*



**E13 - Louise CATTY**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 21/12/2023 à 11h23

**Lieu de dépôt** : Par email

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Observations parcelles BD 117, 118 et 119 à PREVESSIN MOENS

**Contribution** : Madame la Commissaire enquêtrice, Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations déposées au soutien des intérêts des consorts MEHEUS et concernant les parcelles cadastrées 251 BD 117, 118 et 119 sur la commune de PREVESSIN-MOENS, que je vous remercie d'intégrer au registre d'enquête publique. Vous en souhaitant bonne réception, Bien cordialement, Louise DUBOIS-CATTY Avocate au Barreau de Lille SCP Manuel GROS, Héroïse HICTER, Audrey d'HALLUIN & Associés 69 rue de Béthune 59000 LILLE Tel. 03.20.57.19.65 Fax. 03.20.74.84.25 [www.cabinet-gros-hicter.fr](http://www.cabinet-gros-hicter.fr)

**Pièce(s) jointes(s)** :



**MANUEL GROS**  
Professeur émérite des facultés de droit  
*Spécialiste en droit public,  
Spécialiste en droit immobilier*

**HELOÏSE HICTER**  
Chargée de cours à l'Université de Lille  
Master Droit de l'urbanisme et de l'environnement

**AUDREY D'HALLUIN**  
Chargée de cours à l'Université de Lille  
Master urbanisme et construction  
Master contentieux public

*Avocats associés aux  
barreaux de Lille  
et de St Quentin.*

**JULIEN ROBILLARD**  
D.E.S.S Droit des assurances

**LOUISE DUBOIS-CATTY**  
Master Justice, procès et procédure, contentieux public

**SÉGOLÈNE CHAVDA**  
Master Droit public général et contentieux publics

*Avocats au barreau de Lille*

**GAUTHIER GAVEL**  
Master Droit public de l'entreprise

*Juriste*

*Correspondants organiques*

**FLORIAN LINDITCH**  
Agrégré des facultés de droit  
27-29 rue Grignan  
13006 Marseille

*Avocat au barreau de Marseille.*

**Madame Véronique BRILLANT**  
**Commissaire enquêtrice**  
**Projet de modification n°4 du PLUi-H**  
**Du Pays de Gex**

Lille, le 21 décembre 2023

[Envoie par courriel : pluih-m4-gexagglo@mail.registre-numerique.fr](mailto:pluih-m4-gexagglo@mail.registre-numerique.fr)

Madame la Commissaire enquêtrice,

Je suis le Conseil de Monsieur Filip MEHEUS, Madame Julie MEHEUS et Madame An MEHEUS, tous trois nu-propriétaires des parcelles cadastrées 251 BD 117, 251 BD 118 et 251 BD 119, situées 78 Route d'Ornex à PREVESSIN-MOENS (01280).

Les parcelles cadastrées BD 118 et 119 font partie intégrante du jardin de la construction à usage d'habitation édifée sur la parcelle BD 117 :



---

**SCP Manuel GROS Héloïse HICTER et Associés**

69 rue de Béthune 59 000 LILLE  
Tél. : 03.20.57.19.65 Fax : 03.20.74.84.25  
Barreau de Lille – Case 101  
Courriel : manuel.gros@cabinet-gros.fr

2 place Longueville 02 100 SAINT QUENTIN  
Tél. : 06.81.83.89.72 Fax : 03.20.74.84.25  
Barreau de Saint Quentin  
Courriel : heloise.hicter@cabinet-gros.fr

La modification n°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex, initiée par arrêté du 11 juillet 2022, prévoit la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le territoire de la commune de PREVESSIN-MOENS, intitulée « Moëns ».

Cette OAP prévoit alors que les parcelles cadastrées BD 118 et BD 119 devront être utilisées pour « créer un espace public paysager de rencontre entre habitants » :



Plus encore, un nouvel emplacement réservé (n° 85) est prévu sur les parcelles BD 118 et 119 pour « l'aménagement d'un espace public ».

Or, l'emplacement d'un tel espace public est pour le moins contestable et implique les observations suivantes que je vous remercie de bien vouloir annexer à votre rapport, mais également y apporter une réponse conformément aux dispositions de l'article R. 123-13 et suivants du code de l'environnement, et ce en complément des observations présentées par Monsieur MEHEUS lors de la permanence tenue le mercredi 20 décembre en mairie de CROZET.

Tout d'abord, aucun élément du dossier mis à disposition dans le cadre de l'enquête publique, ne vient justifier la création d'un espace public paysager sur un terrain actuellement purement privé, rattaché à une habitation et aménagé en jardin d'agrément.

En effet, au sein de la notice de présentation (§ a. Contexte et justification – page 21), il est indiqué que :

*« La création de cette OAP vise à encadrer la poursuite du développement résidentiel de la commune de Prévessin-Moëns. Le secteur concerné contient plusieurs zonages notamment le zonage UH3 correspondant aux hameaux historiques et UGm2 étant un secteur à dominante résidentielle. »*

*« La réalisation d'une étude urbaine a permis de calibrer le potentiel bâti et d'optimiser l'aménagement en marquant l'entrée du hameau, d'assurer le maillage en mode doux avec les futurs projets de tramway et de bus à haut niveau de service (BHNS) sur les communes voisines. Par ailleurs, elle permet d'appuyer la liaison douce entre Prévessin et le hameau de Moëns. De plus cette OAP porte une attention particulière à la valorisation du patrimoine bâti existant. »*

L'on comprend alors que l'OAP a pour objectif de permettre le développement de l'habitat en sein du hameau de Moëns, mais également l'aménagement de plusieurs liaisons, tout en préservant les éléments patrimoniaux présents.

Ce qui émane également du document de l'OAP sectorielle, duquel il ressort que le site de l'OAP doit essentiellement être dédié aux développements de nouvelles constructions à usage d'habitation et que différentes voies sont à prévoir, notamment pour la desserte des logements.

En outre, au sein des objectifs d'insertion urbaine, architecturale & paysagère de l'OAP, il est prévu de « réserver un espace public paysager à l'angle du chemin Hudry et de la route Saint Jean en aménageant un lieu de rencontre entre les habitants et le contrebas de la chapelle ».

Toutefois, il n'est absolument pas justifié de la nécessité d'un tel espace public dans le cadre d'une OAP destinée essentiellement à l'habitat, et à assurer les liaisons au regard de la prochaine desserte par les transports en commun.

Par suite, aucun élément du dossier d'enquête publique ne vient justifier l'aménagement d'un tel espace.

Plus encore, l'on peine à déterminer un quelconque intérêt à un tel aménagement public dans la mesure où le site de l'OAP a vocation à devenir un quartier résidentiel, comme l'est déjà le reste du quartier.

Autrement dit, il s'agit d'un secteur destiné à l'habitat, et uniquement à l'habitat, sans le moindre commerce ou autre.

Il ne s'agit donc pas d'un quartier ayant vocation à rassembler, comme cela peut être le cas pour un centre-ville pourvu de commerces et de lieux de rassemblement par exemple.

**L'espace public paysager, envisagé sur les parcelles BD 118 et 119, ne présente donc aucun intérêt, si bien que l'aménagement prévu au sein de l'OAP, tout comme l'emplacement réservé, sont totalement injustifiés.**

Si un espace public paysager doit réellement être envisagé, il serait plus judicieux de positionner celui-ci plus au Nord, le long de la Route d'Ornex où il est prévu la mise en place de trois arrêts de bus (emplacements réservés n° 17, 20 et 21).

Plus encore, l'aménagement de nouveaux espaces publics paysagers doit être envisagé sur des terrains ayant vocation à être urbanisés, comme c'est le cas des terrains principalement concernés par l'OAP « Moëns » (en rose et bleu sur le schéma d'aménagement).

A l'inverse, rien ne justifie d'imposer l'aménagement d'un tel espace sur un espace privé, aménagé en jardin d'agrément et destiné à le rester dans la mesure où les propriétaires n'entendent pas urbaniser le Sud de leur terrain.

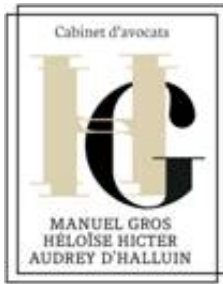
**Il résulte de l'ensemble de ces éléments que l'espace public paysager prévu au sein de l'OAP « Moëns » et de l'emplacement réservé n°85, dans le cadre de la modification n°4 du PLUi-H, n'est aucunement justifié et ne présente aucun intérêt.**

Pour toutes ces raisons, je vous remercie de bien vouloir émettre un avis défavorable ou à tout le moins une réserve, sur l'aménagement d'un tel espace public paysager sur les parcelles cadastrées BD 118 et 119 sur le territoire de la commune de PREVESSIN MOENS, afin que le projet de modification n°4 du PLUi-H du Pays de Gex puisse être modifié en ce sens.

Vous souhaitant bonne réception des présentes, je vous prie de croire, Madame la Commissaire enquêtrice, en l'expression de mes salutations distinguées.

Héloïse HICTER.





**Adresse email** : louise.catty@cabinet-gros.fr (Non validée)

**E14 - Louise CATTY**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 21/12/2023 à 11h26

**Lieu de dépôt** : Par email

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Observations parcelles BD 317, 318 et 321

**Contribution** : Madame la Commissaire enquêtrice, Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations déposées au soutien des intérêts de Madame JORGE-COSTA et concernant les parcelles cadastrées 251 BD 317, 318 et 321 sur la commune de PREVESSIN-MOENS, que je vous remercie d'intégrer au registre d'enquête publique. Vous en souhaitant bonne réception, Bien cordialement, Louise DUBOIS-CATTY Avocate au Barreau de Lille SCP Manuel GROS, Héroïse HICTER, Audrey d'HALLUIN & Associés 69 rue de Béthune 59000 LILLE Tel. 03.20.57.19.65 Fax. 03.20.74.84.25 [www.cabinet-gros-hicter.fr](http://www.cabinet-gros-hicter.fr)

**Pièce(s) jointes(s)** :





**MANUEL GROS**  
Professeur émérite des  
facultés de droit  
*Spécialiste en droit public,  
Spécialiste en droit immobilier*

**HELOÏSE HICTER**  
Chargée de cours à l'Université  
de Lille  
Master Droit de l'urbanisme  
et de l'environnement

**AUDREY D'HALLUIN**  
Chargée de cours à l'Université  
de Lille  
Master urbanisme et construction  
Master contentieux public

*Avocats associés aux  
barreaux de Lille  
et de St Quentin.*

**JULIEN ROBILLARD**  
D.E.S.S Droit des assurances

**LOUISE DUBOIS-CATTY**  
Master Justice, procès et  
procédure, contentieux public

**SÉGOLÈNE CHAVDA**  
Master Droit public général et  
contentieux publics

*Avocats au barreau de Lille*

**GAUTHIER GAVEL**  
Master Droit public de  
l'entreprise

*Juriste*

*Correspondants organiques*

**FLORIAN LINDITCH**  
Agrégré des facultés  
de droit  
27-29 rue Grignan  
13006 Marseille

*Avocat au barreau de Marseille.*

**Madame Véronique BRILLANT**  
**Commissaire enquêtrice**  
**Projet de modification n°4 du PLUi-H**  
**Du Pays de Gex**

Lille, le 21 décembre 2023

[Envoie par courriel : pluih-m4-gexagglo@mail.registre-numerique.fr](mailto:pluih-m4-gexagglo@mail.registre-numerique.fr)

Madame la Commissaire enquêtrice,

Je suis le Conseil de Madame Claudine MEGOZ, épouse JORGE-COSTA,  
demeurant 85 chemin des Perrières à PREVESSIN-MOENS (01280), et  
propriétaire des parcelles cadastrées 251 BD 317, 251 BD 318 et 251 BD 321  
sur le territoire de la commune de PREVESSIN MOENS.

La modification n°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant  
Programme local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté d'agglomération  
du Pays de Gex, initiée par arrêté du 11 juillet 2022, prévoit la création d'une  
Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le territoire de la  
commune de PREVESSIN-MOENS, intitulée « Moëns ».

Cette OAP prévoit alors que le principe d'une liaison douce qui  
traverserait la propriété de Madame JORGE-COSTA :



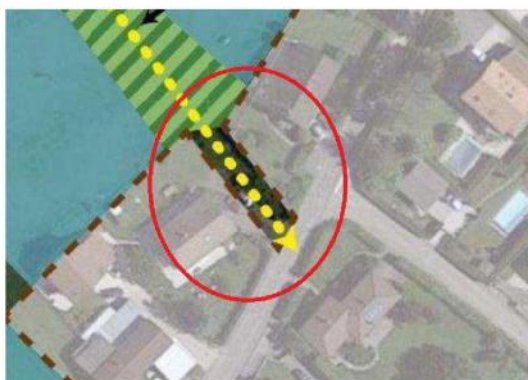
**SCP Manuel GROS Héloïse HICTER et Associés**

69 rue de Béthune 59 000 LILLE  
Tél. : 03.20.57.19.65 Fax : 03.20.74.84.25  
Barreau de Lille – Case 101  
Courriel : manuel.gros@cabinet-gros.fr

2 place Longueville 02 100 SAINT QUENTIN  
Tél. : 06.81.83.89.72 Fax : 03.20.74.84.25  
Barreau de Saint Quentin  
Courriel : heloise.hicter@cabinet-gros.fr

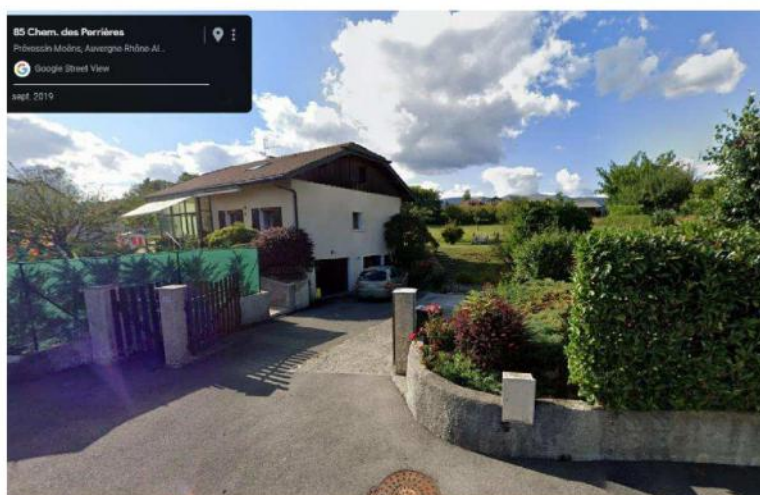
Or, ce repérage implique les observations suivantes que je vous remercie de bien vouloir annexer à votre rapport, mais également y apporter une réponse conformément aux dispositions de l'article R. 123-13 et suivants du code de l'environnement.

Comme évoqué, l'OAP prévoit une liaison douce permettant de rejoindre le chemin des Perrières depuis les terrains destinés à être bâtis, laquelle traverse le terrain de Madame JORGE-COSTA :



Toutefois, l'on peine à déterminer les justifications de cette liaison douce qui traverse un terrain purement privé et ne présente aucun intérêt particulier.

A l'inverse, la réalisation d'une liaison douce à l'emplacement choisi sera difficilement réalisable d'un point de vue technique au regard du compteur électrique présent sur le terrain de Madame JORGE-COSTA :



De même, cette liaison douce est positionnée sur le chemin d'accès interne dont dispose Madame JORGE-COSTA pour accéder aux garages de son habitation, si bien que ladite liaison empêchera l'exposante d'accéder à ses garages.

Par suite, le positionnement de la liaison douce pose plusieurs problèmes techniques.

Ainsi, si une voie douce devait réellement être envisagée à cet endroit, il conviendrait de la positionner plus au Nord, à la frontière entre les parcelles cadastrées BD 91 et BD 318).

Au-delà, aucun élément évoqué dans la notice de présentation de la modification n°4 du PLUi-H, ne permet de déterminer l'intérêt d'une liaison douce qui permettrait de rejoindre le Chemin des Perrières depuis le site de l'OAP et inversement.

A cet égard, il est précisé au sein de la notice de présentation (§ a) Contexte et justification) que :

*« La réalisation d'une étude urbaine a permis de calibrer le potentiel bâti et d'optimiser l'aménagement en marquant l'entrée du hameau, d'assurer le maillage en mode doux avec les futurs projets de tramway et de bus à haut niveau de service (BHNS) sur les communes voisines. Par ailleurs, elle permet d'appuyer la liaison douce entre Prévessin et le hameau de Moëns. De plus cette OAP porte une attention particulière à la valorisation du patrimoine bâti existant. »*

On pourrait alors penser que la liaison douce permet d'assurer le maillage en mode doux pour la desserte en transports en commun à venir ; toutefois, les arrêts de bus envisagés (et qui font l'objet des emplacements réservés n° 17, 20 et 21) se situent plus au Nord et à l'Ouest du site ; si bien que la liaison douce ne présente aucun intérêt à ce titre.

De même, le centre de Prévessin se situe nettement plus au Sud-Ouest du site de l'OAP et donc du hameau de Moëns.

Par suite, la liaison douce prévue dans le cadre de l'OAP et permettant de rejoindre le chemin des Perrières depuis le site, ne présente là encore aucun intérêt.

**Il résulte de l'ensemble de ces éléments que l'OAP « Moëns » créée dans le cadre de la modification n°4 du PLUi-H est inutile au regard du permis de construire délivré à la SCI DU RHONE II, et inadaptée à la réalité des terrains notamment s'agissant de la liaison douce permettant de rejoindre le Chemin des Perrières.**

Pour toutes ces raisons, je vous remercie de bien vouloir émettre un avis défavorable ou à tout le moins une réserve, sur la création de cette OAP sur le territoire de la commune de PREVESSIN MOENS, afin que le projet de modification n°4 du PLUi-H du Pays de Gex puisse être modifié en ce sens.

Vous souhaitant bonne réception des présentes, je vous prie de croire, Madame la Commissaire enquêtrice, en l'expression de mes salutations distinguées.

**Héloïse HICTER.**



**Adresse email** : louise.catty@cabinet-gros.fr (Non validée)

**E15 - Louise CATTY**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 21/12/2023 à 11h42

**Lieu de dépôt** : Par email

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : ERRATUM - Observations parcelles BD 317, 318 et 321 à PREVESSIN MOENS

**Contribution** : Madame la Commissaire enquêtrice, Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations déposées au soutien des intérêts de Madame JORGE-COSTA et concernant les parcelles cadastrées 251 BD 317, 318 et 321 sur la commune de PREVESSIN-MOENS, que je vous remercie d'intégrer au registre d'enquête publique. Je vous remercie de ne pas tenir compte de la précédente version enregistrée ce même jour, mais uniquement de celle-ci. Il s'agit d'une erreur d'enregistrement de ma part. Vous en souhaitant bonne réception, Bien cordialement, Louise DUBOIS-CATTY Avocate au Barreau de Lille SCP Manuel GROS, Héloïse HICTER, Audrey d'HALLUIN & Associés 69 rue de Béthune 59000 LILLE Tel. 03.20.57.19.65 Fax. 03.20.74.84.25 [www.cabinet-gros-hicter.fr](http://www.cabinet-gros-hicter.fr)

**Pièce(s) jointes(s)** :



**MANUEL GROS**  
Professeur émérite des  
facultés de droit  
*Spécialiste en droit public,  
Spécialiste en droit immobilier*

**HELOÏSE HICTER**  
Chargée de cours à l'Université  
de Lille  
Master Droit de l'urbanisme  
et de l'environnement

**AUDREY D'HALLUIN**  
Chargée de cours à l'Université  
de Lille  
Master urbanisme et construction  
Master contentieux public

*Avocats associés aux  
barreaux de Lille  
et de St Quentin.*

**JULIEN ROBILLARD**  
D.E.S.S Droit des assurances

**LOUISE DUBOIS-CATTY**  
Master Justice, procès et  
procédure, contentieux public

**SÉGOLÈNE CHAVDA**  
Master Droit public général et  
contentieux publics

*Avocats au barreau de Lille*

**GAUTHIER GAVEL**  
Master Droit public de  
l'entreprise

*Juriste*

*Correspondants organiques*

**FLORIAN LINDITCH**  
Agrégré des facultés  
de droit  
27-29 rue Grignan  
13006 Marseille

*Avocat au barreau de Marseille.*

**Madame Véronique BRILLANT**  
**Commissaire enquêtrice**  
**Projet de modification n°4 du PLUi-H**  
**Du Pays de Gex**

Lille, le 21 décembre 2023

*Envoie par courriel : [pluih-m4-gexagqlo@mail.registre-numerique.fr](mailto:pluih-m4-gexagqlo@mail.registre-numerique.fr)*

Madame la Commissaire enquêtrice,

Je suis le Conseil de Madame Claudine MEGOZ, épouse JORGE-COSTA,  
demeurant 85 chemin des Perrières à PREVESSIN-MOENS (01280), et  
propriétaire des parcelles cadastrées 251 BD 317, 251 BD 318 et 251 BD 321  
sur le territoire de la commune de PREVESSIN MOENS.

La modification n°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant  
Programme local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté d'agglomération  
du Pays de Gex, initiée par arrêté du 11 juillet 2022, prévoit la création d'une  
Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le territoire de la  
commune de PREVESSIN-MOENS, intitulée « Moëns ».

Cette OAP prévoit alors que le principe d'une liaison douce qui  
traverserait la propriété de Madame JORGE-COSTA :



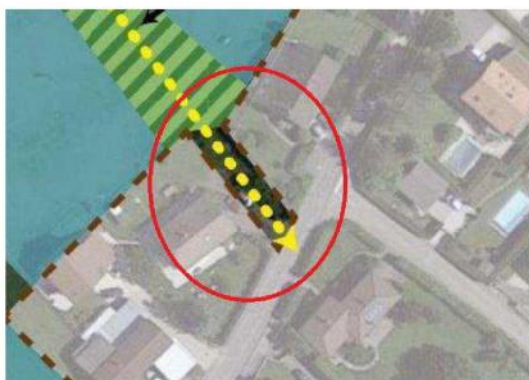
**SCP Manuel GROS Héloïse HICTER et Associés**

69 rue de Béthune 59 000 LILLE  
Tél. : 03.20.57.19.65 Fax : 03.20.74.84.25  
Barreau de Lille – Case 101  
Courriel : manuel.gros@cabinet-gros.fr

2 place Longueville 02 100 SAINT QUENTIN  
Tél. : 06.81.83.89.72 Fax : 03.20.74.84.25  
Barreau de Saint Quentin  
Courriel : heloise.hicter@cabinet-gros.fr

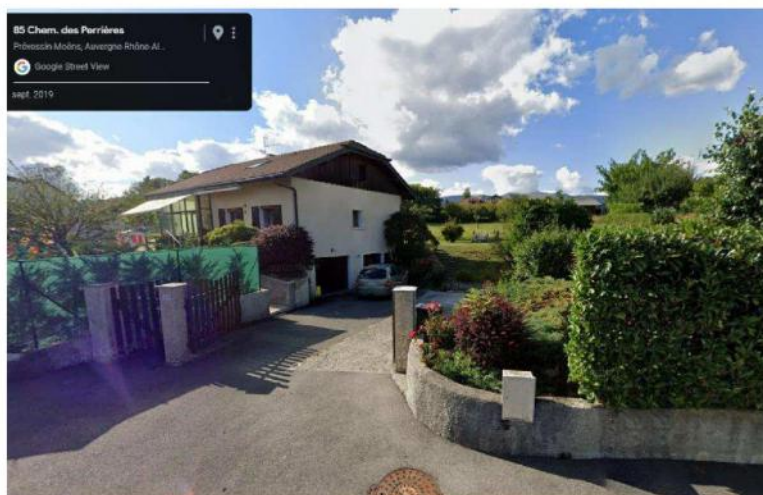
Or, ce repérage implique les observations suivantes que je vous remercie de bien vouloir annexer à votre rapport, mais également y apporter une réponse conformément aux dispositions de l'article R. 123-13 et suivants du code de l'environnement.

Comme évoqué, l'OAP prévoit une liaison douce permettant de rejoindre le chemin des Perrières depuis les terrains destinés à être bâtis, laquelle traverse le terrain de Madame JORGE-COSTA :



Toutefois, l'on peine à déterminer les justifications de cette liaison douce qui traverse un terrain purement privé et ne présente aucun intérêt particulier.

A l'inverse, la réalisation d'une liaison douce à l'emplacement choisi sera difficilement réalisable d'un point de vue technique au regard du compteur électrique présent sur le terrain de Madame JORGE-COSTA :





De même, cette liaison douce est positionnée sur le chemin d'accès interne dont dispose Madame JORGE-COSTA pour accéder aux garages de son habitation, si bien que ladite liaison empêchera l'exposante d'accéder à ses garages.

Par suite, le positionnement de la liaison douce pose plusieurs problèmes techniques.

Ainsi, si une voie douce devait réellement être envisagée à cet endroit, il conviendrait de la positionner plus au Nord, à la frontière entre les parcelles cadastrées BD 91 et BD 318).

Au-delà, aucun élément évoqué dans la notice de présentation de la modification n°4 du PLUi-H, ne permet de déterminer l'intérêt d'une liaison douce qui permettrait de rejoindre le Chemin des Perrières depuis le site de l'OAP et inversement.

A cet égard, il est précisé au sein de la notice de présentation (§ a) Contexte et justification) que :

*« La réalisation d'une étude urbaine a permis de calibrer le potentiel bâti et d'optimiser l'aménagement en marquant l'entrée du hameau, d'assurer le maillage en mode doux avec les futurs projets de tramway et de bus à haut niveau de service (BHNS) sur les communes voisines. Par ailleurs, elle permet d'appuyer la liaison douce entre Prévessin et le hameau de Moëns. De plus cette OAP porte une attention particulière à la valorisation du patrimoine bâti existant. »*

On pourrait alors penser que la liaison douce permet d'assurer le maillage en mode doux pour la desserte en transports en commun à venir ; toutefois, les arrêts de bus envisagés (et qui font l'objet des emplacements réservés n° 17, 20 et 21) se situent plus au Nord et à l'Ouest du site ; si bien que la liaison douce ne présente aucun intérêt à ce titre.

De même, le centre de Prévessin se situe nettement plus au Sud-Ouest du site de l'OAP et donc du hameau de Moëns.

Par suite, la liaison douce prévue dans le cadre de l'OAP et permettant de rejoindre le chemin des Perrières depuis le site, ne présente là encore aucun intérêt.

**Il résulte de l'ensemble de ces éléments que l'OAP « Moëns » est inadaptée à la réalité des terrains s'agissant de la liaison douce permettant de rejoindre le Chemin des Perrières et traversant les parcelles de Madame JORGE-COSTA.**

Pour toutes ces raisons, je vous remercie de bien vouloir émettre un avis défavorable ou à tout le moins une réserve, sur la création de cette liaison douce dans le cadre de l'OAP « Moëns » sur le territoire de la commune de PREVESSIN MOENS, afin que le projet de modification n°4 du PLUi-H du Pays de Gex puisse être modifié en ce sens.

Vous souhaitant bonne réception des présentes, je vous prie de croire, Madame la Commissaire enquêtrice, en l'expression de mes salutations distinguées.

**Héloïse HICTER.**





**Adresse email** : louise.catty@cabinet-gros.fr (Non validée)

**@16 - BORNET LEBEC MARYSE**

**Anonymat** : non

**Organisme** : Association des Riverains des allées de Saint Genis Pouilly

**Date de dépôt** : Le 21/12/2023 à 12h10

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Impact Social et Sociale

**Contribution** : Bonjour, Je comprends le besoin de logement mais aujourd'hui la construction à tout prix et à bas prix sans prendre ne considération les impacts environnementaux et sociétaux sont trop importants. Saint Genis Pouilly est en effet une zone attractive de part sa proximité avec la frontière Suisse, et l'occasion pour des Suisses de venir se loger en France et ainsi permettre de faire croître le prix des biens immobiliers et densifier la population. Ajouter 600 logements sur Saint Genis Pouilly n'est pas sans impact. Il est bien beau de prévoir une école un gymnase et une salle polyvalente mais ces enfants vont ensuite aller au collège au lycée et ces établissements respectifs sont aujourd'hui saturés, en manque d'enseignants => l'année prochaine c'est l'ensemble des chaînes nationales qui viendront nous rendre visite pour montrer à la France entière la précarité de l'enseignement dans cette zone. Cherchons nous à augmenter la précarité de notre système éducatif ? d'augmenter les inégalités ? On retrouve à Saint Genis Pouilly plus de 100 nationalités différentes avec bien souvent des enfants qui se retrouvent scolarisés sans même parler le français et ont du mal à s'intégrer dans les classes et ralentissent les apprentissages de tous les enfants. De plus, aujourd'hui nous n'avons pas accès à un système de santé adéquate. Il est déjà difficile d'avoir rendez vous avec un médecin généraliste sous moins de 15 jours, rajouter autant de personnes dans le pays de Gex ne va que renforcer la précarité médicale. Avez vous prévenu le CESIM qu'il va falloir qu'il augmente ses effectifs pour permettre de soigner les enfants malades, les petits bobos etc ou alors comptez vous communiquer sur un moyen de nous faire soigner en Suisse bien que cotisant en France ? Est ce la volonté des représentants de l'Etat français ? Faire grandir nos villes, densifier la population c'est une belle histoire qui sert surtout à augmenter la rémunération des nos maires respectifs, MAIS qu'en est il de la sécurité ? Pensez vous intégrer une vraie brigade de Police Nationale pour faire face à l'augmentation des personnes sur les territoires et aux actes d'incivilités. Viol / Carjacking / violence ... ? où devons nous juste continuer à compter sur la police municipale à la sortie des écoles et aux gendarmes qui ne peuvent pas couvrir tout le pays de Gex ? Le pays de Gex et notamment Saint Genis Pouilly est construit sur une zone de marais, et la zone de Lachère en fait partie. Aujourd'hui on constate déjà les dégâts des habitations nouvellement construites sur les cours d'eaux et notamment l'Allondon. L'eau est bien plus dévastatrice que le feu et trouvera toujours un moyen de s'écouler même si pour cela il faudra forcer sur des terrains et emporter tout ce qui se trouve autour. On nous rapporte des terrains de maison qui sont emportés sur plusieurs mètres. Il était interdit de construire des sous sols sur nos terrains, mais aujourd'hui pas de problèmes faisons des parkings et des caves en sous sol, l'eau cela ne sert à rien et puis au pis cela inondera les maisons préexistantes. Tant qu'un promoteur

puisse réaliser du profit et la ville, le département encaisser de nouveaux contribuables .... On sait que Saint Genis Pouilly a peu de réserve en eau potable et rajouter autant d'habitants fera en sorte que nous n'ayons plus de réserve tout court. Pas grave nous irons l'acheter à la Suisse ou on la fera venir par camion comme dans les pays du tiers monde. Nous pouvons évoquer aussi les axes de circulation, ces petits villages n'ont pas été conçus avec un système routier qui permet de faire circuler autant de véhicules. On ne peut pas dire que l'offre des TPG dont la fiabilité et la fréquence sont plus qu'aléatoire permette de palier à cela, sans parler de ces "fameuses" pistes cyclables protégées (de simples traits sur des routes préexistantes) permettent de développer la mobilité douce. D'ailleurs j'aimerais bien un bilan sur la mise à disposition des vélos électriques et combien ont fini volés, désossés ou abimés .... on peut reparler de l'incivilité croissante? Bref, faire des logements OUI, des logements à tout prix NON.

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Ville** : Saint-Genis-Pouilly

**Adresse email** : riverainsdesalleesdesaintgenis@gmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 37.67.75.182

**@17 - COHEN-VANNIER Nicole**

**Anonymat** : oui

**Date de dépôt** : Le 21/12/2023 à 15h21

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : OAP sectorielle de Moens - commune de Preveessin-Moens

**Contribution** : Madame Brillant, Veuillez trouver ci-attaché mes observations concernant l'OAP sectorielle de Moens. Je vous remercie pour votre considération  
Nicole Cohen-Vannier

**Pièce(s) jointes(s)** :

## OAP SECTORIELLE DE MOËNS, SUR LA COMMUNE DE PREVESSIN-MOËNS

Madame Brillant,

Merci de me donner la possibilité de vous faire part de mes interrogations concernant la MODIFICATION No 4 du PLUIH-PAYS DE GEX AGGLO.

Celles-ci concernent l'OAP sectorielle de Moëns, sur la commune de Prévessin-Moëns (Références: pages 53-56 du document "1\_2\_OAP\_Sectorielles", et pages 21-25 de la "Notice de présentation").

- L'AOP de Moëns n'a été proposée que récemment alors que le permis de construire sur la parcelle BD315 et BD 320 avait déjà été délivré par la commune (le 26 octobre 2022, PC00131322J005). Or ce permis se trouve en contradiction avec l'AOP proposée. Ce PC a été délivré pour 66 logements répartis en "6 bâtiments collectifs accolés deux à deux" mais qui sont en fait 3 bâtiments volumineux aux dimensions imposantes de 53 mètres de long pour le premier, de 48 mètres de long pour le deuxième et de 40 mètres de long pour le troisième, avec des combles et attiques qui sont en fait des appartements à part entière et non des "2ème niveau de duplex".
- Ceci contredit également ce que Monsieur Charlier a dit au conseil municipal du 22 février 2022. A la question de Madame Button: "Donc il y a un promoteur qui a acheté les terrains, est-ce qu'au niveau du dépôt du permis, du coup, il est obligé d'attendre l'OAP ou pas du tout?", Monsieur Charlier a alors répondu: "On a un agrément à l'amiable entre nous, le promoteur et l'agglo, pour que le promoteur se plie à l'OAP bien qu'elle n'ait pas encore été actée par l'agglo. Elle doit être votée, c'est tout. Ça fera partie des prochaines modifications. Donc actuellement le projet qui est déposé fait comme si l'OAP existait déjà." On ne sait trop que penser de cette réponse.
- Concernant la page 45 de l'OAP (schéma de principe, zone bleue et rose / parcelles BD 315 et BD 316) :
  - - Est-il possible de revoir le zonage des parcelles et de les passer en UGp1 au lieu de UGm2 ? L'actuel zonage n'est pas adapté à la configuration du site en raison de sa situation en limite de la zone agricole, du tissu pavillonnaire existant et du hameau historique? Ou pourrait-on n'avoir qu'une "zone bleue" de type lotissement sur toute la parcelle, c'est-à-dire des habitats individuels et/ou groupés, mais pouvant accueillir la mixité sociale.
  - - Quelles sont les raisons du chiffre de "40 logements pas hectare" ? Une densité moins importante ne serait-elle pas souhaitable?
  - - Quelle est la définition d'un "habitat type petit collectif" ?
  - - Quelle est la définition de R+1+C ( le PLUIH ne mentionne que R+1 dans cette zone pour le moment) ? Les combles et/ou attiques peuvent-ils être définis de manière plus précise ? Ceux-ci ne devraient pas devenir des étages pouvant accueillir des appartements à part entière mais demeurer des combles d'appartements de style duplex.
  - - Pourrait-on proposer des prescriptions spéciales sur la construction: situation, architecture, dimensions et sur l'aspect extérieur et la hauteur des bâtiments à édifier afin de ne pas porter atteinte au



caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants: paysages naturels ou urbains. Ceci assurerait fluidité et harmonie des courbes et hauteurs entre le hameau et les pavillons.

- - Un espace vert paysager plus important est-il envisageable ?
- - Peut-on limiter la hauteur des luminaires sur le site afin de diminuer les nuisances lumineuses?
  
- Page 45 de l'OAP (schéma de principe) : "l'entrée de hameau à valoriser", côté route d'Ornex ne devrait-elle pas se faire au niveau du périmètre de l'OAP à la limite de la parcelle BD84 et non après, devant la parcelle BD114? Ce point se justifie par le fait que la parcelle BD315 va également passer sous l'OAP patrimoine (modification du PLUiH n5)?
  
- Peut-on limiter la vitesse à 30km/heure sur tout le périmètre de l'OAP afin de permettre une mobilité sécurisée?
  
- Le croisement de la Route d'Ornex et de la Route de Saint Jean, qui est actuellement extrêmement dangereux devrait être sécurisé.
  
- On pourrait également prévoir un espace parking voitures et vélos afin d'accueillir les visiteurs de la chapelle.

Je vous remercie de bien vouloir considérer ces observations.

Cordialement,

Nicole Cohen-Vannier  
00 1 703 401 0067



**Ville** : Prévessin-Moëns

**Adresse email** : vanniernicole@yahoo.fr (Non validée)

**Adresse ip** : 92.137.195.250



# REGISTRE NUMERIQUE

---

by PubliLégal

## **REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **MODIFICATION N°4 DU PLUIH - PAYS DE GEX AGGLO**

Contributions du 22/12/2023 au 22/12/2023

Rapport généré le 23/12/2023 à 04h02

Nombre de contributions : 8

*N° de rapport : 1602-C-20231223-2113-99921*

**@18 - GARNIER Sandra**

**Anonymat** : oui

**Date de dépôt** : Le 22/12/2023 à 06h48

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation non publiée

**Objet** : OAP SECTORIELLE DE MOËNS, SUR LA COMMUNE DE PRÉVESSIN-MOËNS

**Contribution** : Madame Brilliant, Par la présente, et suite à mes deux contributions antérieures du 15 et 16 décembre, je reviens vers vous concernant l'OAP sectorielle de Moëns sur la commune de Prévessin-Moëns. - Tout d'abord, je constate que les deux panneaux informant de l'avis d'enquête publique ont été remis sur le chemin des Perrières (parcelle BD79) et sur la Route d'Ornex (parcelle BD316/bordure de la parcelle BD84) à Prévessin-Moëns; ces derniers sont de nouveau visibles depuis le mardi 19 décembre 2023. - Ensuite, je tenais à compléter mes interrogations concernant la proposition tardive de cette OAP alors que des discussions étaient déjà en cours en 2021 également (voir pages 16 et 17 du Procès-Verbal du Conseil Municipal de la commune - séance du 4 mai 2021; accessible sur <https://www.prevessin-moens.fr/app/uploads/2022/11/pv-2021-05.pdf>), et apporter des points complémentaires. Il est vraiment "malencontreux" que cette consultation et OAP arrivent aussi tardivement alors que la commune a délivré un permis de construire en octobre 2022 (recours en cours); cette OAP et le permis accordé se contredisent totalement du fait de la taille du projet, des bâtis, du nombre de logements, etc. Fort est de constater, pourtant, qu'il ressort des différents éléments du dossier de permis de construire, que tout a été planifié comme si les deux liaisons douces prévues par cette OAP sectorielle (décembre 2023) étaient déjà prévues au moment de la délivrance du PC (octobre 2022). Je vous remercie par avance pour votre considération Cordialement, Sandra Garnier Giret

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse** : 262 Route de la Croix

**Ville** : Pers-Jussy

**Adresse email** : sgarnier@hotmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 92.137.195.250

**@19 - GARNIER Sandra**

**Anonymat** : oui

**Date de dépôt** : Le 22/12/2023 à 07h17

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : OAP SECTORIELLE DE MOËNS, SUR LA COMMUNE DE PRÉVESSIN-MOËNS

**Contribution** : Madame Brillant, Par la présente, et suite à mes deux contributions antérieures du 15 et 16 décembre, je reviens vers vous concernant l'OAP sectorielle de Moëns sur la commune de Prévessin-Moëns. - Tout d'abord, je constate que les deux panneaux informant de l'avis d'enquête publique ont été remis sur le chemin des Perrières (parcelle BD79) et sur la Route d'Ornex (parcelle BD316/bordure de la parcelle BD84) à Prévessin-Moëns; ces derniers sont de nouveau visibles depuis le mardi 19 décembre 2023. - Ensuite, je tenais une nouvelle fois à remercier la municipalité pour la création d'une OAP qui encadrera Moëns et j'espère que mes propositions portées sur le registre le 15 et 16 décembre seront considérées pour "l'opérationnalisation" de cette OAP. Mes interrogations concernant la proposition tardive de cette OAP restent pourtant entières, et suite à des recherches, je m'aperçois que des discussions étaient déjà en cours en 2021 également (voir pages 16 et 17 du Procès-Verbal du Conseil Municipal de la commune - séance du 4 mai 2021; accessible sur <https://www.prevessin-moens.fr/app/uploads/2022/11/pv-2021-05.pdf>). Dans le futur, serait-il possible que la commune sollicite ses habitants an amont des changements prévus ? Je vous remercie par avance pour votre considération  
Cordialement, Sandra Garnier Giret

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse** : 262 Route d'Ornex

**Ville** : Prévessin-Moëns

**Adresse email** : sgarnier@hotmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 92.137.195.250

**@20 - GARNIER Sandra**

**Anonymat** : oui

**Date de dépôt** : Le 22/12/2023 à 07h19

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : OAP SECTORIELLE DE MOËNS, SUR LA COMMUNE DE PRÉVESSIN-MOËNS

**Contribution** : Madame Brillant, Par la présente, et suite à mes deux contributions antérieures du 15 et 16 décembre, je reviens vers vous concernant l'OAP sectorielle de Moëns sur la commune de Prévessin-Moëns. - Tout d'abord, je constate que les deux panneaux informant de l'avis d'enquête publique ont été remis sur le chemin des Perrières (parcelle BD79) et sur la Route d'Ornex (parcelle BD316/bordure de la parcelle BD84) à Prévessin-Moëns; ces derniers sont de nouveau visibles depuis le mardi 19 décembre 2023. - Ensuite, je tenais une nouvelle fois à remercier la municipalité pour la création d'une OAP qui encadrera Moëns et j'espère que mes propositions portées sur le registre le 15 et 16 décembre seront considérées pour "l'opérationnalisation" de cette OAP. Mes interrogations concernant la proposition tardive de cette OAP restent pourtant entières, et suite à des recherches, je m'aperçois que des discussions étaient déjà en cours en 2021 également (voir pages 16 et 17 du Procès-Verbal du Conseil Municipal de la commune - séance du 4 mai 2021; accessible sur <https://www.prevessin-moens.fr/app/uploads/2022/11/pv-2021-05.pdf>). Aussi, dans le futur, serait-il possible que la commune sollicite ses habitants en amont des changements prévus ? Je vous remercie par avance pour votre considération  
Cordialement, Sandra Garnier Giret

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse** : 262 Route d'Ornex

**Ville** : Prévessin-Moëns

**Adresse email** : sgarnier@hotmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 92.137.195.250



**@21 - FLOCH Diane**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 22/12/2023 à 11h10

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Remarques sur l'OAP CENTRE - PREVESSIN-MOENS

**Contribution** : Monsieur le Commissaire enquêteur, En tant que propriétaire des parcelles AI2, AI194, AI195, AI197 et AI198, je me permets de vous faire part de mes remarques au sujet de la l'OAP CENTRE qui fait l'objet d'un projet de modification. Je constate que la modification envisagée revoit le découpage des sous-secteurs de l'OAP CENTRE de façon incohérente. Ma propriété est intégrée dans le sous-secteur 2 et 4 sans justification particulière, l'unité foncière est séparée entre ces sous-secteurs alors que précédemment toute l'unité foncière était dans le sous-secteur 2. Cela est d'autant plus incohérent que la densification proposée n'est pas en accord avec le PLUiH qui prévoit dans l'OAP Habitat, page 10 : « La concentration de la production sur certains secteurs plus pertinents en raison principalement de la proximité de l'offre de transports en commun et des services ». Et ma propriété est concernée par l'emplacement réservé pr65 qui est consacré à « l'aménagement d'un arrêt de transport en commun ». La densification devrait donc être optimisée à proximité des arrêts de transport en commun, la modification proposée est en contradiction avec cet objectif poursuivi par le PLUiH. Par ailleurs, la densification au niveau de ma propriété reste en cohérence avec l'existant et notamment le programme immobilier de KAUFMANN & BROAD sur les parcelles AI360 / AI361. Je souhaite donc que le découpage des sous-secteurs actuellement en vigueur soit conservé car il est cohérent avec les objectifs poursuivis du PLUiH et l'environnement existant. Il faut noter aussi la rédaction ambiguë de l'OAP qui prévoit des analyses de projet « au cas par cas », notion floue qui n'a pas sa place dans une réglementation d'urbanisme, qu'est-ce que cela implique ? Également, le seuil des 2500 m<sup>2</sup> semble difficile à respecter puisque ma propriété est contigüe à un programme immobilier récent et à une villa individuelle. Si la villa voisine ne souhaite pas vendre, mon unité foncière, de près de 2000 m<sup>2</sup>, sera gelée alors qu'elle se situe au Centre et proche d'un nouvel arrêt de transport en commun (emplacement réservé pr65). Enfin, je m'interroge sur l'utilité d'intégrer ma propriété à l'OAP si ce n'est pas dans un objectif de densification compte tenu des éléments développés précédemment et en particulier de l'emplacement réservé pr65. Veuillez recevoir mes plus sincères salutations.

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse** : 32 Route de Bellevue

**Ville** : Prévessin-Moëns

**Adresse email** : dianefloch@gmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 178.18.63.211

**@22 - HOMRI Farida**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 22/12/2023 à 11h22

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Remarques sur l'OAP CENTRE - PREVESSIN-MOENS

**Contribution** : Monsieur le Commissaire enquêteur, En tant que propriétaire des parcelles AI7 et AI171, je me permets de vous faire part de mes remarques au sujet de la l'OAP CENTRE qui fait l'objet d'un projet de modification. Je constate que la modification envisagée revoit le découpage des sous-secteurs de l'OAP CENTRE de façon incohérente. Ma propriété est désormais intégrée au sous-secteur 4 sans justification particulière. Cela est d'autant plus incohérent que la densification proposée n'est pas en accord avec le PLUiH qui prévoit dans l'OAP Habitat, page 10 : « La concentration de la production sur certains secteurs plus pertinents en raison principalement de la proximité de l'offre de transports en commun et des services ». Et ma propriété se situe à proximité immédiate de l'emplacement réservé pr65 qui est consacré à « l'aménagement d'un arrêt de transport en commun ». La densification devrait donc être optimisée à proximité des arrêts de transport en commun, la modification proposée est en contradiction avec cet objectif poursuivi par le PLUiH. Je souhaite donc que le découpage des sous-secteurs actuellement en vigueur soit conservé car il est cohérent avec les objectifs poursuivis du PLUiH et l'environnement existant. Il faut noter aussi la rédaction ambiguë de l'OAP qui prévoit des analyses de projet « au cas par cas », rédaction qui laisse trop de place à l'interprétation et qui ne paraît pas juste pour les porteurs de projets. Par ailleurs, le seuil des 2500 m<sup>2</sup> semble difficile à respecter et m'empêche de développer un projet sur ma seule propriété. Ceci ne me paraît pas justifié et je souhaite que ma propriété soit exclue du périmètre de l'OAP en particulier dans la version proposée par cette modification. Veuillez recevoir mes plus sincères salutations.

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse** : 96 Route de Bellevue

**Ville** : Prévessin-Moëns

**Adresse email** : homrif@hotmail.fr (Non validée)

**Adresse ip** : 178.18.63.211

**@23 - Richard Pierre**

**Anonymat** : oui

**Date de dépôt** : Le 22/12/2023 à 12h30

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Révision PLUiH - St Genis et politique globale

**Contribution** : La question posée dans cette étude porte sur l'ensemble de la révision du PLUiH, toutefois je n'ai examiné que les modifications sur la commune de St Genis Pouilly dans laquelle je réside. Mon questionnement est relatif au projet "La Léchère" (Pouilly) concerné par cette révision. Ce projet avait d'ores et déjà fait l'objet de critiques, des associations bien évidemment, mais aussi et surtout d'instances officielles telles que la DREA qui pointaient un manquement aux procédures liées à l'étude d'impact environnemental. <https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/saint-genis-pouilly-01-mise-en-oeuvre-du-programme-a22390.html> La modification envisagée consiste à passer une partie de la zone préalablement en zonage 1AUG vers un zonage UE (équipement) empiétant sur l'ancienne zone résidentielle. Opération technique a priori, destinée à proposer un service public, ce qui est très bien. Il serait bon toutefois de s'assurer que les considérations environnementales relevées précédemment ne disparaissent pas dans ce nouveau zonage. La question de la pertinence du futur projet, d'ampleur, vis-à-vis de l'écosystème doit être traitée à la hauteur de l'enjeu. À ce titre, il est intéressante de consulter le rapport de master en urbanisme soutenu récemment sur le sujet, justement, de la commune de St Genis Pouilly qui expose clairement les enjeux de territoire liés à la biodiversité dans un territoire dont la croissance démographique est très rapide. On pourra notamment lire, en page 63, que St Genis Pouilly a pour ambition d'urbaniser 45 Ha de terres agricoles, ce qui semble antagoniste avec la tendance actuelle de limitation de l'artificialisation des sols et de préservation des zones humides. A noter aussi les critiques du projet particulier La Léchère en page 103 et suivantes. <https://www.espazium.ch/fr/actualites/planifier-partir-du-paysage-agricole> Outre les questions environnementales, il convient de se poser la question de la maîtrise de la croissance démographique. Si la demande est indubitablement présente dans cette zone géographique, l'offre de service public et d'infrastructure n'est pas à la hauteur. Le réseau routier n'a que peu évolué dans les 30 dernières années, l'offre de santé est de plus en plus rare, et il est extrêmement difficile d'attirer et de conserver des enseignants. [https://www.lemonde.fr/societe/article/2023/09/13/dans-le-pays-de-gex-la-penurie-d-enseignants-aggravee-par-la-vie-chere-et-la-concurrence-de-la-suisse\\_6189173\\_3224.html](https://www.lemonde.fr/societe/article/2023/09/13/dans-le-pays-de-gex-la-penurie-d-enseignants-aggravee-par-la-vie-chere-et-la-concurrence-de-la-suisse_6189173_3224.html) Beaucoup de choses sont au delà de cette simple révision de PLUiH, mais il apparaît nécessaire de concevoir la politique d'urbanisme afin de créer un territoire pour ses habitants, présents et futurs, au moins autant que pour simplement répondre à la demande.

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Ville** : Saint-Genis-Pouilly

**Adresse email** : clc4334@gmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 85.169.134.244

**E24 - aim nathalie**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 22/12/2023 à 13h18

**Lieu de dépôt** : Par email

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : OBSERVATIONS

**Contribution** : Lettre adressée à Madame le Commissaire Enquêteur Mr et Mme WIESMANN 31 Impasse du Sabotier 01280 PREVESSIN-MOENS wiesmann.laurent@orange.fr envoi par mail et : LRAR n° 1A 172 309 1726 8 A communauté d'agglomération du pays de GEX, 135 rue de GENEVE, 01170 GEX. Prévessin-Moëns , le 22 décembre 2023  
Objet : Enquête publique de la modification n°4 du de PLUiH de la commune de Prévessin-Moëns  
Madame la Commissaire Enquêteur, À la suite de la consultation de l'enquête publique du projet de la modification n°4 du PLUiH de la commune de Preveessin-Moens, nous souhaitons vous faire part de nos observations concernant les éventuels projets de la voie verte sur notre terrain, dont les parcelles sont : BD101 et BD102. Je constate d'une part qu'un tracé de cette voie passe sous ma fenêtre à moins de 3 mètres et cela d'autant plus que ma propriété sera coupée en deux parties et d'autre part, l'autre tracé passe dans mon jardin. Cela créerait bien évidemment des nuisances et porterait atteinte à mon cadre de vie et mon intimité, en ce que tout piéton pourrait avoir une vue à l'intérieur de ma maison. Par ailleurs, il existe déjà un accès entre le chemin des Perrières et route d'Ornex et par une piste cyclable route d'Ornex, ce qui permet de dire que la création de ce nouveau passage n'a pas d'utilité. Nous vous demandons de bien vouloir tenir compte de ces observations dans le tracé définitif de cette voie. Vous en remerciant par avance, Veuillez agréer, Madame la Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées Mr et Mme WIESMANN

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse email** : offaim@outlook.fr (Non validée)

**@25 - PRIAMS**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 22/12/2023 à 16h32

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Diverses questions

**Contribution** : La société PRIAMS est propriétaire de la parcelle cadastrée AP08 sise au sein de l'OAP Pouilly, sur laquelle porte le projet de modification du PLUiH soumis à enquête publique. Nous nous étonnons des diverses propositions de modification, notamment sur les points suivants : - Quelle peut bien être la justification de la modification du tracé de la voie centrale de desserte de l'OAP, qui se retrouve à former un tracé curieux et complexe non justifié par la topographie du site ? - Dans l'OAP actuelle, la phase 1 comprenait logiquement les terrains destinés, dans cette partie de la zone, aux habitations et aux espaces publics/végétalisés. On comprenait aisément les besoins de réalisation concomitante d'espaces publics/végétalisés en accompagnement des habitations créées. Quelle peut bien être la raison de la modification du phasage de réalisation des logements de cette OAP ? La référence aux autres documents du PLUiH ne permet pas de comprendre. Aucune justification ne permet également d'expliquer par exemple pourquoi notre parcelle, située en Phase 1 dans le prolongement immédiat du secteur qui serait seul en Phase 1, devrait être positionnée en Phase 2, alors que les terrains sont de même nature et qu'il n'y a pas de différence pour la desserte par les équipements existants ou futurs (école qui sera réalisée pour les besoins de l'ensemble de l'OAP). Par ailleurs, la déconnexion envisagée entre la réalisation des premiers logements de la Phase 1 et des espaces publics/végétalisés n'est pas opportune. Elle crée en effet un risque d'urbanisation immédiate sans les espaces végétalisés/publics d'accompagnement. - Rien ne justifie qu'une OAP soit si précise, rigide, et radicale en termes de calendrier : la phase 2 n'est possible qu'« à partir de 2030 », alors que par ailleurs, la Phase 1 peut être achevée avant 2030.. - De nombreuses parcelles sont destinées à être sorties de l'OAP sans raison particulière. Nous vous demandons donc de bien vouloir donner un avis défavorable à la modification de l'OAP actuelle, ou un avis avec réserves, tendant au moins à ce que le projet de PLUiH soumis à enquête publique soit modifié pour que les choix retenus soient explicités, pour que la voie traversant l'OAP conserve son tracé, pour que la parcelle PRIAMS reste en phase 1, avec des espaces publics/végétalisés suffisants, et pour que le calendrier d'ouverture de la phase 2 soit assoupli.

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Ville** : Annecy

**Adresse email** : info@priams.fr (Non validée)

**Adresse ip** : 80.125.25.53



# REGISTRE NUMERIQUE

---

by PubliLégal

## **REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **MODIFICATION N°4 DU PLUIH - PAYS DE GEX AGGLO**

Contributions du 23/12/2023 au 23/12/2023

Rapport généré le 24/12/2023 à 04h02

Nombre de contributions : 1

*N° de rapport : 1602-C-20231224-2114-99977*

**@26 - Rebeix Pierre**

**Anonymat** : non

**Organisme** : Maire honoraire d'Echenevex , Conseiller municipal de la minorité

**Date de dépôt** : Le 23/12/2023 à 09h20

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Modification du PLUIH sur la commune d'Echenevex

**Contribution** : A l' intention de Mme la commissaire enquêtrice Dans le cadre de la modification 4 du PLUIH Mme le Maire a déposé un projet tendant à modifier le PLUIH de la commune Je regrette que ce projet n'ai pas été présenté aux membres du conseil municipal , l'absence totale de débat, c'est limite antidémocratique Je regrette que ce projet impactant notre commune soit méconnu de la majorité de l'ensemble des membres du conseil municipal .Pour la plupart , ils n'en n'avaient jamais entendu parler, et aujourd'hui ils sont mis devant le fait accompli, sans avoir pu s'exprimer. Je regrette qu'un Maire puisse déposer un projet de cette importance sans une délibération du conseil municipal. Agir sans concertation ,est peut être l' élément fort qui a conduit un certain nombre de conseillers municipaux a démissionner ... Par conséquence cette décision n'est pas un projet de l'assemblée municipale et ne mérite pas en l'état d' être retenu , Merci pour votre attention

**Pièce jointes** :Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse** : 463 Route de la Vie Dessus

**Ville** : Échenevex

**Adresse email** : rebeixpierre01@gmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 2a01:cb15:1c5:dd00:dea:2caf:adac:af57





# REGISTRE NUMERIQUE

---

by PubliLégal

## **REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **MODIFICATION N°4 DU PLUIH - PAYS DE GEX AGGLO**

Contributions du 25/12/2023 au 25/12/2023

Rapport généré le 26/12/2023 à 04h03

Nombre de contributions : 6

*N° de rapport : 1602-C-20231226-2116-100087*

**@27 - Floch Diane**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 25/12/2023 à 17h30

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : OAP centre Prévessin-Moëns

**Contribution** : Concerne : OAP centre Prévessin- Moëns secteur UCv centre actuel en secteur 1, 2, et 4 Bonjour Madame, Je vous envoie mes remarques sur la désentification du secteur 2 et 4 de l'OAP centre, actuellement zone UCv centre. Historiquement, le centre du village s'est densifié autour des grosses fermes (rte de St Genis/ ch de la Fruitière AI 222, bâtiment de la Mairie, ferme ch. De la Fruitière/rte de la Fontaine (AI 373/395) ferme en dessus de la Pharmacie rte de St Genis, Ferme Vannier rte de la Fontaine, ferme AI 194 rte de st Genis/rte Bellevue etc...) qui ont déterminé les hauteurs maximums de ce secteur soit 12 mètres au Plu repris par le PLUiH et incluses dans le secteur 2 prévu dans cette OAP. Plusieurs bâtiments modernes se sont construits dans ce périmètre depuis 20 ans avec un CES à 60% et une hauteur maximale de 12m. La mairie prévoit toutefois de créer un nouveau secteur appelé secteur 1, au détriment de la densification du secteur prévu n0 2 et une partie du secteur prévu no 4 . De plus, une partie du secteur UCv centre est purement déclassé en secteur 4 (CES de 60% actuel à 18% dans la modification, hauteur de 12m à 7/9m). Cela me semble incohérent avec les prévisions de densification et les recommandations du PLUiH car la Mairie prévoit de désentifier ces secteurs alors même que des emplacements réservés pour des bus (PR 65) y sont prévus et que cette condition de densification est indispensable à une offre de transport en commun plus étoffée et actuellement déficitaire. Retrait des constructions secteur 2 : Passe de 4m à 5 mètres en centre-ville alors que le réaménagement de la rte de l'église et du rond-point rte de St Genis/rte de l'église (secteur prévu 4) devrait empêcher le trafic pendulaire de raccourci qui est une grosse partie du trafic routier dans cette zone en trafic local et privilégier les piétons, surtout les écoliers, les modes doux et le trafic de transport en commun. Ces retraits de 5 mètres me semblent en contradiction avec le secteur 2 à venir. Logements sociaux : comment rattraper notre retard d'offre de logements sociaux en déclassant des parcelles en secteur UCv centre en secteur 2 et 4 (CES de 60% diminué à 40% pour l'un et zone villa, CES à 18%, et hauteur de 11m et de 7 mètres à 9mètres pour l'autre) ex : AI 195, 197, 17,7 8,9,10,12,6,13 et autres). Idem pour les parcelles AI 222, 187, 186, 166, 373 395 etc). Les projets du secteur 1 seront de loin insuffisants pour nous permettre de rattraper notre retard de logements sociaux et intermédiaires, surtout si l'on prévoit des îlots de villas dans ce secteur et l'interdiction de logements collectifs. Je demande donc, de ne pas modifier la forme actuelle du Secteur UCv centre en secteur 2, et 4, mais seulement pour le secteur 1 prévu, de conserver un CES à 60% au lieu de 40% et des hauteurs maximums à 12m au lieu de 11m et 7/9 mètres sur certains terrains soit R+2 ou R+ 1 + c/a en UCv centre secteur 2, et 4. De conserver un retrait de 4 mètres des voies dans le secteur 2 et 4 à venir. Belle journée

**Pièce jointes** :Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse** : 32 Route de Bellevue

**Ville** : Prévessin-Moëns

**Adresse email** : dianefloch@gmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 2a02:aa17:317e:4580:bcda:f084:93fd:2b9e

## @28 - Lettre François

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 25/12/2023 à 20h09

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Observations concernant l'OAP sectorielle « Levant » à Ferney-Voltaire

**Contribution** : A l'intention de Mme la commissaire enquêtrice Je vous prie de trouver ci-dessous mes observations concernant l'OAP sectorielle « Levant » à Ferney-Voltaire. 1. Salle polyvalente surdimensionnée pour un quartier résidentiel Le quartier du Levant est un quartier principalement résidentiel et donc incompatible avec une salle polyvalente de grande taille (et de grande hauteur). La Salle du Levant doit rester une « salle de quartier » afin de limiter les nuisances notamment sonores. Si une grande salle est nécessaire, elle doit être construite loin des quartiers résidentiels. L'entrée Sud de la ville actuellement en friche paraît l'endroit idéal, proche de la ville, bien desservi par les transports en commun, loin des habitations... et en friche... Si une nouvelle salle doit être construite, elle doit rester à taille humaine et ne pas dépasser les 14m afin de ne pas dépasser la hauteur des constructions avoisinantes 2. Ilot de fraîcheur et conservation des arbres autour de la Salle du Levant le quartier du Levant subit depuis une dizaine d'années une densification importante de son habitat avec conjointement une réduction drastique du nombre d'arbres. Les quelques arbres plantés récemment ne contrebalancent pas, loin s'en faut, la fraîcheur apportée avant par les espaces verts supprimés. Il est donc capital de ne pas abattre un seul des arbres entourant la Salle du Levant. Ces arbres qui doivent avoisiner les 60 ans apportent un ilot de fraîcheur important au quartier. La plantation d'arbres ne pourra pas contrebalancer même à moyen terme la perte de ces arbres. Ces arbres sont les arbres les plus beaux, les plus denses et les grands de tout le quartier. 3. Passage du bus 66 et conservation du chemin de Collex Le chemin de Collex est un axe important pour rapprocher le quartier du Levant partie Nord du Centre. Il est emprunté notamment par le bus 66 pour aller du Lycée à l'avenue du Jura (puis Genève). Le tram doit d'ici 2027 desservir la partie Ouest de Ferney-Voltaire. Le quartier Est/Nord va donc se trouver excentré. Il faut donc pouvoir conserver le passage du bus sur le chemin de Collex et ne pas rallonger les temps de parcours. 4. Réunions publiques préalables avec les habitants avec une information accessible Si l'on parle de ce projet depuis plus de 10 ans, le relancement du processus mériterait au préalable de tenir des réunions publiques avec les citoyens concernés pour leur expliquer les enjeux. Toute la partie Sud de la ville est défigurée du fait d'un projet qui a voulu être imposé à la population, laquelle population s'est battue avec succès contre ce projet d'un autre temps. Il ne faudrait pas que l'on en arrive à la même situation dans le Quartier du Levant avec un projet inadapté aux besoins des habitants. Avant l'approbation dudit projet il faut donc que la mairie mène des réunions publiques avec une communication claire et facilement accessible, les avis officiels telle la révision du PLUi ne permettant pas de s'assurer que les habitants sont bien informés. Merci pour votre attention

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse** : Chemin de Collex

**Ville** : Ferney-Voltaire

**Adresse email** : fletertre@wanadoo.fr (Non validée)

**Adresse ip** : 88.181.135.34

**E29 - Christian HARTMANN**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 25/12/2023 à 21h34

**Lieu de dépôt** : Par email

**Etat** : Observation non publiée

**Objet** : modification n°4 du PLUiH de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex pour la modification de l'OAP « Pouilly » à Saint Genis Pouilly

**Contribution** : Madame la Commissaire enquêtrice, Veuillez trouver ci-joint mes observations relatives à la modification n°4 du PLUiH de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex pour la modification de l'OAP « Pouilly » à Saint Genis Pouilly Je vous présente, Madame la Commissaire enquêtrice, mes respectueuses salutations, Christian HARTMANN

**Pièce(s) jointe(s)** :

Christian HARTMANN  
5, chemin de la Léchère  
01630 Saint Genis Pouilly

Madame la Commissaire Enquêtrice  
Communauté d'agglomération du Pays de Gex  
135 Rue de Genève  
01170 Gex

Saint Genis Pouilly, le 25 décembre 2023

Objet : observations commissaire enquêtrice- Saint Genis Pouilly OAP « Pouilly » – modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme valant programme local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex

Madame la Commissaire enquêtrice,

A l'occasion de la modification du PLUiH n°4 en cours, les observations qui suivent vise, notamment, à démontrer que cette modification de l'OAP « Pouilly » aux fins de modification son périmètre, d'y intégrer un équipement public et de revoir les typologies de bâtis n'est pas justifié. C'est un projet d'un autre temps qui ne se justifie plus.

Il convient de rappeler que la modification s'inscrit dans le cadre de la réalisation d'un vaste projet immobilier, porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS dont référence sera faite tout au long de ce courrier.

Ma propriété se situe à la limite de ce projet (parcelles AP18 et AP19).

#### **PLAN ZERO ARTIFICIALISATION NETTE**

Dans sa lettre « BONNES FETES » sur son action en 2023, la Députée de la circonscription, Madame Olga GIVERNET, dans sa liste d'action dans l'Ain, indique soutenir et avoir obtenu le Plan Zéro Artificialisation Nette (ZEN), qui lutte contre la bétonisation. Les décrets d'application de la loi ZAN n°2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, et n°2023-1097 du 2 novembre 2023 relatif et de lutte contre l'artificialisation des sols sont parus juste avant la période d'enquête public. Il serait intéressant que, dans le cadre de cette enquête public, Madame la Députée soit entendue par Madame la Commissaire enquêtrice sur la conformité de cet OAP avec la loi, son esprit et ses décrets d'application.



(<https://www.planif-territoires.logement.gouv.fr/novembre-2023-publication-des-decrets-et-du-guide-a135.html>)

Les décrets instaurent 2 étapes : 2021-2031 et 2031-2050. Or la révision n°4 du PLUiH semble être parfaitement intitulé pour que les 2 phases du projet (2023-2030 puis dès 2030) permettent en fait de construire plus de logement au plus tard en 2030 notamment par le rajout de hauteurs de bâtiments sur les parties nord et ouest. Serait-ce donc une demande de révision soumise par Pays de Gex Agglo/Commune de Saint Genis pouilly, sur proposition initiale de Franco-Suisse, ce qui pourrait donc tomber sous le coup du détournement de pouvoir ou de procédure, lorsqu'il est caractérisé que l'administration utilise une procédure à des fins détournées (CE, 23 octobre 2013, Commune de Crolles, n° 35077) (CE, 29 décembre 1997, n°11580) (CE, 9 juillet 1997, n°123368)

Lorsque nous prenons connaissance des documents mis à notre disposition par Pays de Gex Agglo dans le cadre de cette révision, nous ne voyons aucune référence, ni aucune information, ni aucune mesure par Pays de Gex Agglo pour faire face à ses obligations liées à la loi ZAN.

Cette 1<sup>ère</sup> étape de la trajectoire (2021-2031) a pour but de maîtriser l'étalement urbain. Or, Urbaniser 12.9 ha, envisager dans le cadre de la révision n° 4, 0.1 ha d'étalement supplémentaire, urbaniser 13ha sur un total de terres agricoles de la commune de 340ha, après avoir urbanisé 10% des terres entre 2009 et 2016 (38ha) et prévoir 45ha d'urbanisation depuis 2017, ne peut pas être caractéristique d'une maîtrise de l'étalement urbain. C'est en fait une accélération.

Sur cette même période (2021-2031), la loi fixe l'objectif de réduire de moitié le rythme de consommation d'ENAF par rapport à la décennie précédente (2011-2021). Entre les projets Porte de France Sud (plus de 8ha), Open (39ha), Pouilly (13ha), Pregnin, Flies et j'en passe pour cette période 2021-2031, rien n'est indiqué dans les documents mis à notre disposition, que Pays de Gex Agglo respectera cet objectif pour Saint Genis Pouilly, au niveau de la réduction de moitié du rythme de consommation d'ENAF.

Dans le journal communal Trait d'Union de décembre 2023-janvier 2024, (<https://www.saint-genis-pouilly.fr/publications/trait-dunion-de-decembre-2023-janvier-2024>) la liste majoritaire du Maire, en page 17 indique que « La législation environnementale qui se renforce démontre que notre politique de développement est pertinente, réfléchie et en accord avec l'objectif national d'atteindre la "zéro artificialisation nette des sols" en 2050. Pourtant, rien n'est indiqué par la Mairie sur les actions concrètes qu'elle entend prendre pour justifier de sa « politique réfléchie ». Il est aussi indiqué que la mairie souhaite préserver la ceinture verte entourant Saint Genis Pouilly. Une accélération de l'urbanisation sur des zones vertes agricoles et une augmentation des superficies urbanisables est difficilement soutenable comme « réfléchie » dans le respect de l'esprit de la loi et de préservation de la ceinture verte.

Rappelons que la France a été condamnée par un jugement en date du 14 octobre 2021 pour préjudice écologique pour dépassement du plafond d'émissions de gaz à effet de serre pour 62 millions de tonnes d'équivalent CO2. (<https://www.vie-publique.fr/en-bref/282012-changement-climatique-la-france-condamnee-pour-prejudice-ecologique>). Cette condamnation ne concerne pas que « Paris » et que les ministères, mais cela concerne aussi chaque élu décisionnaire et chaque commune ou agglomération de communes.

### **MANQUE DE CLARETE PROJET FRANCO-SUISSE**

Tel qu'affiché à la mairie de Saint Genis Pouilly le 19 décembre 2023, le permis de construire déposé par RESIDENCE FRANCO SUISSE le 16/03/2023 sous le numéro PA23J0001 concernant l'«Aménagement d'un lotissement de 600 logements ».

Pourtant, pour ce même dossier, RESIDENCES FRANCO-SUISSE 2 LACS a complété le formulaire CERFA N°14734\*03 en date du 01/09/2022 pour un programme immobilier d'environ 700 logements. Ceci pourrait donc expliquer le besoin d'une révision du PLUiH pour modifier son périmètre de 0.1ha et pour permettre à Franco-Suisse de procéder à une demande de modification de son permis de construire de 600 à 700 logements.

Dans ce même document, en page 3/11, il est indiqué que la parcelle AP18 est concernée par ce projet. Cette parcelle AP18 est la mienne. Ni Franco-Suisse, ni la commune de Saint Genis n'ont eu la décence ou le courage, de me contacter pour leur projet, et ce malgré 2 rencontres avec les représentants de FRANCO SUISSE pour le bornage de la parcelle AP36. Je ne peux donc que m'opposer à ce projet de permis de construire et par conséquent à ce projet de révision n°4 du PLUiH, tant que Pays de Gex Agglo, Commune de Saint Genis Pouilly et FRANCO SUISSE n'auront clairement expliqué à la population leur vraie vision sur cette zone. Une véritable transparence est demandée à Pays de Gex Agglo sur les motifs de cette révision n°4 du PLUiH.

A la lecture du document élaboré par MRAE Auvergne Rhône Alpes en date du 9 octobre 2023 et intitulé « avis délibéré de la mission régionales d'autorité environnementale sur le projet de programme aux lieux-dits « la Léchère » et « Pouilly » Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS », référencé Avis n°2023-ARA-AP-1586, nous retenons surtout que ce projet manque de précision pour quasiment tous les points étudiés par la MRAE (exportations déblais, places de stationnement, accueil des coléoptères, enjeu associé aux sols et sous-sols, consommation d'eau potable, charge de pollution, dessertes transports collectifs, photographies des abords, présentation des variantes, imperméabilisation générée, fonctionnement de la nappe, prélèvement du volume d'eaux souterraines, incidences hydrogéologie, dimensionnement des sous-sols, disponibilité suffisante de ressource en eaux, charge de pollution induite, émission de gaz à effet de serre, remontée des nappes...)

Dans son document expliquant les modifications du PLUiH, en page 69, Pays de Gex agglo indique urbaniser 13ha pour une densité moyenne globale de 60 logements. Mathématiquement, 13\*60 =780 logements au total. Où sont donc les 600 logements indiqués dans la justification de cette révision n°4 ? Ou sont donc les 700 logements indiqués dans le formulaire CERFA n°14734\*03 du 01/09/2022 préparé par FRANCO SUISSE ?

On approcherait donc plutôt les 800 logements. Devons-nous attendre à une nouvelle modification du PLUiH de cette zone dans le futur ?

### **ZONE INONDABLE**

Cette révision n°4 concerne une zone que les habitants de Saint Genis Pouilly appellent depuis des générations « la zone des marais ». Dans les années 60, les permis de construire de la zone « la Léchère » n'ont été accordés que pour des maisons sans enfoncement en raison de l'eau. De nombreux arbres présents sur cette zone le sont depuis 60 ans et sont en bonne santé ; ce sont des arbres qui ont besoin d'eau dans le sol pour grandir : Certains ont même été plantés pour stabiliser le

sol et absorber l'eau présente dans les sols. Cela prouve la forte présence de l'eau depuis des décennies.

Nous avons connu en novembre et en décembre 2023 deux épisodes traditionnels saisonnier de pluie et les champs étaient détrempés. Des marres d'eau se formaient dans différentes parcelles concernées par cette OAP et stagnaient quelques jours. Des arbres (dont un sur ma propriété) sont même tombés en raison des terrains complètement gorgés d'eau qui n'assuraient plus leurs stabilités. Pourtant, la quantité d'eau sur les terrains et leurs durées d'évacuation prenaient plus de temps que dans les années antérieures.

Il est de notoriété publique que les immeubles avoisinants dans le quartier des « hauts de Pouilly » font fonctionner des pompes d'évacuation d'eau des garages et sous-sols en quasi permanence.

Une étude de l'eau, des nappes, des flux devait être faites pour toute la zone Open, Allondon, Pouilly et la Léchère. Nous n'avons aucune référence à cette étude dans les documents mis à la disposition par Pays de Gex Agglo, ni des conclusions pour cette révision n°4 qui a pour but de modifier le périmètre (augmentation) et de revoir les typologies de bâtis (densification). Cette étude avait été exigée en raison de la dimension d'aménagement de ce projet dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10ha et ce en conformité de l'article R.122-2 du code de l'environnement. Aucune évaluation environnementale, ni aucune étude d'impact globale du projet et de ses environnements ne sont disponibles dans les documents fournis par Pays de Gex Agglo et ne sont mentionnées. Je rappellerais d'une étude qui est définie dans le document du 5 octobre 2022 de la Direction régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhone-Alpes comme devant couvrir l'ensemble des enjeux et des impacts du projet à l'échelle globale. Dans son avis du 9 mai 2023, référence Avis 2023-ARA-AC-3003, la MRAE indique clairement que cette modification n°4 est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Quelle est donc la raison dans cette précipitation de la révision du PLUiH tant que nous n'avons pas le retour de cette étude d'impact.

Nous n'avons aucune information sur les mesures à prendre, ou qui seront prises par Franco Suisse, pour protéger les habitations déjà existantes afin d'éviter leurs dégradations ou détérioration. Et cela sans compter l'humidité qui règnerait tout au long de l'année pouvant dégrader l'état de santé des habitants, et des frais supplémentaires qu'ils devraient eux-mêmes prendre pour l'évacuation de l'eau de leurs habitations suite aux constructions liées à ce projet et à l'augmentation et la densification conséquence de cette révision n°4. J'ai pu constater les désagréments de cet engorgement d'eau sur les terrains de ma propriété. Dois-je m'attendre à d'autres arbres qui vont tomber après ces afflux d'eau qui proviennent déjà des pompes d'évacuation des Hauts de Pouilly et des habitations prévus dans le projet FRANCO SUISSE ?

Il est fort regrettable que ce projet ne mentionne pas les leçons apprises sur les communes de la région suite aux constructions sur des zones humides : Article du Dauphiné Libéré du 20 décembre 2023 16 :54 intitulé « ils ont les pieds dans l'eau : « dix ans qu'on a le problème » à Amancy » suite aux permis de construire délivrés par le Maire d'Amancy (74) sur la nappe phréatique.

Des problèmes similaires existent à Cranves Sales (74) dont un programme immobilier a été construit sur un marais, très similaire finalement au projet FRANCO SUISSE à La Léchère pour lequel une densification et une augmentation sont demandées.

## **NUISANCES**

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

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Pour déterminer s'il y a ou non un risque grave de nuisances, nécessitant la mise en place d'une procédure de modification de ce PLUiH, il convient de s'assurer que l'implantation choisie ne fera pas peser de graves risques de nuisances sur ce projet de modification du PLUiH. Aucune information sur ce risque de nuisance n'est indiquée dans les documents mis à la disposition par Pays de Gex Agglo.

Nous évoquerons donc les nuisances de la phases constructions, des nuisances de voisinages des habitants de ces logements, mais aussi des nuisances face à l'augmentation de la circulation qui va être engendrée par ces constructions, par l'augmentation de la superficie et de la densification. Ces habitations ont pour but de principalement loger les travailleurs frontaliers. Pourtant le nombre de passage des frontières (douanes) entre la Suisse et la France (dont le Pays de Gex) diminue sur décision des autorités Suisse, engendrant une concentration plus importante au niveau des autres douanes restées ouvertes, et des routes alimentant ces douanes. Or rien du côté Suisse (douane de Meyrin / Cern) n'est prévu pour augmenter la capacité de ce passage. Les embouteillages vont donc s'aggraver côté France. De plus, si nous regardons au quotidien la densité de circulation sur les routes avoisinantes du projet (Route de la Faucille, D35A, D78A route de l'Eglise), elles sont toutes saturées en quasi permanence matin, après midi et début de soirée. D'ailleurs, la circulation du Chemin de la Léchère longeant le projet s'est intensifiée depuis ces 4 dernières années, et en particulier quand les D35A et D78 route de l'Eglise sont bouchées, et ceci dans les 2 sens de la circulation et alors que ce chemin est étroit à ses 2 extrémités et sur sa longueur, et, qui plus est, est en sens unique. Ce chemin était auparavant limité à 30KM/H. Le panneau a été enlevé par la Mairie de Saint Genis Pouilly et n'a pas été remis, autorisant donc la vitesse à 50KM/H alors même que d'autres routes plus larges de St Genis Pouilly ont vu leur limitation baissée de 50 à 30 KM/H. Je n'ai pas vu de contrôles des forces de la police municipale ou de la gendarmerie sur le respect du panneau sens interdit et de la vitesse.

Aucune information dans les documents de cette révision n°4 et mis à la disposition par Pas de Gex Agglo ne permet de s'assurer que la sécurité et le respect du code de la route seront assurés.

Pourtant 446 et 1400 places de parkings sont indiqués dans le document CERFA 14734\*03 du 01/09/2022 de FRANCO SUISSE, sans compter les voitures de passage pour rejoindre la D78 route de l'Eglise et la ZA de l'Allondon, et vice versa et les parents des 300 écoliers pour amener et ramener les enfants. Or les mesures de résorption ou de limitation de La nuisance sonore et la pollution qui va s'en dégagée n'est pas décrite dans le descriptif de Pays de Gex agglo

### **ZONE AGRICOLE**

Les terrains de cette OAP ont été à usage agricole jusqu'en 2023 avec la présence de bovins et à usage de culture, notamment par 2 agriculteurs : un de Thoiry et un autre de Pouilly (jusqu'à son décès, puis de ses héritiers). Or, FRANCO SUISSE omet de mentionner et de préciser ce dernier dans sa déclaration CERFA N°14734\*03 du 01/09/2022 et alors qu'ils sont déjà propriétaires des parcelles depuis de nombreux mois.

Ces terrains servaient donc à nourrir des êtres humains.

Le jour de dépassement de la terre représente la journée où nous avons consommé toutes les ressources que notre planète peut régénérer en une année. Il a été fixé au 5 août pour 2023. Il faut donc 2.7 planètes Terre pour subvenir aux besoins de la population Française ou Suisse. En 2000, ce jour de dépassement était estimé au 23 septembre 2000. Nous avons donc perdu 33 jours en 23 ans. Allons-nous continuer à dégrader la situation par la suppression de cette zone agricole pour les deux phases de ce projet ?

Ce projet de Franco Suisse et l'augmentation et la densification demandée par la révision n°4, en lieu et place de laisser ces parcelles en terrain agricole et exploitées tel que, n'aura pour conséquence de priver encore plus la Terre de produire de la nourriture pour le Pays de Gex.

Pays de Gex Agglo indique sur son site internet vouloir favoriser l'Agriculture et notamment à aider l'installation de jeunes agriculteurs et accompagner les exploitants en fin d'activité dans la transmission leur exploitation. (<https://www.paysdegexagglo.fr/9308-favoriser-l-agriculture.htm>). Ainsi donc, présenter un projet de densification et d'augmentation de l'urbanisation d'une zone agricole n'est pas, de la part de Pays de Gex Agglo, en adéquation avec ses compétences. Il y a même clairement un conflit d'intérêt. On peut se demander pourquoi Pays de Gex Agglo n'a pas préempter ces parcelles du projet Franco-Suisse pour favoriser le maintien de l'agriculture sur Saint Genis Pouilly, dont la superficie agricole a drastiquement diminué en raison de la délivrance des permis de construire par la Mairie de Saint Genis Pouilly sur approbation de son Maire. Ce dernier a l'habitude de se justifier en argumentant que Pays de Gex agglo a la compétence du PLUiH. Il oublie de préciser qu'il a eu la compétence du PLU jusqu'à une période récente, qu'une révision du PLU de 2001 avait été annulé en 2013 par le Tribunal Administratif de Lyon au motif que la délibération initiale du 3 juillet 2001 n'était pas assez précise et ne définissait pas les modalités de concertation. Il est excessivement difficile d'avoir des informations sur ce projet, d'avoir des informations cohérentes de la part des pouvoirs publics. Ce projet a bénéficié d'un encart de 10cm \*4cm dans la revue PROJETS & PERSPECTIVES qui comporte 20 pages de format A4. La mairie n'a pas souhaité organiser de réunion de quartier à Pouilly en 2022 ou 2023 malgré mes demandes répétées au service communication. De même lors de la réunion d'information sur les grands projets en mai 2023, l'OAP de Pouilly a été abordé pendant 3 minutes sur la durée totale de cette réunion de près de 2 heures alors que le permis de construire avait été déposé le 16 mars 2023.

Par ailleurs, lors de cette même réunion publique de présentation générale des grands projets de la ville du 12 mai 2023, le Maire a confirmé sa volonté de se battre contre, je cite « les nantis qui possèdent des terres ».

#### **PARAMETRE ENVIRONNEMENTAL DU PROJET**

La compétence du PLUiH touche les domaines de l'Habitat, la Mobilité, l'environnement, l'Economie et le Patrimoine.

Pourtant dans les documents mis à disposition par Pays de Gex Agglo pour cette révision n°4, je ne trouve aucun document lié au volet environnemental.

Le document sur la Thématique « habitat » ne fait que peu référence, dans toutes ces orientations décrites dans le document, à l'environnement sauf sur la zone humide qui reste légalement inconstructible.

Nous sommes donc contraints de nous référer au document ANNEXE 6 NOTICE ENVIRONNEMENTALE remis à la DREAL dossier 2022-ARA-KKP-03858 reçu le 01/09/2022.

Ce document, en page 25 paragraphe 1.3 FAUNE décrit les prospections ciblées sur le terrain. La date du 20 mars 2022 (étude Mammifères terrestres) a retenu toute mon attention. Ainsi que celle du 30 mars 2022 concernant l'étude des habitats naturels. Je rappelle que ma parcelle AP19 est voisine de la zone du projet. Sur mes parcelles, étaient disposés des caméras de surveillance qui capturaient durant la nuit les images de la faune traversant ou fréquentant mes parcelles. Dans la nuit du 22 au 23 mars 2022, une caméra m'a été volée. L'image d'un chien a été capturée par une autre camera entre 22h01 et 22h06. Mon courriel à la ville de Saint Genis Pouilly et à la sous-préfecture de Gex du 23 mars 2022 11 :13 était un dépôt de plainte auprès du Maire de Saint Genis Pouilly, en sa qualité d'Officier de Police Judiciaire.

Sur les images des caméras, les jours, semaines et mois précédents, il était tout à fait habituel de visionner des images de renards, de chats, de fouines, d'écureuils (notamment roux) ou de cervidés.





Depuis cette date, les cervidés ne sont plus aperçus par le biais des caméras encore existantes.

Un seul renard est réapparu boitant à la patte (comme si pris dans un piège) quelques semaines / jours plus tard, puis plus rien pendant de nombreux mois.

Une demi-douzaine de chats a disparu à cette date. Un seul chat est revenu quelques semaines, avant de disparaître définitivement après avoir constaté une absence de poil / blessure à la tête lors de son dernier passage. Blessure qui pourrait être caractéristique d'un coup de carabine.

Toujours sur cette même période couvrant les visites d'études mentionnées par FRANCO SUISSE dans son document ANNEXE 6, des coups de feu de type carabine à air comprimé sont clairement audibles sur l'enregistrement d'une des caméras.

Evoquer un possible vol de la caméra de surveillance afin de détruire certaines preuves reste une forte supposition.

Dans ce même rapport page 32, il est fait mention qu'aucune observation directe n'a été faite sur la présence de Renard Roux ou de fouine. Je m'étonne de telles affirmations alors que des images de mes caméras pourraient prouver le contraire.

Madame la Commissaire Enquêtrice, je vous laisse le soin de nommer les races des cervidés pris en photo ci-dessus et s'il s'agit effectivement du chevreuil européen tel que mentionné page 32 de ce même document ANNEXE 6, ou s'il s'agit d'une espèce sous protection réglementaire de portée nationale.

### **PARAMETRE EQUIPEMENTS DU PROJET**

Cet OAP Pouilly / La Léchère et sa révision n°4 de densification et d'augmentation ne fait guère mention des équipements nécessaires à l'augmentation de la population envisagée.

Seul le paramètre « scolaire » est abordé rapidement et succinctement puisque la Révision n°4 permettra d'intégrer un équipement public, à savoir une école et un gymnase. Dans le document publié par la ville de Saint Genis Pouilly intitulé « PROJETS & PERSPECTIVES », nous apprenons que cette 6<sup>ème</sup> école contiendra 15 classes, soit plus de 300 enfants. Ce projet semble démesuré pour les 600 logements (ou 800) envisagés. Je m'étonne par ailleurs que cette révision du PLUiH n°4 pour l'intégration de cet équipement public n'ai pas plutôt été traitée dans la révision n°5 dont l'enquête publique s'est clôturée récemment et pour lesquelles les conclusions sont attendues. Pourquoi intégrer la totalité de ce projet dans 2 révisions différentes et consécutives à quelques semaines d'intervalles ?

Ce nouvel établissement scolaire public va nécessiter le recrutement de personnels pour son fonctionnement. Personnels qui ne pourront bénéficier des 25% des logements dits sociaux prévus au projet en raison de leur rémunération supérieure aux limites, mais qui pourront, peut-être, bénéficier de la prime dite « de vie chère pour les fonctionnaires » pour se loger dans les autres logements créés par ce projet. Est-ce que la commune de Saint Genis Pouilly est assurée de recruter en temps et en heure tout le personnel ? Est-elle assurée d'avoir tous ses effectifs tout au long de l'année ? Ou serons-nous dans la situation décrite par France Info / France 3 concernant l'incertitude de recrutement des enseignants pour le nouvel établissement d'Ornex ?

<https://france3-regions.francetvinfo.fr/auvergne-rhone-alpes/ain/je-ne-suis-pas-sure-d-avoir-assez-d-enseignants-le-pays-de-gex-a-du-mal-a-suivre-le-boum-demographique-2884688.html>

Le volet « réseau Routier » a été évoqué plus haut.

Le volet « transport Public » souffre du même problème de manque de personnel. Il est habituel que des rotations soient annulées pour cause d'insuffisance au niveau des chauffeurs français.

Le volet « santé » est à analyser avec cet OAP Pouilly et cette révision n°4 d'augmentation et de densification. La France et la Suisse ont conclu un accord pour permettre aux frontaliers résidents en France de choisir entre l'assurance Suisse LAMAL et l'assurance française CPAM. Si de nombreux frontaliers ont souhaité adhérer à la CPAM directement ou via l'assurance suisse HELSANA, la France encaisse donc des cotisations. Et pourtant l'offre en matière de santé est insuffisante. Le Pays de Gex est en zone sous dense. L'indicateur d'APL (Accessibilité potentielle localisée) pour 2022 pour Saint Genis Pouilly ressort à 1.701 pour les médecins généralistes, ce qui est très faible. Rien n'est prévu dans cette OAP et cette révision n°4 d'augmentation et de densification pour remédier à ce manque



de soin. Manque de soin crucial car 25% des logements de cet OAP et de cette révision ne pourront probablement pas se faire soigner sur Suisse en raison de leurs revenus qui leur permet de bénéficier d'un logement social ou locatif intermédiaire, ou en raison de leur emploi sur France.

Nous évoquerons que brièvement les aspects sécuritaires dans la commune de Saint Genis Pouilly ou le Maire veut faire de Saint Genis une ville totale de liberté (réunion publique de juin 2022) et qui lors d'un récent conseil municipal reconnaît un échec de sa politique de la ville dirigée depuis plus de 30 ans, et faisant suite aux révoltes que la ville a connu en juillet 2023. Pourtant, cet OAP et cette révision n°4 par son augmentation et sa densification ne sont que la poursuite de cette même politique de la ville menée depuis tout ce temps.

Le territoire ne produit pas suffisamment d'eau pour les besoins de cet OAP et de cette révision n°4. Ce point a par ailleurs été soulevé par la MRAE dans un avis. La réponse apportée par la commune et Pays de Gex Agglo est que l'on ira se servir en Suisse. Pourtant les prévisions des économistes prévoient un franc suisse de plus en plus fort. Ce qui signifie un coût de l'eau potable de plus en plus cher. Comment est ce que les logements sociaux, ou intermédiaire ou les salariés français vont pouvoir payer une facture d'eau de plus en plus chère car libellée en Francs Suisse. Souvenons-nous des emprunts toxiques souscrits par les communes en Francs suisse et dont elles ont voulu se débarrasser rapidement en 2015 car trop cher, lorsque la Suisse n'a plus voulu soutenir sa monnaie. Comment le Pays de Gex, et la commune de Saint Genis Pouilly peuvent prévoir une augmentation et une densification des habitants tout en laissant à ces habitants et ses générations futures, une facture d'eau de plus en plus chères pour des décennies ?

#### **PERIMETRE DE L'OAP**

Dans l'acte foncier du 16/002/2023 établi par le géomètre expert CANEL sous la référence 223033-500918 et dont la reproduction a été déclarée interdite par le géomètre, il est indiqué en page 1/45 que la commune de SAINT GENIS POUILLY s'est présentée aux bornages de ses parcelles sans présentation d'acte et seulement suivant déclaration. Comment se fait-il qu'une commune n'ait aucun acte de propriété, que la commune de Saint Genis Pouilly s'accorde avec FRANCO SUISSE, à l'amiable, sur des limites de propriété aux points 226-225-224-223 et 222 sans tenir compte des nombreux points d'arpentage matérialisés sur le chemin de la Léchère. Cet accord amiable a pour conséquence d'augmenter la largeur du chemin de la Léchère afin de permettre une sortie de l'OAP. Le Maire Hubert Bertrand est mentionné sur ce document comme signataire des reconnaissances de limites de propriété du chemin de la Léchère/parcelles AP15 et 16. La mairie peut argumenter que cette « donation » de terrain par FRANCO SUISSE au profit de la commune est décrite dans les emplacements réservés sgp36. Pourtant dans le document 1.4 LISTE ER annexé à ce projet de révision n°4, cet emplacement réservé sgp36 n'est pas mentionné. A ma connaissance, il n'existe aucune procédure d'expropriation, ni aucune cession à titre onéreux de cette bande de terre de 2 mètres de large entre FRANCO SUISSE et la commune de Saint Genis Pouilly. Dès lors, et en l'absence d'une résolution approuvée en conseil municipal, ne s'agirait-il d'un abus de pouvoir de la Mairie de Saint Genis Pouilly représenté par son Maire ? Dans ce même document établi par le géomètre CANEL, nous prenons connaissance de quelques « bétonisations » de route par la commune de Saint Genis Pouilly sur des propriétés privées entraînant une « régularisation » foncière, ce qui revient à une donation à titre gratuit d'un terrain.

Qui plus est, la commune de Saint Genis Pouilly a été récemment épinglée par la Cour Régionale des Comptes sur un manquement dans la mise en place d'un dispositif de contrôle des autorisations accordées pour les constructions sur son territoire, afin de vérifier le respect des autorisations

d'urbanisme accordées. (<https://www.ccomptes.fr/fr/publications/commune-de-saint-genis-pouilly-et-communaute-dagglomeration-du-pays-de-gex-ain>)

#### **PROJET OPEN**

Cet OAP et cette révision n°4 concerne des parcelles situées à une centaine de mètre du terrain du projet OPEN qui a fait, et qui continue de faire, l'objet de nombreuses contestations. Selon mes informations, 3 procédures judiciaires sont toujours en cours. Ce projet a été retoqué / retardé / stoppé, notamment pour des questions archéologiques, faunes / flores et environnementales liées à l'eau et la nappe phréatique. Et pourtant, rien dans les documents mis à notre disposition par le Pays de Gex Agglo ne font référence d'une prise en considération des raisons qui ont au pire retardé, au mieux stoppé tout ce projet de « OPEN ». Une faune commune est présente sur les 2 terrains. La nappe phréatique et les flux d'eau entre les 2 terrains sont liés. Une étude de 2 ans de l'eau est toujours en cours chez OPEN. Pourtant ni Pays de Gex Agglo, ni la commune de Saint Genis Pouilly ne communiquent sur ce sujet de l'eau en lien avec la révision n°4 et ne souhaitent attendre les conclusions de cette étude de 2 ans de OPEN pour une révision de l'OAP Pouilly.

En conclusion, toute cette zone incluse dans cet OAP Pouilly / La Léchère, et qui fait l'objet de cette enquête publique, n'est pas une dent creuse comme le caractérise le promoteur immobilier et la Commune de Saint Genis Pouilly, mais est un véritable poumon vert de la ville et pour la santé de ces habitants. Il convient de la protéger et non pas de la détruire par une bétonnisation excessive et à tout va, et qui avait été présenté aux habitants dans les années 90 par le Maire Actuel de Saint Genis et qui correspond à un projet d'un autre temps qui n'est plus en adéquation avec notre mode de vie et de société en 2023.

Je vous remercie pour toutes les prises en considération des observations qui ont été portées à votre attention dans le cadre de cette enquête publique, et vous présente, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de ma considération distinguée.

Christian HARTMANN

**Adresse email** : christian.hartmann@wanadoo.fr (Non validée)

**@30 - HARTMANN CHRISTIAN**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 25/12/2023 à 21h39

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : observations commissaire enquêtrice- Saint Genis Pouilly OAP « Pouilly »

**Contribution** : Madame la Commissaire enquêtrice, Veuillez trouver ci-joint mes observations relatives à la modification n°4 du PLUiH de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex pour la modification de l'OAP « Pouilly » à Saint Genis Pouilly Je vous présente, Madame la Commissaire enquêtrice, mes respectueuses salutations, Christian HARTMANN

**Pièce(s) jointe(s)** :

Christian HARTMANN  
5, chemin de la Léchère  
01630 Saint Genis Pouilly

Madame la Commissaire Enquêtrice  
Communauté d'agglomération du Pays de Gex  
135 Rue de Genève  
01170 Gex

Saint Genis Pouilly, le 25 décembre 2023

Objet : observations commissaire enquêtrice- Saint Genis Pouilly OAP « Pouilly » – modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme valant programme local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex

Madame la Commissaire enquêtrice,

A l'occasion de la modification du PLUiH n°4 en cours, les observations qui suivent vise, notamment, à démontrer que cette modification de l'OAP « Pouilly » aux fins de modification son périmètre, d'y intégrer un équipement public et de revoir les typologies de bâtis n'est pas justifié. C'est un projet d'un autre temps qui ne se justifie plus.

Il convient de rappeler que la modification s'inscrit dans le cadre de la réalisation d'un vaste projet immobilier, porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS dont référence sera faite tout au long de ce courrier.

Ma propriété se situe à la limite de ce projet (parcelles AP18 et AP19).

#### **PLAN ZERO ARTIFICIALISATION NETTE**

Dans sa lettre « BONNES FETES » sur son action en 2023, la Députée de la circonscription, Madame Olga GIVERNET, dans sa liste d'action dans l'Ain, indique soutenir et avoir obtenu le Plan Zéro Artificialisation Nette (ZEN), qui lutte contre la bétonisation. Les décrets d'application de la loi ZAN n°2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, et n°2023-1097 du 2 novembre 2023 relatif et de lutte contre l'artificialisation des sols sont parus juste avant la période d'enquête public. Il serait intéressant que, dans le cadre de cette enquête public, Madame la Députée soit entendue par Madame la Commissaire enquêtrice sur la conformité de cet OAP avec la loi, son esprit et ses décrets d'application.

<https://www.planif-territoires.logement.gouv.fr/novembre-2023-publication-des-decrets-et-du-guide-a135.html>)

Les décrets instaurent 2 étapes : 2021-2031 et 2031-2050. Or la révision n°4 du PLUiH semble être parfaitement intitulé pour que les 2 phases du projet (2023-2030 puis dès 2030) permettent en fait de construire plus de logement au plus tard en 2030 notamment par le rajout de hauteurs de bâtiments sur les parties nord et ouest. Serait-ce donc une demande de révision soumise par Pays de Gex Agglo/Commune de Saint Genis pouilly, sur proposition initiale de Franco-Suisse, ce qui pourrait donc tomber sous le coup du détournement de pouvoir ou de procédure, lorsqu'il est caractérisé que l'administration utilise une procédure à des fins détournées (CE, 23 octobre 2013, Commune de Crolles, n° 35077) (CE, 29 décembre 1997, n°11580) (CE, 9 juillet 1997, n°123368)

Lorsque nous prenons connaissance des documents mis à notre disposition par Pays de Gex Agglo dans le cadre de cette révision, nous ne voyons aucune référence, ni aucune information, ni aucune mesure par Pays de Gex Agglo pour faire face à ses obligations liées à la loi ZAN.

Cette 1<sup>ère</sup> étape de la trajectoire (2021-2031) a pour but de maîtriser l'étalement urbain. Or, Urbaniser 12.9 ha, envisager dans le cadre de la révision n° 4, 0.1 ha d'étalement supplémentaire, urbaniser 13ha sur un total de terres agricoles de la commune de 340ha, après avoir urbanisé 10% des terres entre 2009 et 2016 (38ha) et prévoir 45ha d'urbanisation depuis 2017, ne peut pas être caractéristique d'une maîtrise de l'étalement urbain. C'est en fait une accélération.

Sur cette même période (2021-2031), la loi fixe l'objectif de réduire de moitié le rythme de consommation d'ENAF par rapport à la décennie précédente (2011-2021). Entre les projets Porte de France Sud (plus de 8ha), Open (39ha), Pouilly (13ha), Pregnin, Flies et j'en passe pour cette période 2021-2031, rien n'est indiqué dans les documents mis à notre disposition, que Pays de Gex Agglo respectera cet objectif pour Saint Genis Pouilly, au niveau de la réduction de moitié du rythme de consommation d'ENAF.

Dans le journal communal Trait d'Union de décembre 2023-janvier 2024, (<https://www.saint-genis-pouilly.fr/publications/trait-dunion-de-decembre-2023-janvier-2024>) la liste majoritaire du Maire, en page 17 indique que « La législation environnementale qui se renforce démontre que notre politique de développement est pertinente, réfléchie et en accord avec l'objectif national d'atteindre la "zéro artificialisation nette des sols" en 2050. Pourtant, rien n'est indiqué par la Mairie sur les actions concrètes qu'elle entend prendre pour justifier de sa « politique réfléchie ». Il est aussi indiqué que la mairie souhaite préserver la ceinture verte entourant Saint Genis Pouilly. Une accélération de l'urbanisation sur des zones vertes agricoles et une augmentation des superficies urbanisables est difficilement soutenable comme « réfléchie » dans le respect de l'esprit de la loi et de préservation de la ceinture verte.

Rappelons que la France a été condamnée par un jugement en date du 14 octobre 2021 pour préjudice écologique pour dépassement du plafond d'émissions de gaz à effet de serre pour 62 millions de tonnes d'équivalent CO2. (<https://www.vie-publique.fr/en-bref/282012-changement-climatique-la-france-condamnee-pour-prejudice-ecologique>). Cette condamnation ne concerne pas que « Paris » et que les ministères, mais cela concerne aussi chaque élu décisionnaire et chaque commune ou agglomération de communes.

### **MANQUE DE CLARETE PROJET FRANCO-SUISSE**

Tel qu'affiché à la mairie de Saint Genis Pouilly le 19 décembre 2023, le permis de construire déposé par RESIDENCE FRANCO SUISSE le 16/03/2023 sous le numéro PA23J0001 concernant l'«Aménagement d'un lotissement de 600 logements ».

Pourtant, pour ce même dossier, RESIDENCES FRANCO-SUISSE 2 LACS a complété le formulaire CERFA N°14734\*03 en date du 01/09/2022 pour un programme immobilier d'environ 700 logements. Ceci pourrait donc expliquer le besoin d'une révision du PLUiH pour modifier son périmètre de 0.1ha et pour permettre à Franco-Suisse de procéder à une demande de modification de son permis de construire de 600 à 700 logements.

Dans ce même document, en page 3/11, il est indiqué que la parcelle AP18 est concernée par ce projet. Cette parcelle AP18 est la mienne. Ni Franco-Suisse, ni la commune de Saint Genis n'ont eu la décence ou le courage, de me contacter pour leur projet, et ce malgré 2 rencontres avec les représentants de FRANCO SUISSE pour le bornage de la parcelle AP36. Je ne peux donc que m'opposer à ce projet de permis de construire et par conséquent à ce projet de révision n°4 du PLUiH, tant que Pays de Gex Agglo, Commune de Saint Genis Pouilly et FRANCO SUISSE n'auront clairement expliqué à la population leur vraie vision sur cette zone. Une véritable transparence est demandée à Pays de Gex Agglo sur les motifs de cette révision n°4 du PLUiH.

A la lecture du document élaboré par MRAE Auvergne Rhône Alpes en date du 9 octobre 2023 et intitulé « avis délibéré de la mission régionales d'autorité environnementale sur le projet de programme aux lieux-dits « la Léchère » et « Pouilly » Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS », référencé Avis n°2023-ARA-AP-1586, nous retenons surtout que ce projet manque de précision pour quasiment tous les points étudiés par la MRAE (exportations déblais, places de stationnement, accueil des coléoptères, enjeu associé aux sols et sous-sols, consommation d'eau potable, charge de pollution, dessertes transports collectifs, photographies des abords, présentation des variantes, imperméabilisation générée, fonctionnement de la nappe, prélèvement du volume d'eaux souterraines, incidences hydrogéologie, dimensionnement des sous-sols, disponibilité suffisante de ressource en eaux, charge de pollution induite, émission de gaz à effet de serre, remontée des nappes...)

Dans son document expliquant les modifications du PLUiH, en page 69, Pays de Gex agglo indique urbaniser 13ha pour une densité moyenne globale de 60 logements. Mathématiquement, 13\*60 =780 logements au total. Où sont donc les 600 logements indiqués dans la justification de cette révision n°4 ? Ou sont donc les 700 logements indiqués dans le formulaire CERFA n°14734\*03 du 01/09/2022 préparé par FRANCO SUISSE ?

On approcherait donc plutôt les 800 logements. Devons-nous attendre à une nouvelle modification du PLUiH de cette zone dans le futur ?

### **ZONE INONDABLE**

Cette révision n°4 concerne une zone que les habitants de Saint Genis Pouilly appellent depuis des générations « la zone des marais ». Dans les années 60, les permis de construire de la zone « la Léchère » n'ont été accordés que pour des maisons sans enfoncement en raison de l'eau. De nombreux arbres présents sur cette zone le sont depuis 60 ans et sont en bonne santé ; ce sont des arbres qui ont besoin d'eau dans le sol pour grandir : Certains ont même été plantés pour stabiliser le

sol et absorber l'eau présente dans les sols. Cela prouve la forte présence de l'eau depuis des décennies.

Nous avons connu en novembre et en décembre 2023 deux épisodes traditionnels saisonnier de pluie et les champs étaient détrempés. Des marres d'eau se formaient dans différentes parcelles concernées par cette OAP et stagnaient quelques jours. Des arbres (dont un sur ma propriété) sont même tombés en raison des terrains complètement gorgés d'eau qui n'assuraient plus leurs stabilités. Pourtant, la quantité d'eau sur les terrains et leurs durées d'évacuation prenaient plus de temps que dans les années antérieures.

Il est de notoriété publique que les immeubles avoisinants dans le quartier des « hauts de Pouilly » font fonctionner des pompes d'évacuation d'eau des garages et sous-sols en quasi permanence.

Une étude de l'eau, des nappes, des flux devait être faites pour toute la zone Open, Allondon, Pouilly et la Léchère. Nous n'avons aucune référence à cette étude dans les documents mis à la disposition par Pays de Gex Agglo, ni des conclusions pour cette révision n°4 qui a pour but de modifier le périmètre (augmentation) et de revoir les typologies de bâtis (densification). Cette étude avait été exigée en raison de la dimension d'aménagement de ce projet dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10ha et ce en conformité de l'article R.122-2 du code de l'environnement. Aucune évaluation environnementale, ni aucune étude d'impact globale du projet et de ses environnements ne sont disponibles dans les documents fournis par Pays de Gex Agglo et ne sont mentionnées. Je rappellerais d'une étude qui est définie dans le document du 5 octobre 2022 de la Direction régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhone-Alpes comme devant couvrir l'ensemble des enjeux et des impacts du projet à l'échelle globale. Dans son avis du 9 mai 2023, référence Avis 2023-ARA-AC-3003, la MRAE indique clairement que cette modification n°4 est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Quelle est donc la raison dans cette précipitation de la révision du PLUiH tant que nous n'avons pas le retour de cette étude d'impact.

Nous n'avons aucune information sur les mesures à prendre, ou qui seront prises par Franco Suisse, pour protéger les habitations déjà existantes afin d'éviter leurs dégradations ou détérioration. Et cela sans compter l'humidité qui règnerait tout au long de l'année pouvant dégrader l'état de santé des habitants, et des frais supplémentaires qu'ils devraient eux-mêmes prendre pour l'évacuation de l'eau de leurs habitations suite aux constructions liées à ce projet et à l'augmentation et la densification consécutive de cette révision n°4. J'ai pu constater les désagréments de cet engorgement d'eau sur les terrains de ma propriété. Dois-je m'attendre à d'autres arbres qui vont tomber après ces afflux d'eau qui proviennent déjà des pompes d'évacuation des Hauts de Pouilly et des habitations prévus dans le projet FRANCO SUISSE ?

Il est fort regrettable que ce projet ne mentionne pas les leçons apprises sur les communes de la région suite aux constructions sur des zones humides : Article du Dauphiné Libéré du 20 décembre 2023 16 :54 intitulé « ils ont les pieds dans l'eau : « dix ans qu'on a le problème » à Amancy » suite aux permis de construire délivrés par le Maire d'Amancy (74) sur la nappe phréatique.

Des problèmes similaires existent à Cranves Sales (74) dont un programme immobilier a été construit sur un marais, très similaire finalement au projet FRANCO SUISSE à La Léchère pour lequel une densification et une augmentation sont demandées.



## NUISANCES

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

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Pour déterminer s'il y a ou non un risque grave de nuisances, nécessitant la mise en place d'une procédure de modification de ce PLUiH, il convient de s'assurer que l'implantation choisie ne fera pas peser de graves risques de nuisances sur ce projet de modification du PLUiH. Aucune information sur ce risque de nuisance n'est indiquée dans les documents mis à la disposition par Pays de Gex Agglo.

Nous évoquerons donc les nuisances de la phases constructions, des nuisances de voisinages des habitants de ces logements, mais aussi des nuisances face à l'augmentation de la circulation qui va être engendrée par ces constructions, par l'augmentation de la superficie et de la densification. Ces habitations ont pour but de principalement loger les travailleurs frontaliers. Pourtant le nombre de passage des frontières (douanes) entre la Suisse et la France (dont le Pays de Gex) diminue sur décision des autorités Suisse, engendrant une concentration plus importante au niveau des autres douanes restées ouvertes, et des routes alimentant ces douanes. Or rien du côté Suisse (douane de Meyrin / Cern) n'est prévu pour augmenter la capacité de ce passage. Les embouteillages vont donc s'aggraver côté France. De plus, si nous regardons au quotidien la densité de circulation sur les routes avoisinantes du projet (Route de la Faucille, D35A, D78A route de l'Eglise), elles sont toutes saturées en quasi permanence matin, après midi et début de soirée. D'ailleurs, la circulation du Chemin de la Léchère longeant le projet s'est intensifiée depuis ces 4 dernières années, et en particulier quand les D35A et D78 route de l'Eglise sont bouchées, et ceci dans les 2 sens de la circulation et alors que ce chemin est étroit à ses 2 extrémités et sur sa longueur, et, qui plus est, est en sens unique. Ce chemin était auparavant limité à 30KM/H. Le panneau a été enlevé par la Mairie de Saint Genis Pouilly et n'a pas été remis, autorisant donc la vitesse à 50KM/H alors même que d'autres routes plus larges de St Genis Pouilly ont vu leur limitation baissée de 50 à 30 KM/H. Je n'ai pas vu de contrôles des forces de la police municipale ou de la gendarmerie sur le respect du panneau sens interdit et de la vitesse.

Aucune information dans les documents de cette révision n°4 et mis à la disposition par Pas de Gex Agglo ne permet de s'assurer que la sécurité et le respect du code de la route seront assurés.

Pourtant 446 et 1400 places de parkings sont indiqués dans le document CERFA 14734\*03 du 01/09/2022 de FRANCO SUISSE, sans compter les voitures de passage pour rejoindre la D78 route de l'Eglise et la ZA de l'Allondon, et vice versa et les parents des 300 écoliers pour amener et ramener les enfants. Or les mesures de résorption ou de limitation de La nuisance sonore et la pollution qui va s'en dégagée n'est pas décrite dans le descriptif de Pays de Gex agglo

### **ZONE AGRICOLE**

Les terrains de cette OAP ont été à usage agricole jusqu'en 2023 avec la présence de bovins et à usage de culture, notamment par 2 agriculteurs : un de Thoiry et un autre de Pouilly (jusqu'à son décès, puis de ses héritiers). Or, FRANCO SUISSE omet de mentionner et de préciser ce dernier dans sa déclaration CERFA N°14734\*03 du 01/09/2022 et alors qu'ils sont déjà propriétaires des parcelles depuis de nombreux mois.

Ces terrains servaient donc à nourrir des êtres humains.

Le jour de dépassement de la terre représente la journée où nous avons consommé toutes les ressources que notre planète peut régénérer en une année. Il a été fixé au 5 août pour 2023. Il faut donc 2.7 planètes Terre pour subvenir aux besoins de la population Française ou Suisse. En 2000, ce jour de dépassement était estimé au 23 septembre 2000. Nous avons donc perdu 33 jours en 23 ans. Allons-nous continuer à dégrader la situation par la suppression de cette zone agricole pour les deux phases de ce projet ?

Ce projet de Franco Suisse et l'augmentation et la densification demandée par la révision n°4, en lieu et place de laisser ces parcelles en terrain agricole et exploitées tel que, n'aura pour conséquence de priver encore plus la Terre de produire de la nourriture pour le Pays de Gex.

Pays de Gex Agglo indique sur son site internet vouloir favoriser l'Agriculture et notamment à aider l'installation de jeunes agriculteurs et accompagner les exploitants en fin d'activité dans la transmission leur exploitation. (<https://www.paysdegexagglo.fr/9308-favoriser-l-agriculture.htm>). Ainsi donc, présenter un projet de densification et d'augmentation de l'urbanisation d'une zone agricole n'est pas, de la part de Pays de Gex Agglo, en adéquation avec ses compétences. Il y a même clairement un conflit d'intérêt. On peut se demander pourquoi Pays de Gex Agglo n'a pas préempter ces parcelles du projet Franco-Suisse pour favoriser le maintien de l'agriculture sur Saint Genis Pouilly, dont la superficie agricole a drastiquement diminué en raison de la délivrance des permis de construire par la Mairie de Saint Genis Pouilly sur approbation de son Maire. Ce dernier a l'habitude de se justifier en argumentant que Pays de Gex agglo a la compétence du PLUiH. Il oublie de préciser qu'il a eu la compétence du PLU jusqu'à une période récente, qu'une révision du PLU de 2001 avait été annulé en 2013 par le Tribunal Administratif de Lyon au motif que la délibération initiale du 3 juillet 2001 n'était pas assez précise et ne définissait pas les modalités de concertation. Il est excessivement difficile d'avoir des informations sur ce projet, d'avoir des informations cohérentes de la part des pouvoirs publics. Ce projet a bénéficié d'un encart de 10cm \*4cm dans la revue PROJETS & PERSPECTIVES qui comporte 20 pages de format A4. La mairie n'a pas souhaité organiser de réunion de quartier à Pouilly en 2022 ou 2023 malgré mes demandes répétées au service communication. De même lors de la réunion d'information sur les grands projets en mai 2023, l'OAP de Pouilly a été abordé pendant 3 minutes sur la durée totale de cette réunion de près de 2 heures alors que le permis de construire avait été déposé le 16 mars 2023.

Par ailleurs, lors de cette même réunion publique de présentation générale des grands projets de la ville du 12 mai 2023, le Maire a confirmé sa volonté de se battre contre, je cite « les nantis qui possèdent des terres ».

#### **PARAMETRE ENVIRONNEMENTAL DU PROJET**

La compétence du PLUiH touche les domaines de l'Habitat, la Mobilité, l'environnement, l'Economie et le Patrimoine.

Pourtant dans les documents mis à disposition par Pays de Gex Agglo pour cette révision n°4, je ne trouve aucun document lié au volet environnemental.

Le document sur la Thématique « habitat » ne fait que peu référence, dans toutes ces orientations décrites dans le document, à l'environnement sauf sur la zone humide qui reste légalement inconstructible.

Nous sommes donc contraints de nous référer au document ANNEXE 6 NOTICE ENVIRONNEMENTALE remis à la DREAL dossier 2022-ARA-KKP-03858 reçu le 01/09/2022.

Ce document, en page 25 paragraphe 1.3 FAUNE décrit les prospections ciblées sur le terrain. La date du 20 mars 2022 (étude Mammifères terrestres) a retenu toute mon attention. Ainsi que celle du 30 mars 2022 concernant l'étude des habitats naturels. Je rappelle que ma parcelle AP19 est voisine de la zone du projet. Sur mes parcelles, étaient disposés des caméras de surveillance qui capturaient durant la nuit les images de la faune traversant ou fréquentant mes parcelles. Dans la nuit du 22 au 23 mars 2022, une caméra m'a été volée. L'image d'un chien a été capturée par une autre camera entre 22h01 et 22h06. Mon courriel à la ville de Saint Genis Pouilly et à la sous-préfecture de Gex du 23 mars 2022 11 :13 était un dépôt de plainte auprès du Maire de Saint Genis Pouilly, en sa qualité d'Officier de Police Judiciaire.

Sur les images des caméras, les jours, semaines et mois précédents, il était tout à fait habituel de visionner des images de renards, de chats, de fouines, d'écureuils (notamment roux) ou de cervidés.





Depuis cette date, les cervidés ne sont plus aperçus par le biais des caméras encore existantes.

Un seul renard est réapparu boitant à la patte (comme si pris dans un piège) quelques semaines / jours plus tard, puis plus rien pendant de nombreux mois.

Une demi-douzaine de chats a disparu à cette date. Un seul chat est revenu quelques semaines, avant de disparaître définitivement après avoir constaté une absence de poil / blessure à la tête lors de son dernier passage. Blessure qui pourrait être caractéristique d'un coup de carabine.

Toujours sur cette même période couvrant les visites d'études mentionnées par FRANCO SUISSE dans son document ANNEXE 6, des coups de feu de type carabine à air comprimé sont clairement audibles sur l'enregistrement d'une des caméras.

Evoquer un possible vol de la caméra de surveillance afin de détruire certaines preuves reste une forte supposition.

Dans ce même rapport page 32, il est fait mention qu'aucune observation directe n'a été faite sur la présence de Renard Roux ou de fouine. Je m'étonne de telles affirmations alors que des images de mes cameras pourraient prouver le contraire.

Madame la Commissaire Enquêtrice, je vous laisse le soin de nommer les races des cervidés pris en photo ci-dessus et s'il s'agit effectivement du chevreuil européen tel que mentionné page 32 de ce même document ANNEXE 6, ou s'il s'agit d'une espèce sous protection règlementaire de portée nationale.

### **PARAMETRE EQUIPEMENTS DU PROJET**

Cet OAP Pouilly / La Léchère et sa révision n°4 de densification et d'augmentation ne fait guère mention des équipements nécessaires à l'augmentation de la population envisagée.

Seul le paramètre « scolaire » est abordé rapidement et succinctement puisque la Révision n°4 permettra d'intégrer un équipement public, à savoir une école et un gymnase. Dans le document publié par la ville de Saint Genis Pouilly intitulé « PROJETS & PERSPECTIVES », nous apprenons que cette 6<sup>ème</sup> école contiendra 15 classes, soit plus de 300 enfants. Ce projet semble démesuré pour les 600 logements (ou 800) envisagés. Je m'étonne par ailleurs que cette révision du PLUiH n°4 pour l'intégration de cet équipement public n'ai pas plutôt été traité dans la révision n°5 dont l'enquête publique s'est clôturée récemment et pour lesquelles les conclusions sont attendues. Pourquoi intégrer la totalité de ce projet dans 2 révisions différentes et consécutives à quelques semaines d'intervalles ?

Ce nouvel établissement scolaire public va nécessiter le recrutement de personnels pour son fonctionnement. Personnels qui ne pourront bénéficier des 25% des logements dits sociaux prévus au projet en raison de leur rémunération supérieure aux limites, mais qui pourront, peut-être, bénéficier de la prime dite « de vie chère pour les fonctionnaires » pour se loger dans les autres logements créés par ce projet. Est-ce que la commune de Saint Genis Pouilly est assurée de recruter en temps et en heure tout le personnel ? Est-elle assurée d'avoir tous ses effectifs tout au long de l'année ? Ou serons-nous dans la situation décrite par France Info / France 3 concernant l'incertitude de recrutement des enseignants pour le nouvel établissement d'Ornex ?

<https://france3-regions.francetvinfo.fr/auvergne-rhone-alpes/ain/je-ne-suis-pas-sure-d-avoir-assez-d-enseignants-le-pays-de-gex-a-du-mal-a-suivre-le-boum-demographique-2884688.html>

Le volet « réseau Routier » a été évoqué plus haut.

Le volet « transport Public » souffre du même problème de manque de personnel. Il est habituel que des rotations soient annulées pour cause d'insuffisance au niveau des chauffeurs français.

Le volet « santé » est à analyser avec cet OAP Pouilly et cette révision n°4 d'augmentation et de densification. La France et la Suisse ont conclu un accord pour permettre aux frontaliers résidents en France de choisir entre l'assurance Suisse LAMAL et l'assurance française CPAM. Si de nombreux frontaliers ont souhaité adhérer à la CPAM directement ou via l'assurance suisse HELSANA, la France encaisse donc des cotisations. Et pourtant l'offre en matière de santé est insuffisante. Le Pays de Gex est en zone sous dense. L'indicateur d'APL (Accessibilité potentielle localisée) pour 2022 pour Saint Genis Pouilly ressort à 1.701 pour les médecins généralistes, ce qui est très faible. Rien n'est prévu dans cette OAP et cette révision n°4 d'augmentation et de densification pour remédier à ce manque

de soin. Manque de soin crucial car 25% des logements de cet OAP et de cette révision ne pourront probablement pas se faire soigner sur Suisse en raison de leurs revenus qui leur permet de bénéficier d'un logement social ou locatif intermédiaire, ou en raison de leur emploi sur France.

Nous évoquerons que brièvement les aspects sécuritaires dans la commune de Saint Genis Pouilly ou le Maire veut faire de Saint Genis une ville totale de liberté (réunion publique de juin 2022) et qui lors d'un récent conseil municipal reconnaît un échec de sa politique de la ville dirigée depuis plus de 30 ans, et faisant suite aux révoltes que la ville a connu en juillet 2023. Pourtant, cet OAP et cette révision n°4 par son augmentation et sa densification ne sont que la poursuite de cette même politique de la ville menée depuis tout ce temps.

Le territoire ne produit pas suffisamment d'eau pour les besoins de cet OAP et de cette révision n°4. Ce point a par ailleurs été soulevé par la MRAE dans un avis. La réponse apportée par la commune et Pays de Gex Agglo est que l'on ira se servir en Suisse. Pourtant les prévisions des économistes prévoient un franc suisse de plus en plus fort. Ce qui signifie un coût de l'eau potable de plus en plus cher. Comment est ce que les logements sociaux, ou intermédiaire ou les salariés français vont pouvoir payer une facture d'eau de plus en plus chère car libellée en Francs Suisse. Souvenons-nous des emprunts toxiques souscrits par les communes en Francs suisse et dont elles ont voulu se débarrasser rapidement en 2015 car trop cher, lorsque la Suisse n'a plus voulu soutenir sa monnaie. Comment le Pays de Gex, et la commune de Saint Genis Pouilly peuvent prévoir une augmentation et une densification des habitants tout en laissant à ces habitants et ses générations futures, une facture d'eau de plus en plus chères pour des décennies ?

#### **PERIMETRE DE L'OAP**

Dans l'acte foncier du 16/002/2023 établi par le géomètre expert CANEL sous la référence 223033-500918 et dont la reproduction a été déclarée interdite par le géomètre, il est indiqué en page 1/45 que la commune de SAINT GENIS POUILLY s'est présentée aux bornages de ses parcelles sans présentation d'acte et seulement suivant déclaration. Comment se fait-il qu'une commune n'ait aucun acte de propriété, que la commune de Saint Genis Pouilly s'accorde avec FRANCO SUISSE, à l'amiable, sur des limites de propriété aux points 226-225-224-223 et 222 sans tenir compte des nombreux points d'arpentage matérialisés sur le chemin de la Léchère. Cet accord amiable a pour conséquence d'augmenter la largeur du chemin de la Léchère afin de permettre une sortie de l'OAP. Le Maire Hubert Bertrand est mentionné sur ce document comme signataire des reconnaissances de limites de propriété du chemin de la Léchère/parcelles AP15 et 16. La mairie peut argumenter que cette « donation » de terrain par FRANCO SUISSE au profit de la commune est décrite dans les emplacements réservés sgp36. Pourtant dans le document 1.4 LISTE ER annexé à ce projet de révision n°4, cet emplacement réservé sgp36 n'est pas mentionné. A ma connaissance, il n'existe aucune procédure d'expropriation, ni aucune cession à titre onéreux de cette bande de terre de 2 mètres de large entre FRANCO SUISSE et la commune de Saint Genis Pouilly. Dès lors, et en l'absence d'une résolution approuvée en conseil municipal, ne s'agirait-il d'un abus de pouvoir de la Mairie de Saint Genis Pouilly représenté par son Maire ? Dans ce même document établi par le géomètre CANEL, nous prenons connaissance de quelques « bétonisations » de route par la commune de Saint Genis Pouilly sur des propriétés privées entraînant une « régularisation » foncière, ce qui revient à une donation à titre gratuit d'un terrain.

Qui plus est, la commune de Saint Genis Pouilly a été récemment épinglée par la Cour Régionale des Comptes sur un manquement dans la mise en place d'un dispositif de contrôle des autorisations accordées pour les constructions sur son territoire, afin de vérifier le respect des autorisations

d'urbanisme accordées. (<https://www.ccomptes.fr/fr/publications/commune-de-saint-genis-pouilly-et-communaute-dagglomeration-du-pays-de-gex-ain>)

#### **PROJET OPEN**

Cet OAP et cette révision n°4 concerne des parcelles situées à une centaine de mètre du terrain du projet OPEN qui a fait, et qui continue de faire, l'objet de nombreuses contestations. Selon mes informations, 3 procédures judiciaires sont toujours en cours. Ce projet a été retoqué / retardé / stoppé, notamment pour des questions archéologiques, faunes / flores et environnementales liées à l'eau et la nappe phréatique. Et pourtant, rien dans les documents mis à notre disposition par le Pays de Gex Agglo ne font référence d'une prise en considération des raisons qui ont au pire retardé, au mieux stoppé tout ce projet de « OPEN ». Une faune commune est présente sur les 2 terrains. La nappe phréatique et les flux d'eau entre les 2 terrains sont liés. Une étude de 2 ans de l'eau est toujours en cours chez OPEN. Pourtant ni Pays de Gex Agglo, ni la commune de Saint Genis Pouilly ne communiquent sur ce sujet de l'eau en lien avec la révision n°4 et ne souhaitent attendre les conclusions de cette étude de 2 ans de OPEN pour une révision de l'OAP Pouilly.

En conclusion, toute cette zone incluse dans cet OAP Pouilly / La Léchère, et qui fait l'objet de cette enquête publique, n'est pas une dent creuse comme le caractérise le promoteur immobilier et la Commune de Saint Genis Pouilly, mais est un véritable poumon vert de la ville et pour la santé de ces habitants. Il convient de la protéger et non pas de la détruire par une bétonnisation excessive et à tout va, et qui avait été présenté aux habitants dans les années 90 par le Maire Actuel de Saint Genis et qui correspond à un projet d'un autre temps qui n'est plus en adéquation avec notre mode de vie et de société en 2023.

Je vous remercie pour toutes les prises en considération des observations qui ont été portées à votre attention dans le cadre de cette enquête publique, et vous présente, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de ma considération distinguée.

Christian HARTMANN

**Ville** : Saint-Genis-Pouilly

**Adresse email** : christian.hartmann@wanadoo.fr (Non validée)

**Adresse ip** : 2a01:cb15:6a:6c00:b887:f8e7:e5c3:f786



**@31 - PY Aurélien**

**Anonymat** : non

**Organisme** : PY CONSEIL Société d'avocats

**Date de dépôt** : Le 25/12/2023 à 21h45

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Observations modification n°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat du PAYS DE GEX AGGLO

**Contribution** : Madame la Commissaire enquêtrice, J'ai l'honneur de prendre attache avec vous en ma qualité de conseil de : - M. Gaël et Mme Bérengère PALAZZOTTO, demeurant 11A rue de l'église, - M. Xavier et Mme Ozlem LUBINO, demeurant 11B Rue de l'église, - M. Frédéric et Mme Alexandra PECQUEUR, demeurant 11C rue de l'église, - M. Renaud et Mme Ana Maria BARILLERE, demeurant 11D rue de l'église, Demeurant à SAINT-GENIS-POUILLY (01630), pour formuler des observations pour l'enquête publique relative à la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (ci-après PLUiH) du PAYS DE GEX AGGLO. Je vous prie de trouver en pièce jointe ces observations écrites. Veuillez agréer l'expression de ma considération distinguée.  
Aurélien PY

**Pièce(s) jointes(s)** :



**MADAME Véronique BRILLANT**  
*Commissaire enquêtrice*

**Communauté d'agglomération du  
Pays de Gex**  
135 rue Genève  
01770 GEX

**Par courriel :** pluuh-m4-  
gexagallo@mail.registre-numerique.fr

*Grenoble, le 23 décembre 2023*

---

**OBJET :** *observations commissaire enquêteur – modification n°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat du PAYS DE GEX AGGLO*

---

Madame la Commissaire enquêtrice,

J'ai l'honneur de prendre attache avec vous en ma qualité de conseil de :

- M. Gaël et Mme Bérengère PALAZZOTTO, demeurant 11A rue de l'église,
- M. Xavier et Mme Ozlem LUBINO, demeurant 11B Rue de l'église,
- M. Frédéric et Mme Alexandra PECQUEUR, demeurant 11C rue de l'église,
- M. Renaud et Mme Ana Maria BARILLERE, demeurant 11D rue de l'église,

Demeurant à SAINT-GENIS-POUILLY (01630), pour formuler des observations pour l'enquête publique relative à la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (ci-après PLUiH) du PAYS DE GEX AGGLO.

Les observations qui suivent visent, notamment, à mettre en évidence les incohérences de l'POAP Pouilly qu'il est envisagé de créer, sur le territoire de la COMMUNE DE SAINT-GENIS-POUILLY.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

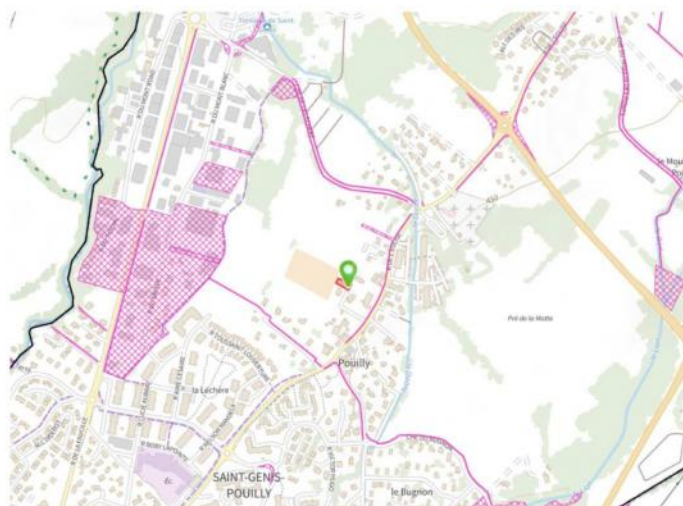
SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble – SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



À toutes fins utiles, il convient de rappeler que la modification du PLUiH du PAYS DE GEX AGGLO s'inscrit dans un projet plus global d'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 13 ha, pour la réalisation d'un vaste projet immobilier, porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS.

***PJ 1 avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le projet de programme immobilier aux lieux dits « la lèchère » et « Pouilly » à Saint Genis Pouilly porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS***

Mes clients se situent à proximité immédiate de ce projet et accèdent à leur lotissement par une voie sans issue. Cette voie correspond à la continuité piétonne entre le projet immobilier et la rue de l'Église. La continuité piétonne prolonge la voie privée d'entrée au lotissement vers une desserte, **désormais principale**, du projet d'aménagement :



Plus particulièrement, le projet tel qu'envisagé vise à créer un chemin routier en lieu et place d'une voie piétonne, ainsi qu'à créer un nouvel accès via la desserte du lotissement depuis la rue de l'Église, augmentant significativement le trafic routier :



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



Cette modification risque d'induire d'importantes nuisances, contrairement au projet initial.

De plus, une telle modification serait entachée d'illégalité pour l'ensemble des raisons mentionnées ci-dessous.

\*\*  
\*

#### **A) SUR L'IRRÉGULARITÉ DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUih :**

Au regard de l'ampleur des changements prévus sur le territoire de la COMMUNE DE SAINT-GENIS-POUILLY, la procédure de modification n°4 du PLUih n'est pas adaptée et nécessite la mise en place d'une procédure de révision.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



**En droit**, aux termes de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

L'article L. 153-31 du même code dispose :

*« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*  
*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*  
*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*  
*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*  
*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*  
*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

Pour déterminer s'il y a ou non un risque grave de nuisances, nécessitant la mise en place d'une procédure de modification, il convient de s'assurer que l'implantation choisie ne va pas faire peser de graves risques de nuisances sur le projet objet de la modification (CAA de Bordeaux, 18 mars 2010, n°09BX01450).

Ainsi, le juge a pu retenir que des modifications telles que la construction de logements sociaux à proximité immédiate d'une zone d'activité, d'une route supportant une circulation importante et d'une station d'épuration comportent de graves risques de nuisances (CAA de Bordeaux, 18 mars 2010, n° 09BX01450). De la même manière, la modification qui vise la construction, de plus de trois cents logements en zone inondable, accroît substantiellement le nombre d'habitants exposés à un risque d'inondation et peut donc créer de graves risques de nuisance de sorte qu'il n'est pas possible de mettre en œuvre une simple procédure de modification (CAA de Bordeaux, 27 juin 2013, n° 11BX00899).



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



**En l'espèce**, au regard de l'ampleur de la modification n°4, telle que décrite dans l'arrêté susvisé, la procédure envisagée apporte des modifications substantielles soumises à la procédure de révision.

En effet, il convient de relever que le projet constitue une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ainsi que d'énormes difficultés liées au trafic routier.

**En premier lieu**, il est relevé que le projet va induire de forts risques de nuisances sur les espaces agricoles naturels et forestier. C'est d'ailleurs ce que note la CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'AIN, dans son avis du 13 novembre 2023, qui précise que :

*« Toutefois, nous tenons à vous signaler qu'au regard de l'activité agricole présente, le lancement des travaux de ces deux OAP pourrait être soumis à étude préalable agricole au titre de l'article L. 112 du code rural et de la pêche maritime en application du décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 ».*

De plus, l'avis de la MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (ci-après MRAe) formule le même constat :

*« Elle (la modification n°4 du PLUiH) requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment (...) D'étayer l'analyse des incidences du présent projet d'évolution du PLUiH sur les milieux naturels et sur la biodiversité par une analyse des incidences de chaque projet d'aménagement sur la trame écologique locale et par un inventaire naturaliste ».*

Par suite, le projet tel qu'arrêté, aura pour effet d'impacter les espaces naturels, agricoles et forestiers et nécessite la mise en place d'une procédure de révision.

**En second lieu**, le projet va entraîner de graves risques de nuisances et générer d'importantes difficultés liées au trafic routier.

A ce titre, les différents accès induits par le projet visent notamment à s'ouvrir sur la RD 78A :



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

Cabinet de GRENOBLE : 5, r  
Cabinet de GAP : 4, boulevard  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@grangeauxvins.com  
SIRET 842 428 096 00015 RCS G

MONT  
Administrative



Or, en prévoyant de faire de cette voie une sortie principale, cela engendrerait une circulation d'environ 1900 véhicules par jour sur la voie d'accès devant le lotissement (initialement prévue en « continuité piétonne »). En effet, 600 logements environs doivent être construits, ce qui constitue en moyenne 1.5 véhicules par logement et à raison de 2 à 4 allers-retours par jour.

Toutefois, les auteurs du PLUiH n'ont à ce jour effectué aucune évaluation sur les nuisances qu'un tel projet sera susceptible d'induire sur les riverains, comme le relève le DÉPARTEMENT de l'AIN dans son avis :

*« Concernant l'OAAP « Pouilly » à Saint-Genis-Pouilly : les flux générés sur la RD 78.A devront être maîtrisés et correspondre à la capacité de l'infrastructure routière et du futur carrefour géré par signalisation lumineuse tricolore entre les RD 78.A et RD 35. Bien que la RD 35 soit plus faiblement impacté, la capacité du giratoire RD/avenue de la Faucille devra être confirmée avec la prise en compte de ces futurs aménagements. »*

Pour autant, la modification n°4 du PLUiH ne semble pas avoir fait l'objet d'une quelconque évaluation sur les incidences de circulation instaurées par l'aménagement de l'OAAP.

Par suite, le projet tel qu'arrêté, aura également pour effet de générer un trafic routier important et nécessite la mise en place d'une procédure de révision.

Ainsi, il résulte de l'ensemble de ces éléments que les changements opérés par la modification n°4 implique de mettre en place une procédure de révision. Ainsi, la procédure de modification du PLUiH est susceptible d'être annulée par le juge administratif.

## **B) SUR LA MÉCONNAISSANCE DE L'ARTICLE L. 123-9 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

La durée de l'enquête, fixée pour une durée de 22 jours, du lundi 4 décembre 2023 à 14h00 au 26 décembre 2023 à 12H00 est insuffisante.

**En droit**, aux termes de l'article L. 123-9 du code de l'environnement :

*« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. »*



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

04.58.00.55.47 - aurelien.py@py-avocat.fr - www.py-avocat.fr

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



*« La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale. »*

A ce titre, l'obligation de réaliser une évaluation environnementale est organisée par les articles R. 104 et suivants du code de l'urbanisme.

En effet, l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme dispose :

*« Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, **du plan local d'urbanisme** ou de la carte communale est **susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale** dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.*

*Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. »*

Et aux termes de l'article R. 104-12 du même code :

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en modification :*

*1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;*

*3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement. »*

Ainsi, une enquête publique ne peut être inférieure à 30 jours, uniquement lorsqu'une évaluation environnementale systématique n'est pas nécessaire.

**En l'espèce**, il résulte de l'article 4 de l'arrêté modificatif n°2, prescrivant la modification n°4 du PLUiH, que le dossier a fait l'objet d'une évaluation au cas par cas *ad hoc*.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble





Par un avis, du 9 mai 2023, la MRAe a pu retenir que, compte tenu des nombreuses incidences sur l'environnement, la procédure de modification n°4 nécessitait la réalisation d'une évaluation environnementale.

Par un avis du 5 septembre 2023, la MRAe retient que l'ouverture d'une évaluation environnementale n'est plus nécessaire **compte tenu des connaissances disponibles portées à la date du présent avis.**

Toutefois, par un avis inédit du 9 octobre 2023, la MRAe s'est prononcée sur l'POAP Pouilly, comprise dans le projet de modification n°4 du PLUiH (Pièce n°1).

Elle a pu conclure que ce projet présente **des risques de nuisances sur la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels** :

- 1) Sur la qualité du paysage, le projet n'évalue pas les vues produites sur la chaîne de montagne du Jura (Pièce n°1 – pages 9 et 13) ;
- 2) Sur la biodiversité et les milieux naturels, le projet va avoir une incidence sur des zones humides ainsi qu'une zone Natura 2000, sans que des mesures compensatoires ne soient prévues (Pièce n°1 – pages 10 à 11) ;
- 3) Sur l'atteinte à des espèces protégées, le projet va impacter l'habitat de la Pie grèche et des chiroptères. Or, à ce stade du dossier, aucune mesure compensatoire n'a été précisée et nécessitera en tout état de cause, une dérogation atteinte espèce protégée (Pièce – page 10) ;
- 4) Sur l'atteinte aux ressources en eaux, à ce stade, la consommation en eau potable générée par le projet est estimée à 111 000 m<sup>3</sup> par an, soit une demande qui dépasse de loin les ressources disponibles sur la Commune (Pièce n°1 – page 12) ;
- 5) Sur l'atteinte aux sous-sols, la phase de travaux va générer près de 220 000 m<sup>3</sup> de déblais, ainsi que la réalisation d'un parc de stationnement en sous-sols. Or, une partie du périmètre du projet se situe à proximité d'une nappe, sur laquelle il a été décidé d'effectuer des prélèvements importants durant la phase travaux sans évaluer l'impact sur la végétation existante (Pièce n°1 – pages 11 à 12).

Ainsi, il résulte de ce qui précède que la modification de l'POAP, va permettre la réalisation de travaux et la création d'ouvrages ayant une incidence significative sur une zone natura 2000.

Dès lors, la modification n°4 du PLUiH devait nécessairement faire l'objet d'une évaluation environnementale.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble – SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



Il résulte de ce qui précède que, la durée de l'enquête publique, dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLUiH, ne pouvait être inférieure à 30 jours.

**Par conséquent**, la mise en œuvre de l'enquête publique est irrégulière et sera susceptible d'être annulée par le juge administratif.

### C) SUR L'INCOMPATIBILITÉ DE L'OAP AVEC LE SCOT :

L'OAP Pouilly, contenue dans la modification n°4 du PLUiH, méconnaît plusieurs orientations du SCOT du PAYS DE GEX.

**En droit**, aux termes de l'article L. 141-5 du code de l'urbanisme :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :*

*1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;*

*2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;*

*3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.*

*Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. »*

L'article L. 142-1 du même code dispose :

*« Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale:*

*1° Les programmes locaux de l'habitat prévus par le chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation ;*

*2° Les plans de mobilité prévus par le chapitre IV du titre premier du livre II de la première partie du code des transports ;*

*3° La délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L. 113-16 ;*

*4° Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat ;*

*5° Les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce ;*

*6° Les autorisations prévues par l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée ;*

*7° Les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4. »*



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



Il résulte de la jurisprudence administrative, que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec un schéma de cohérence territoriale (Réponse ministérielle n° 419, 5 septembre 2012). Pour apprécier la compatibilité d'un PLU avec un SCOT, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier (CE, 18 décembre 2017, n°395216).

**En l'espèce**, plusieurs orientations du SCOT semblent être méconnues par le projet de l'OPAP Pouilly.

*En premier lieu*, l'orientation n°2 du SCOT fixe pour objectif de :

## 2. Loger nos salariés qui font vivre et animent le territoire

- Maîtriser les prix de l'immobilier par la production de logements et par la mise en œuvre d'une stratégie foncière volontariste ;
- Développer une gamme de logements abordable, diversifiée, innovante garantissant un parcours résidentiel complet ;
- Accroître la production de logements locatifs sociaux, dans une logique de réponse adaptée aux besoins des habitants et de rééquilibrage territorial ;
- Produire des logements ou hébergements pour des publics spécifiques : handicapés, jeunes, population vieillissante, saisonniers... ;
- Rénover le parc vacant ou vétuste ;
- Développer un urbanisme vecteur de l'identité gessienne, économe en foncier et protecteur des structures urbaines et paysagères ;
- Adapter les besoins fonciers à l'objectif contenu de développement urbain ;
- Garantir un parcours résidentiel complet sur le territoire du Pays de Gex ;

Ainsi, l'orientation n°2 du SCOT implique de répondre à la densification du territoire, tout en assurant une mixité sociale, de maîtriser le prix de l'immobilier et d'augmenter le nombre de logements sociaux.

À ce titre, le nombre de logement sociaux obligatoires est notamment fixé par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit que :

*« I. – Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 500 habitants sur le reste du territoire qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de*



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

04.58.00.55.47 - aurelien.py@py-avocat.fr - www.py-avocat.fr

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



*coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales. »*

Sur ce point, l'OAP Pouilly projette de créer environ 600 logements, réalisés en deux phases, avant et après 2030. L'OAP semble donc s'appuyer uniquement sur le parc locatif privé pour répondre au besoin de logements sociaux. Toutefois, une telle mesure est insuffisante, puisqu'elle ne permet pas de répondre aux besoins du territoire avant et après 2030.

C'est d'ailleurs ce que relève la DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (ci-après DDT), qui considère que l'OAP n'est pas en mesure de répondre à l'objectif de production de logements locatifs sociaux :

*« Compte tenu de la dynamique démographique du territoire et notamment de la Commune de Saint-Genis-Pouilly, le taux de LLS deviendra obligatoire pour les communes de GEX (environ 20% de LLS), Divonne-les-Bains (environ 12% de LLS) et Cessy (environ 15% de LLS), dès que Saint-Genis-Pouilly dépassera le seuil des 15 000 habitants (lors du dernier recensement, la population communale s'élevait à 14 272 habitants). Les communes susmentionnées doivent par conséquent être encouragées à anticiper cette perspective. La création ou la modification d'OAP, sans relever les seuils de logements sociaux attendus sur les communes concernées, ne permettra pas un rattrapage suffisant des LLS manquants.*

*(...) Pour autant, bien que la création d'OAP constitue un levier en faveur de la production effective de logements locatifs sociaux, les collectivités ne disposant pas nécessairement de la maîtrise foncière sur ces tenements.*

*Compte tenu de l'importance des volumes à produire pour certaines communes et de la rareté du foncier disponible dans le Pays de Gex, il importe que la collectivité élabore une stratégie foncière à mettre en œuvre au fil des procédures d'évolution du PLU/H, en mobilisant l'ensemble des outils à sa disposition ».*

En conséquence, le projet, prévu par l'OAP de la production de 600 logements issus du parc locatif privé, n'est pas en mesure de répondre aux objectifs fixés le code de la construction et de l'habitation. Dès lors, il convient d'en déduire que le projet n'est pas à même de répondre à l'orientation n°2 du PLU.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



*En second lieu*, l'orientation n°5 du SCOT fixe pour objectif de :

#### 5. Limiter l'exposition des populations aux risques

- Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques, industriels et naturels, aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques ;
- Garantir une réponse quotidienne aux besoins quantitatifs et qualitatifs en eau potable ;
- Économiser la ressource en eau ;
- Améliorer quantitativement et qualitativement le traitement des eaux usées pour éviter la pollution du milieu récepteur ;
- Structurer la gestion des eaux pluviales pour limiter le phénomène d'inondation par ruissellement ;
- Accompagner la requalification des sites et sols pollués du territoire ;
- Garantir une prise en charge totale et vertueuse des déchets du territoire.

*D'une part*, il est important de noter que le projet risque de nuire à la gestion des eaux pluviales et la préservation de la ressource en eau. En effet, à ce stade, la consommation en eau potable générée par le projet est estimée à 111 000 m<sup>3</sup> par an, soit une demande qui dépasse de loin les ressources disponibles sur la Commune (Pièce n°1– page 12).

*D'autre part*, sur l'atteinte aux sous-sols, la phase de travaux va générer près de 220 000 m<sup>3</sup> de déblais, ainsi que la réalisation d'un parc de stationnement en sous-sols. Or, une partie du périmètre du projet se situe à proximité d'une nappe, sur laquelle il a été décidé d'effectuer des prélèvements importants durant la phase travaux sans évaluer l'impact sur la végétation existante (Pièce n°1– pages 11 à 12).

Ce risque est d'ailleurs confirmé par l'avis de la DDT, qui indique que les OAP doivent justifier de l'absence d'impact des projets sur l'eau potable.

**Par conséquent**, la modification n°4 du PLUiH méconnaît les résolutions n°2 et 5 du SCOT et est susceptible de faire l'objet d'une annulation.

#### **D) SUR L'INCOHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE :**

L'OAP Pouilly est incohérente par rapport à l'orientation n°1 et n°3 du PADD.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

04.58.00.55.47 - aurelien.py@py-avocat.fr - [www.py-avocat.fr](http://www.py-avocat.fr)

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble – SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



**En droit**, aux termes de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 »

L'article L. 151-41 du même code dispose :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; ».

Il est constant que les emplacements réservés doivent être en cohérence avec les orientations fixées par un PADD (CE, 30 mai 2018, n°408068). Ainsi, est entaché d'erreur manifeste d'appréciation l'emplacement réservé en contradiction avec les orientations d'un PADD et ne présentant pas un caractère adapté à la configuration du territoire communal (TA de Pau, 30 décembre 2022, n° 20001166).

**En l'espèce**, l'orientation n°1 du PADD prévoit que :

- **Répondre aux enjeux de mobilité interne en lien avec les développements routiers métropolitains tout en minimisant les impacts sur le cadre de vie et la tranquillité des gessiens :**

L'orientation 3 du PADD, dont l'objectif est de « Retrouver l'authenticité de l'identité gessienne », indique que :



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

04.58.00.55.47 - aurelien.py@py-avocat.fr - [www.py-avocat.fr](http://www.py-avocat.fr)

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble





*clos des violettes*

La voie projetée est une route longiligne, qui n'offre que peu de possibilité de croisements.

De plus, il convient d'observer que de larges haies se situent sur les côtés de la voie et gênent la visibilité sur la rue de l'Église. Cette haie semble d'ailleurs être conservée par le projet de modification n°4 du PLUih:



Ainsi, il apparaît que les caractéristiques générales de la voie ne permettent pas d'assurer des conditions satisfaisantes pour permettre la desserte de 600 logements, sans perturber les usagers se trouvant à proximité de l'emplacement réservé.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

04.58.00.55.47 - aurelien.py@py-avocat.fr - [www.py-avocat.fr](http://www.py-avocat.fr)

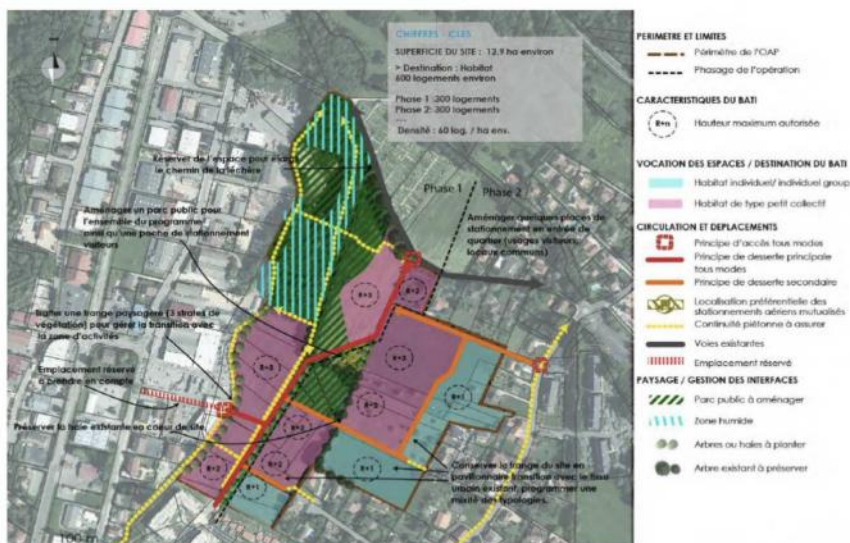
SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble





Par ailleurs, il est intéressant de constater que le projet initial avait déjà relevé l'incohérence de faire de cette voie une sortie principale. En effet, compte tenu de ses caractéristiques restrictives et de sa proximité avec le voisinage, il avait été prévu que cette sortie devait être une desserte secondaire :

SCHEMA DE PRINCIPE



De surcroît, les auteurs du PLUiH n'ont fait à ce jour aucune évaluation sur les nuisances qu'un tel projet sera susceptible d'induire sur les riverains, comme le relève le DÉPARTEMENT de l'AIN dans son avis :

« Concernant l'OAP « Pouilly » à Saint-Genis-Pouilly : les flux générés sur la RD 78.A devront être maîtrisés et correspondre à la capacité de l'infrastructure routière et du futur carrefour géré par signalisation lumineuse tricolore entre les RD 78.A et RD 35. Bien que la RD 35 soit plus faiblement impacté, la capacité du giratoire RD/avenue de la Fancille devra être confirmée avec la prise en compte de ces futurs aménagements. »

Par suite, la création d'une sortie par l'OAP Pouilly entre en contradiction avec le PADD.

**Par conséquent**, il résulte de l'ensemble de ces éléments que l'OAP Pouilly est irrégulière.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - [www.py-avocat.fr](http://www.py-avocat.fr)

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



**E) SUR LA MECONNAISSANCE DES ARTICLES L. 151-7 ET L. 151-8 DU CODE DE L'URBANISME :**

En réglementant la conservation de l'état actuel des lieux et en précisant la hauteur limite des bâtiments, l'administration fixe des règles qui ne peuvent être intégrées dans une OAP.

**En droit**, l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme dispose :

*« I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° (Abrogé) ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*

*7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »*

De plus, aux termes de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme :

*« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »*

Il ressort de cet article que le règlement fixe les règles et servitudes en matière d'urbanisme.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



De plus, l'article L. 101-1 du code de l'urbanisme dispose :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.  
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.  
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »*

En outre, l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme dispose :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Encore, l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme dispose :

« L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
- 2° Le renouvellement urbain ;
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- 4° La qualité urbaine ;
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



*Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :*

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;*
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures. »*

Enfin, l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme dispose :

*« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. »*

Ces dispositions étant rappelées, le Conseil d'État considère que les orientations d'aménagement ne peuvent pas remplacer le règlement lorsqu'il s'agit d'interdire les constructions dans un secteur particulier du PLU (CE 26 mai 2010, *Dos Santos*, n°320780). Le juge administratif juge également, que les OAP ne doivent ni se limiter à conserver l'état actuel des lieux, ni, à l'inverse, fixer précisément les caractéristiques des constructions qu'elles entendent voir réaliser dans leur périmètre sans méconnaître l'article L 151-7 du code de l'urbanisme (CAA Lyon, Chambres réunies, 13 février 2018, n° 16LY00375).

De plus, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement. Si elles le font néanmoins, le juge peut en neutraliser la portée comme il l'a déjà fait pour les orientations des schémas directeurs en considérant qu'un document qui s'applique en termes de compatibilité « *ne saurait avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité* » aux plans ou décisions auxquels il est applicable.

**En l'espèce**, l'OAP actuelle prévoit les règles suivantes :

- Une partie de la zone sera inconstructible :



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



- Préserver les arbres existants le long du chemin de la Léchère et traiter les franges urbaines par des éléments arborés (végétaux) afin de créer des transitions paysagères de qualité ;
- Préserver la haie existante en cœur du site
- Aménager un espace public de type « parc public » pour l'ensemble de l'opération. Ce parc pourra éventuellement constituer une polarité d'agglomération en intégrant la zone humide. Les aménagements se limiteront par ailleurs à la mise en place de cheminements doux afin de préserver la zone humide au nord. En cœur d'opération, le projet pourra éventuellement accueillir une aire de jeux et quelques « aménagements légers ». Cet espace public bénéficiera également d'un parking mutualisé à la fois pour les visiteurs et les usagers du parc.

De plus, l'OAP prescrit strictement la hauteur des constructions :

Le gabarit des futures constructions s'adaptera avec celui des constructions existantes en respectant des hauteurs allant de R+3 sur les parties nord et ouest à R+1 sur les parties sud et est. Le respect de ces hauteurs devra permettre une transition progressives en tenant compte des différentes constructions existantes : habitat pavillonnaire, collectif et zone d'activité de l'Allondon qui fait également l'objet d'un renouvellement urbain lui permettant d'intégrer la fonction habitat.

Ainsi, l'OAP prescrit de conserver l'état actuel des lieux et fixe précisément les caractéristiques relatives à la hauteur des constructions, autrement dit, elle impose des règles relevant non pas d'une OAP mais du règlement du PLU.

En outre, le règlement du PLUiH confirme clairement que certaines prescriptions sont indiquées au sein des différentes OAP pour la zone 1AUG :

#### **ARTICLE 1AUG3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

##### **1/ Mixité sociale**

Le taux de logements sociaux est réglementé au sein des OAP. Au sein des opérations d'aménagement, les constructions de logements sociaux devront respecter le financement et les typologies fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et détaillé dans le Programme d'Orientations et d'Actions



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



Il précise encore :

#### **5/ Hauteur**

##### **Réglementé au sein des OAP**

Ces règles ne relèvent pas d'une OAP, mais du règlement du PLU.

D'ailleurs, la DDT, dans son avis du 7 décembre 2023, adhère à la même conclusion et considère que les OAP, ne peuvent être exprimées sous forme de règles mais sous forme d'orientations.

Enfin, il doit être relevé que le règlement prévoit les règles suivantes :

##### **ARTICLE 1AUGS : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

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

---

Ainsi, le projet de construction doit s'adapter aux aménagements actuels.

**Par conséquent**, la modification n°4 envisagée de l'OAP Pouilly, au même titre que l'OAP en vigueur, devra prévoir ces mêmes prescriptions omises par le règlement. Ainsi, la décision de modification du PLU sera susceptible d'annulation par le juge administratif au titre de la méconnaissance des articles L151-7 et L151-8 du code de l'urbanisme.

#### **F) SUR LA PROPOSITION DE MES CLIENTS :**

Mes clients ne s'opposent pas à l'existence d'un tel projet mais sont favorables à des ajustements de nature à garantir la continuité piétonnière.

De plus, ils sont favorables à l'implantation de l'équipement public au centre de l'opération immobilière (école et gymnase, destinés aux futurs résidents du nouveau quartier).



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

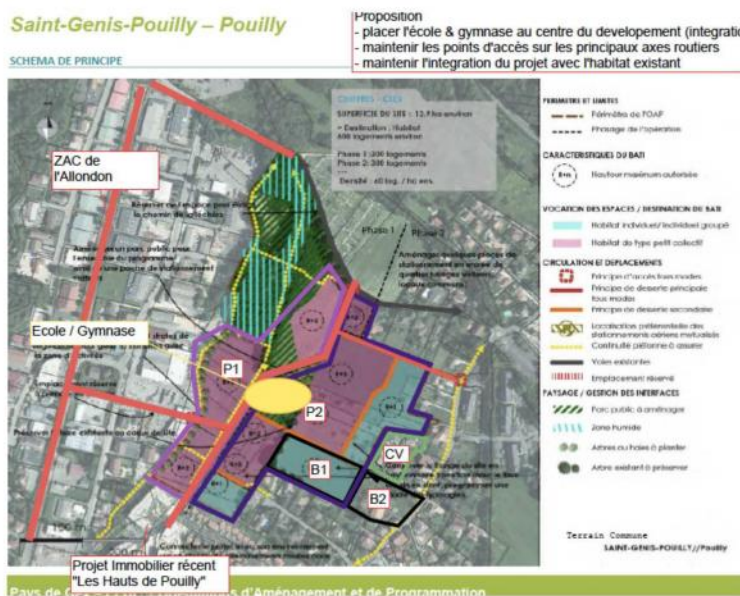
Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



**Option 1 :**



Cette alternative place l'école et le gymnase au centre du nouveau projet, dans la partie « *pare public à aménager* » et maintient la continuité piétonnière : Desserte automobile seulement pour habitant lotissement.

Cette option présente les avantages suivants :

- L'école et le gymnase sont mieux intégrés dans les nouveaux logements,
- Ils sont intégrés dans une zone R+2 et R+3 et assure une meilleure cohérence avec l'habitat existant et à venir,
- Ils sont plus proches de la voie de desserte principale tous modes de l'POAP,
- Bonkowski reste en R+1 : cohérence et moins d'impact sur la circulation rue de l'église.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

04.58.00.55.47 - aurelien.py@py-avocat.fr - www.py-avocat.fr

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble







### **Option 3 : Changement des dessertes.**

Cette alternative permet de maintenir la rue du lotissement en continuité piétonnière, comme prévu par l'POAP en vigueur et de placer l'école et le gymnase sur le terrain bonkowski.

Seul l'accès à l'école est réalisé par la rue de l'Église, minimisant l'impact de la circulation.

La sortie automobile de l'école « bonkowski » serait réalisée via la desserte secondaire vers la desserte principale tous modes de l'POAP en vigueur.

La continuité vers la zone ZAC Allondon peut être adaptée pour une plus grande circulation

Cette option présente les avantages suivants :

- Une mobilité douce pour les élèves et les parents des 600 logements vers future école, collège et lycée,
- Un accès à l'école moins impacté par les véhicules des 600 logements,
- Moins de perturbation sur rue de l'Église,
- Impact moindre sur la tranquillité de l'habitat existant.

### **Option 4 : Diminution des nuisances sur la voie d'accès au lotissement.**

Cette dernière alternative envisage de placer l'école et le gymnase proches du lotissement et prévoit l'intégration d'une voie pour automobile et bus ainsi qu'une piste cyclable du côté du lotissement. Elle permet ainsi d'aménager une voie d'accès à l'école permettant une mobilité douce

Un tel aménagement, présente l'avantage de maintenir la continuité piétonnière avec l'état de l'habitat existant et de limiter la circulation sur la rue de l'Église en concentrant les points d'accès sur les principaux axes routiers.

\*\*

\*



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



Telles sont les observations et propositions constructives que j'entendais formuler dans les intérêts de mes clients, au regard de la modification n°4 du PLUiH.

J'entends vous signaler préciser que mes clients ont entrepris une démarche amiable de long terme puisque nous avons adressé plusieurs demandes à la collectivité, pour que ces observations soient prises en considération dans l'élaboration du projet. J'ai également demandé d'être reçu au détour de mes courriers. Malheureusement, ces démarches sont restées vaines.

Il me semble regrettable que la collectivité ne réponde pas aux démarches de dialogue entreprises par mes clients, privilégiant un contentieux devant les juridictions administratives à un projet soucieux des intérêts respectifs en présence.

Vous remerciant de bien vouloir tenir compte des présentes observations.

Veuillez agréer, Madame la commissaire enquêtrice, l'expression de ma considération distinguée.

Aurélien PY  
Avocat



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

04.58.00.55.47 - aurelien.py@py-avocat.fr - [www.py-avocat.fr](http://www.py-avocat.fr)

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



PJ 1 : avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le projet de programme immobilier aux lieux dits « La lèchère » et « Pouilly » à Saint Genis Pouilly porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS

Aurélien PY  
Avocat



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le projet de programme immobilier aux lieux-dits "La Léchère" et "Pouilly" à Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS**

**Avis n° 2023-ARA-AP-1586**

**Avis délibéré le 9 octobre 2023**

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd) a décidé dans sa réunion collégiale du 12 septembre 2023 que l'avis sur le projet de programme immobilier aux lieux-dits "La Léchère" et "Pouilly" à Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS serait délibéré collégialement par voie électronique entre le 3 et le 9 octobre 2023.

Ont délibéré : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Igor Kisseleff, Jacques Legaignoux, Jean-pierre Lestoille, Yves Majchrzak, Muriel Preux, Catherine Rivoallon-Pustoc'h Jean-Philippe Strebler, Benoît Thomé et Véronique Wormser,

En application du règlement intérieur de la MRAe en date du 13 octobre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

\*\*\*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 9 août 2023, par les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Conformément aux dispositions du II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être fourni dans le délai de deux mois.

Conformément aux dispositions du même code, les services de la préfecture de l'Ain, au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement, et l'agence régionale de santé ont été consultés et ont transmis leurs contributions en dates respectivement du 12 et du 11 septembre 2023

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, l'autorité environnementale doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. L'avis n'est donc ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Conformément à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.**

**Conformément à l'article L. 122-1 du code de l'environnement, le présent avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.**

## Synthèse de l'Avis

Saint-Genis-Pouilly est une commune du département de l'Ain d'environ 14 300 habitants, au fort dynamisme démographique, à l'intérieur de la communauté d'agglomération du Pays de Gex, qui bénéficie de la proximité directe de Genève.

Pour répondre à ce dynamisme, le projet, porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS et objet du présent avis de l'Autorité environnementale, consiste à réaliser un vaste programme immobilier de plus de 600 logements, échelonné sur plus de 10 ans, dont une première tranche doit être réalisée à horizon 2030 en vue d'accueillir au total 1400 habitants supplémentaires sur la commune. Le site de projet, localisé dans les secteurs de la Léchère et de Pouilly, est un espace d'environ 10 ha inscrit entre deux secteurs urbanisés (deux zones aménagées). Il comprend principalement des terres cultivées et une zone humide inventoriée au plan départemental d'une superficie d'environ 3 ha, résultante d'une dynamique locale d'enrichissement depuis les années 1980.

Ce projet s'accompagne d'une phase de travaux conséquente générant plus de 215 000 m<sup>3</sup> de déblais (notamment du fait de la création de stationnements privatifs en sous-sol des logements) qui seront exportés du site de projet.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet sont :

- les habitats et les milieux naturels et en particulier les zones humides ;
- l'usage des sols, sous-sols et la ressource en eau au plan quantitatif et qualitatif ;
- les mobilités, l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ;
- le paysage.

L'étude d'impact présentée apparaît traiter des thématiques environnementales pertinentes au projet. Cependant, plusieurs précisions nécessitent d'être apportées au dossier pour améliorer la connaissance des enjeux environnementaux liés au site et prendre les mesures environnementales adaptées.

L'Autorité environnementale recommande d'apporter au dossier des précisions sur la desserte en transports collectifs et les projets d'infrastructures et de modes actifs possibles dans l'avenir.

En premier lieu, l'incidence environnementale de l'exportation d'un volume conséquent de déblais, lié notamment au stationnement en sous-sol, devra être prise en compte et amener à réviser le périmètre du projet pour y intégrer les zones de report. Les évolutions de la conception du projet au fil du temps, au vu des variantes assorties des données plus détaillées sur les caractéristiques du projet, notamment en matière d'imperméabilisation, de justification de places de stationnements (notamment souterraines), d'impact sur la zone humide environnante doivent être explicitées pour la bonne compréhension du dossier par le public.

En second lieu, plusieurs incertitudes au plan technique demeurent, qu'il convient de lever, notamment sur les modalités de mise en œuvre des mesures compensatoires en lien avec la destruction d'habitat (Piegrèche écorcheur, chiroptères), sur la gestion des eaux souterraines dans un contexte géotechnique particulièrement sensible (remontées de nappe identifiées lors de différents sondages piézométriques), sur l'approvisionnement en eau potable (estimation d'un besoin de 111 000 m<sup>3</sup> annuels) à l'échelle du Pays de Gex, dépendant de ressources externes et apparaissant sous tension.

Au plan de la prise en compte des effets du changement climatique, il est également nécessaire de fournir une évaluation quantitative des émissions de gaz à effet de serre liées au projet, tant en phase de chantier que d'exploitation. Enfin, le dispositif de suivi qui relève de la responsabilité du maître d'ouvrage, doit être affiné de manière à apporter les correctifs, le cas échéant, nécessaires sur les principales sensibilités environnementales identifiées (milieux naturels, eaux souterraines, végétalisation et remise en état des sols...).

L'ensemble des recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
projet de programme immobilier aux lieux-dits "La Léchère" et "Pouilly" à Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société  
Résidences Franco-Suisse 2 LACS  
Avis délibéré le 9 octobre 2023

page 3 sur 14

## Sommaire

<b>1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux.....</b>	<b>5</b>
1.1. Contexte et présentation du projet.....	5
1.2. Procédures relatives au projet.....	6
1.3. Principaux enjeux environnementaux du projet et du territoire concerné.....	7
<b>2. Analyse de l'étude d'impact.....</b>	<b>7</b>
2.1. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution.....	7
2.1.1. Habitats, milieux naturels et biodiversité.....	7
2.1.2. Sols, sous-sols et eaux.....	8
2.1.3. Mobilités, énergie, gaz à effet de serre.....	9
2.1.4. Paysage.....	9
2.2. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.....	9
2.3. Incidences du projet sur l'environnement et mesures prévues pour les éviter, les réduire ou les compenser.....	10
2.3.1. Habitats, milieux naturels et biodiversité.....	10
2.3.2. Sols, sous-sols et eaux.....	11
2.3.3. Mobilité, énergie, gaz à effet de serre.....	12
2.3.4. Paysage.....	13
2.3.5. Effets cumulés.....	13
2.4. Dispositif de suivi proposé.....	13
2.5. Résumé non technique de l'étude d'impact.....	14



## Avis détaillé

### 1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

#### 1.1. Contexte et présentation du projet

Saint-Genis-Pouilly est une commune du département de l'Ain d'environ 14 300 habitants en 2020, située à la frontière franco-suisse et appartenant à la communauté d'agglomération du Pays de Gex. Elle connaît un important dynamisme démographique (+4,8 % de croissance moyenne annuelle sur les dix dernières années).

Le présent projet, porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS et objet du dossier soumis à l'avis de l'Autorité environnementale, est situé au sein des secteurs de la Léchère et de Pouilly, délimités par la zone de l'Allondon à l'ouest, la zone d'aménagement concerté des Hauts de Pouilly au sud et le tissu pavillonnaire situé à l'est. Au plan de l'urbanisme, il est partiellement couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "Pouilly" au sein du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) du Pays de Gex.

Il consiste, sur un terrain d'assiette globale de 10,58 ha environ, à réaliser les opérations suivantes :

- la démolition d'une habitation individuelle située au nord-est et d'un corps de ferme et ses dépendances à l'est d'une emprise au sol de 980 m<sup>2</sup> ;
- la création de plus de 600 logements<sup>1</sup> en deux phases<sup>2</sup> (300 logements jusqu'à échéance 2030 et 300 logements après 2030, pour une densité moyenne globale de 60 logements par ha) en vue de l'accueil de 1 400 habitants supplémentaires pour une surface de plancher de 50 000 m<sup>2</sup> ;
- la création d'équipements publics pour une surface de plancher de 6 000 m<sup>2</sup> ;
- l'aménagement d'un parc public en cœur d'îlot d'une surface d'environ 2 ha en continuité d'une zone humide boisée et d'une placette centrale avec une halle couverte non close ;
- la création de 99 places de stationnement<sup>3</sup> en bordure des voies, mutualisables entre futurs logements, usagers du parc et équipements publics ;
- la création de voiries de desserte interne reliant le chemin de la Léchère à la rue Toussaint l'Ouverture et desservant la rue de l'Eglise ainsi que de deux voies secondaires et d'un maillage doux (piétons / vélos) en site propre ;
- l'aménagement de gestion des eaux pluviales en espaces verts réservés et en bordure de voiries créées.

Il est indiqué que la phase travaux générera 216 000 m<sup>3</sup> de déblais qui seront exportés en installation de stockage de déchets inertes ou réemployés vers d'autres sites non précisés.

---

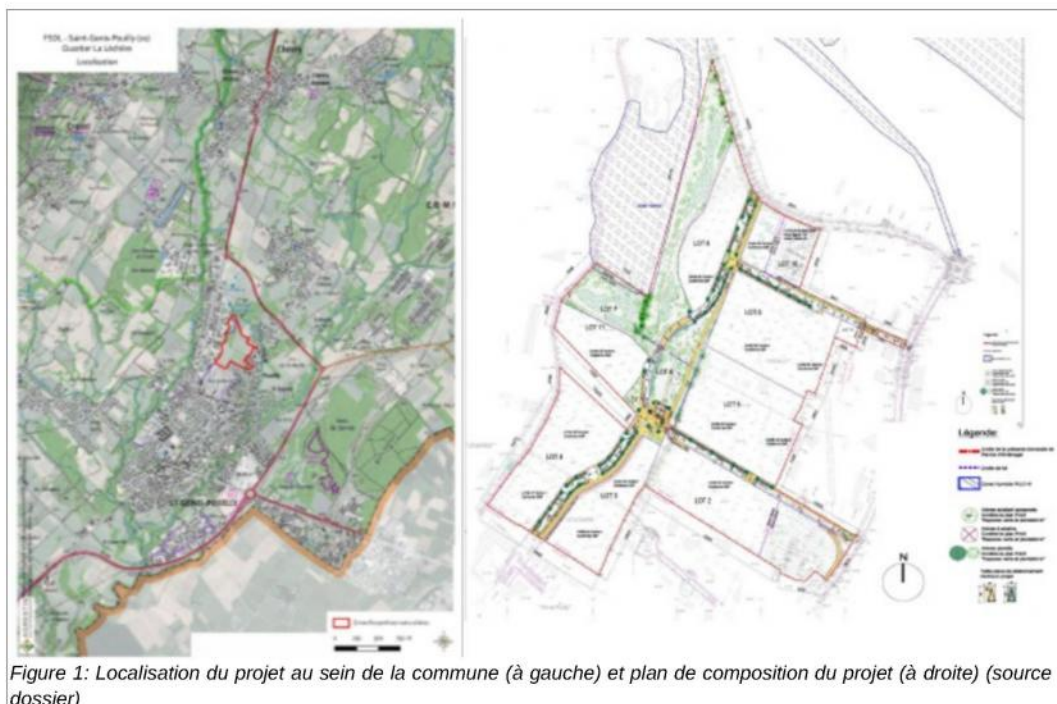
1 Plusieurs parties de l'étude d'impact présentée mentionnent cependant la possibilité de créer jusqu'à 675 logements (notamment dans les parties relatives au descriptif des variantes ou des incidences environnementales). 600 logements apparaissant le chiffre énoncé à l'examen des premières variantes d'aménagement.

2 12 lots sont créés dont 10 principaux. Lot 1 : construction d'équipements publics; lot 2 : construction de maisons individuelles et d'immeubles collectifs; lots 3,7,8 et 9 : immeubles collectifs; lots 4 et 6 : immeubles collectifs et habitat intermédiaire; lot 5 : parc avec aire de jeux, espace fitness et halle; lot 10 : maisons individuelles.

3 Des places de stationnement en sous-sol des constructions d'habitation sont également prévues, mais leur nombre n'est pas précisé au dossier. Ce point apparaît important à souligner.

L'Autorité environnementale recommande de préciser :

- les lieux d'exportation des déblais du projet envisagés, et par voie de conséquence, de statuer sur le périmètre définitif du projet, sur la base duquel l'étude d'impact devra être complétée;
- le nombre global de places de stationnement en y intégrant celles envisagées en souterrain.



## 1.2. Procédures relatives au projet

Le projet nécessite la délivrance d'une autorisation de construire (permis d'aménager dans le cadre d'une division par dix lots principaux avec des accès communs). Les lots 1 à 4 et 6 à 10 feront l'objet de demandes d'autorisation d'urbanisme ultérieures. Par son emprise, il est soumis à évaluation environnementale systématique.

Une demande d'autorisation environnementale ainsi que celle d'une dérogation au titre de la législation relative aux espèces protégées<sup>4</sup> seront également sollicitées; elles induiront une nouvelle saisine de l'Autorité environnementale pour avis, sur la base des dossiers afférents, comportant en particulier une étude d'impact actualisée.

<sup>4</sup> Le dossier mentionne un effet résiduel sur les chiroptères et sur l'espèce pie-grèche écorcheur.  
Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
projet de programme immobilier aux lieux-dits "La Léchère" et "Pouilly" à Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société  
Résidences Franco-Suisse 2 LACS  
Avis délibéré le 9 octobre 2023

### **1.3. Principaux enjeux environnementaux du projet et du territoire concerné**

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet sont :

- les habitats et les milieux naturels et en particulier les zones humides ;
- l'usage des sols, sous-sols et la ressource en eau au plan quantitatif et qualitatif ;
- les mobilités, l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ;
- le paysage.

## **2. Analyse de l'étude d'impact**

Comme déjà évoqué en partie 1, le périmètre de l'étude d'impact est à revoir pour intégrer l'ensemble des composantes du projet et en particulier les zones de dépôt définitif des matériaux de déblais et leur acheminement sur ces zones.

### **2.1. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution**

#### **2.1.1. Habitats, milieux naturels et biodiversité**

Le secteur de projet est périurbain, il comporte principalement une zone agricole et une zone humide ("Bois de la Fontaine de Saint-Genis") reconnue au plan départemental<sup>5</sup> et reprise au sein de la trame verte et bleue du Sradet Auvergne-Rhône-Alpes. Il ne s'inscrit dans aucun autre zonage de protection ou d'inventaire de type environnemental.

Des inventaires sur les habitats naturels, la faune et la flore ont été conduits entre mars et octobre 2022 ainsi qu'une expertise complémentaire en mars 2023. Ils apparaissent globalement proportionnés au contexte du projet.

Une cartographie des habitats a été élaborée au regard de la nomenclature Corine Biotope. Un habitat d'intérêt communautaire ("prairie de fauche de basse altitude" sur 6 500 m<sup>2</sup> environ) et deux habitats caractéristiques des zones humides ("galerie méridionale d'aulnes et de bouleaux et bois marécageux d'aulnes") d'une surface de 3,1 ha ont été identifiés. La superficie des zones humides sur le périmètre s'élève quant à elle à 3,7 ha.

Le dossier précise qu'aucune espèce végétale protégée n'a été identifiée au sein du périmètre de 10,6 ha. Au plan faunistique, la présence de cinq mammifères (hors chiroptères) dont une espèce protégée (parmi lesquelles l'écureuil roux), 17 espèces de chiroptères et cinq amphibiens (dont quatre espèces protégées: Triton palmé, Grenouille rousse, Grenouille agile et Grenouille verte) est avérée. Les espèces d'insectes inventoriées ne sont pas déclarées protégées (22 lépidoptères, deux odonates, quatre orthoptères).

L'avifaune apparaît diversifiée sur le site avec 39 espèces inventoriées dont 30 protégées (parmi lesquelles la Pie-grèche écorcheur, le Milan noir, le Faucon crécerelle, l'Hirondelle rustique, le Pouillot fitis, le Serin cini) et 44 espèces potentiellement protégées.

---

<sup>5</sup> Le dossier précise qu'elle résulte d'un enrichissement progressif des prairies humides colonisées par des boisements depuis les années 1980. Elle avoisine une zone de stockage de déchets vers depuis les années 1990.

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
projet de programme immobilier aux lieux-dits "La Léchère" et "Pouilly" à Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société  
Résidences Franco-Suisse 2 LACS

Avis délibéré le 9 octobre 2023

Au titre des invertébrés, le dossier ne fait pas état de la présence de coléoptères, tels que le Grand Capricorne, dont l'habitat potentiel pourrait se retrouver dans l'alignement de chênes matures présents sur le site.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par un examen des potentialités en matière d'accueil des coléoptères au niveau des arbres pouvant faire gîte.**

### **2.1.2. Sols, sous-sols et eaux**

Le sous-sol du secteur est constitué d'alluvions glaciaires et fluvio-glaciaires, ce qui contribue à une sensibilité géotechnique importante<sup>6</sup> et à une très faible perméabilité. Les essais piézométriques conduits entre mai et août 2022 attestent de la présence d'une nappe subaffleurante en particulier dans le secteur alluvionnaire à l'ouest (0,3 à 1,1 m de profondeur par rapport au terrain naturel) et une présence systématique de celle-ci à partir de 2 m de profondeur.

Le niveau d'enjeu à ce titre est qualifié de faible à modéré alors que les contraintes hydrogéologiques précitées apparaissent fortes sur une bonne moitié du périmètre à aménager.

**L'Autorité environnementale recommande de mieux étayer, à défaut de reconsidérer, le niveau d'enjeu associé aux sols et sous-sols.**

L'alimentation en eau est assurée sur la commune de Saint-Genis-Pouilly par l'unité de distribution de Pré Bataillard (exploitation de la ressource de Pré Bataillard en quatre forages) qui par ailleurs approvisionne les autres communes du Pays de Gex. A cette échelle intercommunale, le dossier précise que les volumes prélevés ne suffisent pas à répondre totalement aux besoins locaux et qu'il est notamment recouru à des achats d'eau en Suisse.

Le dossier ne précise pas quelle part de consommation en eau potable est dévolue à la commune de Saint-Genis-Pouilly et si elle nécessite un recours à des ressources externes au champ captant de Pré Bataillard.

Les eaux usées de la commune sont traitées par une station d'épuration située en Suisse (Bois de Bay) d'une capacité de traitement de 130 000 Equivalents-Habitants (EH). Une convention plafonne le volume d'effluents traitables émanant des communes du Pays de Gex (55 500 EH maximum). La charge de pollution du bassin d'assainissement d'Allondon (communes de Chevry, Crozet, Saint-Genis-Pouilly, Sergy et Thoiry) est estimée à 17 000 EH en 2017. Il n'est pas fait état de la part dévolue à la commune de Saint-Genis-Pouilly.

**L'Autorité environnementale recommande de préciser quelle sont les parts de la consommation annuelle en eau potable et de la charge de pollution induite et renvoyée vers le système d'assainissement suisse de la commune de Saint-Genis-Pouilly dans laquelle s'inscrit le projet.**

Une étude hydraulique a été conduite pour évaluer l'inondabilité du site par ruissellement ou débordement de cours d'eau en situation de pluie d'occurrence décennale et centennale. Le dossier précise que le site n'est pas affecté par le débordement du cours d'eau environnant au nord, mais par une mise en charge des réseaux existants en cas de pluie de retour centennale.

---

<sup>6</sup> Le dossier divise le projet en deux secteurs : un secteur dit morainique à l'est avec la présence de potentiels blocs volumineux en profondeur et des venues d'eaux souterraines en surface, et un secteur dit alluvionnaire à l'ouest composé de matériaux plus fins et très peu compacts sur une épaisseur de 2 à 3 m et sensibles au remaniement.

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
projet de programme immobilier aux lieux-dits "La Léchère" et "Pouilly" à Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS  
Avis délibéré le 9 octobre 2023

### **2.1.3. Mobilités, énergie, gaz à effet de serre**

Une étude de trafic a été conduite en janvier puis mai 2023 aux abords du projet, pour connaître les flux de circulation et en analyser le fonctionnement. Des comptages directionnels catégoriels ont été effectués dans les six carrefours giratoires à proximité du projet et dix postes de comptage automatiques ont été installés pour déterminer le trafic sur les voiries avoisinantes<sup>7</sup>.

Il est constaté au travers des résultats obtenus, un trafic "non négligeable" au niveau des giratoires situés sur la RD984c rue de la Faucille mais pas de congestion particulière sur les autres axes de circulation.

Le dossier ne précise pas l'évolution potentielle, présente et future, de la desserte en matière de transports collectifs dans le secteur<sup>8</sup> ni les projets d'infrastructures et/ou de développement des modes actifs.

**L'Autorité environnementale recommande d'apporter au dossier des précisions sur la desserte en transports collectifs et les projets d'infrastructures et de modes actifs possibles dans l'avenir.**

### **2.1.4. Paysage**

Le site de projet s'inscrit au sein de l'espace frontalier, entité paysagère définie au sein du PLUi-H Pays de Gex, il se trouve en "entrée de ville, sous influence périurbaine forte, le long d'une route à enjeu d'un point de vue paysager". Le dossier relève la qualité des perceptions proches et lointaines (chaîne du Jura, maintien ou accroissement des rideaux arborés).

Les photographies présentées ne sont pas localisées sur la cartographie identifiant les abords du projet.

**L'Autorité environnementale recommande de replacer les vues produites au sein de la cartographie des abords pour étayer le degré de sensibilité paysagère du site de projet.**

## **2.2. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement**

Le dossier n'expose pas de localisation alternative à celle qui a été retenue dans le cadre de l'aménagement présent. Huit variantes du projet ont été étudiées, dont les caractéristiques dimensionnelles peuvent être distinctes (surface de plancher, nombre de logements en particulier) et avoir une influence sur l'imperméabilisation globale du site.

La localisation sur les différents plans faisant office de variantes, des modifications apportées à l'aménagement au fil de la réflexion serait utile. Ces différences n'apparaissent pas clairement exposées, en particulier entre la septième et la huitième variante (retenue). Il est indiqué que la surface d'espaces verts a été augmentée au fil des variantes sans que des données chiffrées permettent de l'attester. Par ailleurs, cette augmentation est conduite au détriment du sous-sol, et éventuellement du fonctionnement de la nappe, qui sera terrassé en vue de la mise en place de stationnements souterrains.

---

<sup>7</sup> Mesure du trafic sur les voiries sur une semaine du 17 au 23 mars 2023.

<sup>8</sup> <https://www.paysdegexagglo.fr/9246-transports-et-mobilites.htm>

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
projet de programme immobilier aux lieux-dits "La Léchère" et "Pouilly" à Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société  
Résidences Franco-Suisse 2 LACS  
Avis délibéré le 9 octobre 2023



**L'Autorité environnementale recommande :**

- **de cartographier précisément les secteurs retenus et présenter les actions pour les mesures compensatoires à l'atteinte aux zones humides;**
- **d'évaluer l'incidence de la création d'un cheminement piéton sur la zone humide située dans l'emprise de l'aménagement y compris en l'absence d'expression de végétation caractéristique;**
- **de préciser, dès à présent, la localisation des différents secteurs compensatoires (3, 4 et 5) décrits au dossier au sein du schéma d'aménagement retenu et d'en décrire les modalités pratiques de mise en œuvre sans attente de la finalisation du dossier de dérogation au titre des espèces protégées.**

*Natura 2000*

Les sites Natura 2000 concernés dans les environs du projet sont la zone spéciale de conservation (ZSC) et la zone de protection spéciale (ZPS) "Crêts du Haut Jura" situées à 3 km. Les objectifs de conservation ayant justifié la désignation des sites doivent être rappelés au dossier.

L'habitat d'intérêt communautaire "pelouses maigres de fauche de basse altitude" est impacté directement par l'aménagement sur 6,5 ha.

S'agissant des espèces, l'effet du projet est qualifié de "défavorable modéré" pour l'espèce Pie-grèche écorcheur car "la perte de son habitat de vie (reproduction et alimentation) sera totale dans l'emprise du projet" et "peut favoriser la fragmentation de la répartition de cette espèce et diminuer le brassage génétique et par conséquent impacter la population du site Natura 2000".

Le dossier conclut à des incidences résiduelles pour l'espèce Pie-grèche écorcheur, reportant les mesures compensatoires au dossier de dérogation des espèces protégées. Elle ne conclut pas explicitement à l'absence d'incidences sur l'atteinte des objectifs de conservation du site Natura 2000.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une mention des objectifs de conservation ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 environnant le projet.**

**2.3.2. Sols, sous-sols et eaux**

Les terrassements issus de la phase de travaux vont générer près de 220 000 m<sup>3</sup> de déblais, notamment du fait de la réalisation de stationnements en sous-sol, dont le besoin n'est pas clairement exprimé au dossier comme précisé au point 2.2. Cette justification est rendue d'autant plus nécessaire qu'une bonne partie du périmètre est affecté par des remontées de nappe conséquentes qu'il est impératif de gérer notamment par des opérations de drainage,.

La mesure de réduction MR3 "modalités de gestion des sols, des eaux souterraines et superficielles" prévoit notamment, en secteur sur alluvions, des pompages de la nappe en phase de travaux et probablement en phase d'exploitation avec une évacuation vers le réseau d'eaux pluviales existant. Les volumes de prélèvement sur les eaux souterraines n'ont pas été évalués à ce stade du dossier, ni leurs conséquences sur le niveau du toit de la nappe et donc sur la végétation notamment. Un volume de rétention des eaux pluviales étanche (a minima entre 2 200 et 2 700 m<sup>3</sup>

sur la base d'une pluie d'occurrence trentennale selon les données de l'étude hydraulique réalisée) est par ailleurs envisagé compte tenu du contexte.

#### **L'Autorité environnementale recommande**

- **d'estimer le volume d'eaux souterraines prélevées en phase de travaux et le cas échéant d'exploitation en vue d'évaluer les incidences du projet sur l'hydrogéologie du site et la végétation avoisinante ;**
- **de prévoir des mesures d'évitement et de réduction adaptées et le cas échéant de revoir le dimensionnement des sous-sols .**

La consommation en eau potable générée par le projet est estimée à 111 000 m<sup>3</sup> par an. À l'échelle des besoins des communes du Pays de Gex, le dossier précise que cette consommation ne peut être satisfaite par les ressources disponibles actuellement et que le recours à des ressources externes à celle de l'unité de distribution approvisionnant Saint-Genis-Pouilly (puits de Pougny) sera nécessaire. L'Agence régionale de santé Auvergne-Rhône-Alpes indique à cet égard, que la ressource complémentaire envisagée doit faire l'objet d'une révision de son arrêté de déclaration d'utilité publique en vue de permettre un accroissement de son exploitation. Au-delà, il s'agit surtout que le dossier présente les éléments assurant de la disponibilité à long terme d'un volume en eau potable suffisant pour l'ensemble de la commune, y compris pour le projet; des mesures de sobriété sont également attendues à cet égard.

Le volume d'effluents à traiter dus au projet, n'est pas mentionné au dossier. A l'échelle de l'unité de traitement à laquelle appartient le projet (bassin d'Allondon), le besoin supplémentaire estimé est à terme de 5 000 EH et serait pris en charge par la station de traitement des eaux usées suisse.

#### **L'Autorité environnementale recommande de :**

- **conditionner la réalisation du projet à l'assurance d'une disponibilité suffisante de ressource en eau et aux avancées de la faisabilité du transfert d'eau nécessaire à ses besoins;**
- **préciser la charge de pollution induite par le projet et la façon dont elle sera traitée.**

#### **2.3.3. Mobilité, énergie, gaz à effet de serre**

Le dossier estime que l'augmentation du trafic généré par le projet (évalué à environ 450 véhicules par jour sur l'axe de la RD35A) n'est pas de nature à créer de perturbation majeure du fait notamment de "la création de cinq accès pour le projet répartis sur trois axes routiers et à la répartition des flux sur un maillage du réseau routier permettant une diffusion des flux équilibrée".

Les émissions de gaz à effet de serre générées par l'opération (phases de travaux et d'exploitation) ne sont pas évaluées par le dossier<sup>12</sup>. Les travaux nécessitent notamment des déplacements réguliers de camions jusqu'au site du projet et mobilisent de nouvelles ressources énergétiques potentiellement émettrices en gaz à effet de serre (GES). La loi « Énergie Climat » de 2019 vise à mettre en œuvre certaines des orientations de la stratégie nationale bas carbone (SNBC) révisée adoptée par décret le 21 avril 2020. Il est donc attendu que les évaluations environnementales des projets comportent des éléments visant à contribuer à la stabilisation des concentrations de GES

---

<sup>12</sup> Seule la consommation énergétique du bâti en période d'exploitation est chiffrée au dossier (5 356 000 kWep par an).



dans l'atmosphère à un niveau qui empêche toute perturbation anthropique dangereuse du système climatique<sup>13</sup>.

**L'Autorité environnementale recommande de présenter une analyse quantitative des émissions de gaz à effet de serre générées par le projet et la description des mesures ERC visant à limiter le rejet de ces émissions dans l'atmosphère.**

#### **2.3.4. Paysage**

La durée importante du chantier (plus de 10 ans) vient majorer l'incidence paysagère des travaux, en particulier les déblais conséquents opérés sur le site.

La végétalisation du projet dans les différents îlots ainsi que le maintien des haies et une large partie des boisements humides situés en lisière doivent contribuer, selon le dossier, à une bonne insertion paysagère. Les insertions paysagères du projet en vue rapprochée et lointaine ne sont toutefois pas fournies dans l'étude d'impact, notamment en vue d'apprécier l'impact des hauteurs des constructions sur la perception de la chaîne du Jura.

**L'Autorité environnementale recommande d'inclure au dossier des insertions paysagères du projet en vues rapprochée et lointaine.**

#### **2.3.5. Effets cumulés**

Le dossier fait état d'un seul dossier d'étude d'impact produit en 2017 relatif à la création d'une zone commerciale dans le prolongement de la zone d'activités de l'Allondon, le projet "Open". Des effets cumulés sont notamment à prévoir en matière d'émissions de GES, sur les habitats et les espèces ainsi que sur le paysage.

Il n'est pas fait état d'autres aménagements structurants dans les environs (notamment aménagement du secteur des sources de l'Ouaf et viabilisation de la RD35a, requalification du secteur de la Porte de France, projets de transports collectifs, tramway et bus à haut niveau de service sur le secteur, notamment entre Ferney Voltaire et St Genis-Pouilly) qui sont probablement porteurs d'incidences cumulées avec le présent projet.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des effets cumulés en intégrant l'ensemble des projets structurants du territoire environnant (travaux d'infrastructures en lien notamment avec le trafic transfrontalier franco-suisse) et de présenter les mesures prises en conséquence.**

#### **2.4. Dispositif de suivi proposé**

Les mesures de suivi proposées MS1 et MS2 portent sur le suivi de la mesure compensatoire restant à définir précisément dans le cadre du dossier de dérogation au titre des espèces protégées et sur le suivi des chiroptères.

Ce dispositif apparaît insuffisant au regard des différentes problématiques soulevées par le projet, notamment dans le cas des eaux souterraines où des études complémentaires sont requises pour définir des mesures adaptées (notamment en lien avec l'inondabilité des sous-sols) ou s'agissant

---

<sup>13</sup> A cet effet, il peut être utilement renvoyé au guide méthodologique du ministère de la transition écologique, « [Prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact](#) », février 2022.

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
projet de programme immobilier aux lieux-dits "La Léchère" et "Pouilly" à Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société  
Résidences Franco-Suisse 2 LACS

Avis délibéré le 9 octobre 2023

de la mesure MR5 pour laquelle il n'est précisé aucun protocole de suivi (notamment recolonisation par des populations d'amphibiens des mares créées).

**L'Autorité environnementale recommande de renforcer significativement le dispositif de suivi en lien avec les problématiques environnementales identifiées dans le cadre de l'étude d'impact (destruction d'habitat d'espèce protégée, remontées de nappe, création de mares au sein d'un parc nature, végétalisation des îlots...).**

### **2.5. Résumé non technique de l'étude d'impact**

Le résumé non technique reprend les différents tableaux produits dans le cadre du dossier relatifs aux enjeux, incidences. Il ne s'appuie sur aucune cartographie territorialisant les problématiques environnementales ni ne présente les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées. Les variantes examinées avant d'aboutir au projet retenu sont exposées très sommairement sous forme d'un tableau.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique en s'appuyant sur les différentes cartographies produites au dossier, de présenter explicitement les variantes examinées ainsi que les mesures ERC envisagées et de prendre en compte dans le résumé non technique les recommandations du présent avis.**

**Adresse** : 5 Rue Félix Poulat

**Ville** : Grenoble

**Adresse email** : aurelien.py@py-avocat.fr (Non validée)

**Adresse ip** : 2a01:cb1c:bd0:ad00:710c:6d20:26c8:11af

**E32 - Aurélien PY**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 25/12/2023 à 21h53

**Lieu de dépôt** : Par email

**Etat** : Observation non publiée

**Objet** : OBSERVATIONS ENQUÊTE PUBLIQUE MODIF 4 PLUIH PAYS DE GEX

**Contribution** : Madame la Commissaire enquêtrice, J'ai l'honneur de prendre attache avec vous en ma qualité de conseil de : - M. Gaël et Mme Bérengère PALAZZOTTO, demeurant 11A rue de l'église, - M. Xavier et Mme Ozlem LUBINO, demeurant 11B Rue de l'église, - M. Frédéric et Mme Alexandra PECQUEUR, demeurant 11C rue de l'église, - M. Renaud et Mme Ana Maria BARILLERE, demeurant 11D rue de l'église, Demeurant à SAINT-GENIS-POUILLY (01630), pour formuler des observations pour l'enquête publique relative à la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (ci-après PLUiH) du PAYS DE GEX AGGLO. Je vous prie de trouver en pièce jointe ces observations écrites. Veuillez agréer l'expression de ma considération distinguée.  
-- Aurélien PY Avocat - Droit public et Immobilier 06. 79. 33. 53. 96 <https://www.py-avocat.fr> <https://www.linkedin.com/in/aurelien-py>

**Pièce(s) jointes(s)** :



Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le projet de programme immobilier aux lieux-dits "La Léchère" et "Pouilly" à Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS**

**Avis n° 2023-ARA-AP-1586**

**Avis délibéré le 9 octobre 2023**

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd) a décidé dans sa réunion collégiale du 12 septembre 2023 que l'avis sur le projet de programme immobilier aux lieux-dits "La Léchère" et "Pouilly" à Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS serait délibéré collégalement par voie électronique entre le 3 et le 9 octobre 2023.

Ont délibéré : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Igor Kisseleff, Jacques Legaignoux, Jean-pierre Lestoille, Yves Majchrzak, Muriel Preux, Catherine Rivoallon-Pustoc'h Jean-Philippe Strebler, Benoît Thomé et Véronique Wormser,

En application du règlement intérieur de la MRAe en date du 13 octobre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

\*\*\*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 9 août 2023, par les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Conformément aux dispositions du II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être fourni dans le délai de deux mois.

Conformément aux dispositions du même code, les services de la préfecture de l'Ain, au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement, et l'agence régionale de santé ont été consultés et ont transmis leurs contributions en dates respectivement du 12 et du 11 septembre 2023

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, l'autorité environnementale doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. L'avis n'est donc ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Conformément à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.**

**Conformément à l'article L. 122-1 du code de l'environnement, le présent avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.**

## Synthèse de l'Avis

Saint-Genis-Pouilly est une commune du département de l'Ain d'environ 14 300 habitants, au fort dynamisme démographique, à l'intérieur de la communauté d'agglomération du Pays de Gex, qui bénéficie de la proximité directe de Genève.

Pour répondre à ce dynamisme, le projet, porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS et objet du présent avis de l'Autorité environnementale, consiste à réaliser un vaste programme immobilier de plus de 600 logements, échelonné sur plus de 10 ans, dont une première tranche doit être réalisée à horizon 2030 en vue d'accueillir au total 1400 habitants supplémentaires sur la commune. Le site de projet, localisé dans les secteurs de la Léchère et de Pouilly, est un espace d'environ 10 ha inscrit entre deux secteurs urbanisés (deux zones aménagées). Il comprend principalement des terres cultivées et une zone humide inventoriée au plan départemental d'une superficie d'environ 3 ha, résultante d'une dynamique locale d'enrichissement depuis les années 1980.

Ce projet s'accompagne d'une phase de travaux conséquente générant plus de 215 000 m<sup>3</sup> de déblais (notamment du fait de la création de stationnements privatifs en sous-sol des logements) qui seront exportés du site de projet.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet sont :

- les habitats et les milieux naturels et en particulier les zones humides ;
- l'usage des sols, sous-sols et la ressource en eau au plan quantitatif et qualitatif ;
- les mobilités, l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ;
- le paysage.

L'étude d'impact présentée apparaît traiter des thématiques environnementales pertinentes au projet. Cependant, plusieurs précisions nécessitent d'être apportées au dossier pour améliorer la connaissance des enjeux environnementaux liés au site et prendre les mesures environnementales adaptées.

L'Autorité environnementale recommande d'apporter au dossier des précisions sur la desserte en transports collectifs et les projets d'infrastructures et de modes actifs possibles dans l'avenir.

En premier lieu, l'incidence environnementale de l'exportation d'un volume conséquent de déblais, lié notamment au stationnement en sous-sol, devra être prise en compte et amener à réviser le périmètre du projet pour y intégrer les zones de report. Les évolutions de la conception du projet au fil du temps, au vu des variantes assorties des données plus détaillées sur les caractéristiques du projet, notamment en matière d'imperméabilisation, de justification de places de stationnements (notamment souterraines), d'impact sur la zone humide environnante doivent être explicitées pour la bonne compréhension du dossier par le public.

En second lieu, plusieurs incertitudes au plan technique demeurent, qu'il convient de lever, notamment sur les modalités de mise en œuvre des mesures compensatoires en lien avec la destruction d'habitat (Piegrèche écorcheur, chiroptères), sur la gestion des eaux souterraines dans un contexte géotechnique particulièrement sensible (remontées de nappe identifiées lors de différents sondages piézométriques), sur l'approvisionnement en eau potable (estimation d'un besoin de 111 000 m<sup>3</sup> annuels) à l'échelle du Pays de Gex, dépendant de ressources externes et apparaissant sous tension.

Au plan de la prise en compte des effets du changement climatique, il est également nécessaire de fournir une évaluation quantitative des émissions de gaz à effet de serre liées au projet, tant en phase de chantier que d'exploitation. Enfin, le dispositif de suivi qui relève de la responsabilité du maître d'ouvrage, doit être affiné de manière à apporter les correctifs, le cas échéant, nécessaires sur les principales sensibilités environnementales identifiées (milieux naturels, eaux souterraines, végétalisation et remise en état des sols...).

L'ensemble des recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
projet de programme immobilier aux lieux-dits "La Léchère" et "Pouilly" à Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société  
Résidences Franco-Suisse 2 LACS  
Avis délibéré le 9 octobre 2023

page 3 sur 14

## Sommaire

<b>1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux.....</b>	<b>5</b>
1.1. Contexte et présentation du projet.....	5
1.2. Procédures relatives au projet.....	6
1.3. Principaux enjeux environnementaux du projet et du territoire concerné.....	7
<b>2. Analyse de l'étude d'impact.....</b>	<b>7</b>
2.1. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution.....	7
2.1.1. Habitats, milieux naturels et biodiversité.....	7
2.1.2. Sols, sous-sols et eaux.....	8
2.1.3. Mobilités, énergie, gaz à effet de serre.....	9
2.1.4. Paysage.....	9
2.2. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.....	9
2.3. Incidences du projet sur l'environnement et mesures prévues pour les éviter, les réduire ou les compenser.....	10
2.3.1. Habitats, milieux naturels et biodiversité.....	10
2.3.2. Sols, sous-sols et eaux.....	11
2.3.3. Mobilité, énergie, gaz à effet de serre.....	12
2.3.4. Paysage.....	13
2.3.5. Effets cumulés.....	13
2.4. Dispositif de suivi proposé.....	13
2.5. Résumé non technique de l'étude d'impact.....	14



## Avis détaillé

### 1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

#### 1.1. Contexte et présentation du projet

Saint-Genis-Pouilly est une commune du département de l'Ain d'environ 14 300 habitants en 2020, située à la frontière franco-suisse et appartenant à la communauté d'agglomération du Pays de Gex. Elle connaît un important dynamisme démographique (+4,8 % de croissance moyenne annuelle sur les dix dernières années).

Le présent projet, porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS et objet du dossier soumis à l'avis de l'Autorité environnementale, est situé au sein des secteurs de la Léchère et de Pouilly, délimités par la zone de l'Allondon à l'ouest, la zone d'aménagement concerté des Hauts de Pouilly au sud et le tissu pavillonnaire situé à l'est. Au plan de l'urbanisme, il est partiellement couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "Pouilly" au sein du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) du Pays de Gex.

Il consiste, sur un terrain d'assiette globale de 10,58 ha environ, à réaliser les opérations suivantes :

- la démolition d'une habitation individuelle située au nord-est et d'un corps de ferme et ses dépendances à l'est d'une emprise au sol de 980 m<sup>2</sup> ;
- la création de plus de 600 logements<sup>1</sup> en deux phases<sup>2</sup> (300 logements jusqu'à échéance 2030 et 300 logements après 2030, pour une densité moyenne globale de 60 logements par ha) en vue de l'accueil de 1 400 habitants supplémentaires pour une surface de plancher de 50 000 m<sup>2</sup> ;
- la création d'équipements publics pour une surface de plancher de 6 000 m<sup>2</sup> ;
- l'aménagement d'un parc public en cœur d'îlot d'une surface d'environ 2 ha en continuité d'une zone humide boisée et d'une placette centrale avec une halle couverte non close ;
- la création de 99 places de stationnement<sup>3</sup> en bordure des voies, mutualisables entre futurs logements, usagers du parc et équipements publics ;
- la création de voiries de desserte interne reliant le chemin de la Léchère à la rue Toussaint l'Ouverture et desservant la rue de l'Eglise ainsi que de deux voies secondaires et d'un maillage doux (piétons / vélos) en site propre ;
- l'aménagement de gestion des eaux pluviales en espaces verts réservés et en bordure de voiries créées.

Il est indiqué que la phase travaux générera 216 000 m<sup>3</sup> de déblais qui seront exportés en installation de stockage de déchets inertes ou réemployés vers d'autres sites non précisés.

---

1 Plusieurs parties de l'étude d'impact présentée mentionnent cependant la possibilité de créer jusqu'à 675 logements (notamment dans les parties relatives au descriptif des variantes ou des incidences environnementales). 600 logements apparaissant le chiffre énoncé à l'examen des premières variantes d'aménagement.

2 12 lots sont créés dont 10 principaux. Lot 1 : construction d'équipements publics; lot 2 : construction de maisons individuelles et d'immeubles collectifs; lots 3,7,8 et 9 : immeubles collectifs; lots 4 et 6 : immeubles collectifs et habitat intermédiaire; lot 5 : parc avec aire de jeux, espace fitness et halle; lot 10 : maisons individuelles.

3 Des places de stationnement en sous-sol des constructions d'habitation sont également prévues, mais leur nombre n'est pas précisé au dossier. Ce point apparaît important à souligner.



### **1.3. Principaux enjeux environnementaux du projet et du territoire concerné**

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet sont :

- les habitats et les milieux naturels et en particulier les zones humides ;
- l'usage des sols, sous-sols et la ressource en eau au plan quantitatif et qualitatif ;
- les mobilités, l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ;
- le paysage.

## **2. Analyse de l'étude d'impact**

Comme déjà évoqué en partie 1, le périmètre de l'étude d'impact est à revoir pour intégrer l'ensemble des composantes du projet et en particulier les zones de dépôt définitif des matériaux de déblais et leur acheminement sur ces zones.

### **2.1. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution**

#### **2.1.1. Habitats, milieux naturels et biodiversité**

Le secteur de projet est périurbain, il comporte principalement une zone agricole et une zone humide ("Bois de la Fontaine de Saint-Genis") reconnue au plan départemental<sup>5</sup> et reprise au sein de la trame verte et bleue du Sradet Auvergne-Rhône-Alpes. Il ne s'inscrit dans aucun autre zonage de protection ou d'inventaire de type environnemental.

Des inventaires sur les habitats naturels, la faune et la flore ont été conduits entre mars et octobre 2022 ainsi qu'une expertise complémentaire en mars 2023. Ils apparaissent globalement proportionnés au contexte du projet.

Une cartographie des habitats a été élaborée au regard de la nomenclature Corine Biotope. Un habitat d'intérêt communautaire ("prairie de fauche de basse altitude" sur 6 500 m<sup>2</sup> environ) et deux habitats caractéristiques des zones humides ("galerie méridionale d'aulnes et de bouleaux et bois marécageux d'aulnes") d'une surface de 3,1 ha ont été identifiés. La superficie des zones humides sur le périmètre s'élève quant à elle à 3,7 ha.

Le dossier précise qu'aucune espèce végétale protégée n'a été identifiée au sein du périmètre de 10,6 ha. Au plan faunistique, la présence de cinq mammifères (hors chiroptères) dont une espèce protégée (parmi lesquelles l'écureuil roux), 17 espèces de chiroptères et cinq amphibiens (dont quatre espèces protégées: Triton palmé, Grenouille rousse, Grenouille agile et Grenouille verte) est avérée. Les espèces d'insectes inventoriées ne sont pas déclarées protégées (22 lépidoptères, deux odonates, quatre orthoptères).

L'avifaune apparaît diversifiée sur le site avec 39 espèces inventoriées dont 30 protégées (parmi lesquelles la Pie-grèche écorcheur, le Milan noir, le Faucon crécerelle, l'Hirondelle rustique, le Pouillot fitis, le Serin cini) et 44 espèces potentiellement protégées.

---

<sup>5</sup> Le dossier précise qu'elle résulte d'un enrichissement progressif des prairies humides colonisées par des boisements depuis les années 1980. Elle avoisine une zone de stockage de déchets vers depuis les années 1990.

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
projet de programme immobilier aux lieux-dits "La Léchère" et "Pouilly" à Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société  
Résidences Franco-Suisse 2 LACS

Avis délibéré le 9 octobre 2023

Au titre des invertébrés, le dossier ne fait pas état de la présence de coléoptères, tels que le Grand Capricorne, dont l'habitat potentiel pourrait se retrouver dans l'alignement de chênes matures présents sur le site.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par un examen des potentialités en matière d'accueil des coléoptères au niveau des arbres pouvant faire gîte.**

### **2.1.2. Sols, sous-sols et eaux**

Le sous-sol du secteur est constitué d'alluvions glaciaires et fluvio-glaciaires, ce qui contribue à une sensibilité géotechnique importante<sup>6</sup> et à une très faible perméabilité. Les essais piézométriques conduits entre mai et août 2022 attestent de la présence d'une nappe subaffleurante en particulier dans le secteur alluvionnaire à l'ouest (0,3 à 1,1 m de profondeur par rapport au terrain naturel) et une présence systématique de celle-ci à partir de 2 m de profondeur.

Le niveau d'enjeu à ce titre est qualifié de faible à modéré alors que les contraintes hydrogéologiques précitées apparaissent fortes sur une bonne moitié du périmètre à aménager.

**L'Autorité environnementale recommande de mieux étayer, à défaut de reconsidérer, le niveau d'enjeu associé aux sols et sous-sols.**

L'alimentation en eau est assurée sur la commune de Saint-Genis-Pouilly par l'unité de distribution de Pré Bataillard (exploitation de la ressource de Pré Bataillard en quatre forages) qui par ailleurs approvisionne les autres communes du Pays de Gex. A cette échelle intercommunale, le dossier précise que les volumes prélevés ne suffisent pas à répondre totalement aux besoins locaux et qu'il est notamment recouru à des achats d'eau en Suisse.

Le dossier ne précise pas quelle part de consommation en eau potable est dévolue à la commune de Saint-Genis-Pouilly et si elle nécessite un recours à des ressources externes au champ captant de Pré Bataillard.

Les eaux usées de la commune sont traitées par une station d'épuration située en Suisse (Bois de Bay) d'une capacité de traitement de 130 000 Equivalents-Habitants (EH). Une convention plafonne le volume d'effluents traitables émanant des communes du Pays de Gex (55 500 EH maximum). La charge de pollution du bassin d'assainissement d'Allondon (communes de Chevry, Crozet, Saint-Genis-Pouilly, Sergy et Thoiry) est estimée à 17 000 EH en 2017. Il n'est pas fait état de la part dévolue à la commune de Saint-Genis-Pouilly.

**L'Autorité environnementale recommande de préciser quelle sont les parts de la consommation annuelle en eau potable et de la charge de pollution induite et renvoyée vers le système d'assainissement suisse de la commune de Saint-Genis-Pouilly dans laquelle s'inscrit le projet.**

Une étude hydraulique a été conduite pour évaluer l'inondabilité du site par ruissellement ou débordement de cours d'eau en situation de pluie d'occurrence décennale et centennale. Le dossier précise que le site n'est pas affecté par le débordement du cours d'eau environnant au nord, mais par une mise en charge des réseaux existants en cas de pluie de retour centennale.

---

<sup>6</sup> Le dossier divise le projet en deux secteurs : un secteur dit morainique à l'est avec la présence de potentiels blocs volumineux en profondeur et des venues d'eaux souterraines en surface, et un secteur dit alluvionnaire à l'ouest composé de matériaux plus fins et très peu compacts sur une épaisseur de 2 à 3 m et sensibles au remaniement.

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
projet de programme immobilier aux lieux-dits "La Léchère" et "Pouilly" à Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS  
Avis délibéré le 9 octobre 2023

### **2.1.3. Mobilités, énergie, gaz à effet de serre**

Une étude de trafic a été conduite en janvier puis mai 2023 aux abords du projet, pour connaître les flux de circulation et en analyser le fonctionnement. Des comptages directionnels catégoriels ont été effectués dans les six carrefours giratoires à proximité du projet et dix postes de comptage automatiques ont été installés pour déterminer le trafic sur les voiries avoisinantes<sup>7</sup>.

Il est constaté au travers des résultats obtenus, un trafic "non négligeable" au niveau des giratoires situés sur la RD984c rue de la Faucille mais pas de congestion particulière sur les autres axes de circulation.

Le dossier ne précise pas l'évolution potentielle, présente et future, de la desserte en matière de transports collectifs dans le secteur<sup>8</sup> ni les projets d'infrastructures et/ou de développement des modes actifs.

**L'Autorité environnementale recommande d'apporter au dossier des précisions sur la desserte en transports collectifs et les projets d'infrastructures et de modes actifs possibles dans l'avenir.**

### **2.1.4. Paysage**

Le site de projet s'inscrit au sein de l'espace frontalier, entité paysagère définie au sein du PLUi-H Pays de Gex, il se trouve en "entrée de ville, sous influence périurbaine forte, le long d'une route à enjeu d'un point de vue paysager". Le dossier relève la qualité des perceptions proches et lointaines (chaîne du Jura, maintien ou accroissement des rideaux arborés).

Les photographies présentées ne sont pas localisées sur la cartographie identifiant les abords du projet.

**L'Autorité environnementale recommande de replacer les vues produites au sein de la cartographie des abords pour étayer le degré de sensibilité paysagère du site de projet.**

## **2.2. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement**

Le dossier n'expose pas de localisation alternative à celle qui a été retenue dans le cadre de l'aménagement présent. Huit variantes du projet ont été étudiées, dont les caractéristiques dimensionnelles peuvent être distinctes (surface de plancher, nombre de logements en particulier) et avoir une influence sur l'imperméabilisation globale du site.

La localisation sur les différents plans faisant office de variantes, des modifications apportées à l'aménagement au fil de la réflexion serait utile. Ces différences n'apparaissent pas clairement exposées, en particulier entre la septième et la huitième variante (retenue). Il est indiqué que la surface d'espaces verts a été augmentée au fil des variantes sans que des données chiffrées permettent de l'attester. Par ailleurs, cette augmentation est conduite au détriment du sous-sol, et éventuellement du fonctionnement de la nappe, qui sera terrassé en vue de la mise en place de stationnements souterrains.

---

<sup>7</sup> Mesure du trafic sur les voiries sur une semaine du 17 au 23 mars 2023.

<sup>8</sup> <https://www.paysdegexagglo.fr/9246-transports-et-mobilites.htm>

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
projet de programme immobilier aux lieux-dits "La Léchère" et "Pouilly" à Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société  
Résidences Franco-Suisse 2 LACS  
Avis délibéré le 9 octobre 2023

L'enjeu principal porte sur l'insertion de l'aménagement vis-à-vis de la zone humide présente au sein du périmètre, dans sa partie nord-ouest. Or, les contours de cette zone humide ne sont pas reportés sur les différents plans de masse exposés. L'incidence en terme de surface, de chacune des variantes n'est pas précisée (*in fine* l'aménagement retenu impacte 3 000 m<sup>2</sup> de zone humide), ce qui ne permet pas d'apprécier le niveau de prise en compte de cet enjeu environnemental.

**L'Autorité environnementale recommande d'approfondir la présentation des variantes envisagées et de leurs incidences environnementales respectives en caractérisant précisément l'imperméabilisation générée, l'impact potentiel sur le fonctionnement de la nappe, la surface de zone humide impactée et le besoin global en places de stationnement de véhicules automobiles (tant en surface que souterraines).**

### **2.3. Incidences du projet sur l'environnement et mesures prévues pour les éviter, les réduire ou les compenser**

#### **2.3.1. Habitats, milieux naturels et biodiversité**

Le dossier précise que l'incidence sur les habitats naturels s'élève à 7,5 ha, principalement des prairies de fauche (6,5 ha) et une part des haies adjacentes (0,1 ha). Sur 3,7 ha de zones humides expertisées, 0,3 ha sont détruits par l'aménagement, au droit des lots 1, 6 et 11. Une mesure de réduction MR5 "requalification : diversification des zones humides et création d'un espace naturel tampon" est associée à cette incidence, elle vise notamment à restaurer 0,5 ha de "zone humide actuellement fortement dégradée" (partie sud de la zone humide expertisée)<sup>9</sup>. Le plan matérialisant cette mesure apparaît imprécis. 1,2 ha de zones humides sont inscrites au sein du périmètre aménagé en tant que « parc nature » sans qu'aucune installation particulière n'y soit envisagée, à l'exclusion d'un cheminement piétonnier d'orientation nord-sud, qui génère potentiellement une artificialisation du milieu<sup>10</sup>. Cette incidence n'est pas identifiée ni analysée au dossier.

S'agissant des espèces protégées et de leurs habitats, l'avifaune prairiale (notamment Pie grèche) et les gîtes à chiroptères apparaissent, au dire du dossier, les plus fortement impactés. Cet effet négatif, non évité ni suffisamment réduit, conduit à la mise en œuvre d'une mesure compensatoire MC1 "conservation, restauration et gestion d'habitat et corridors favorables à la Pie grèche et aux chiroptères" qui sera d'après le dossier ultérieurement détaillée dans le cadre de la procédure de dérogation au titre de la législation relative aux espèces protégées. Cette absence de détail sur la gestion qui sera menée nuit à sa compréhension de la mesure compensatoire envisagée dont le dossier ne localise pas précisément les actions décrites, alors qu'elles sont découpées en zones (3, 4 et 5<sup>11</sup>) sur une superficie globale de 14 ha, emprise correspondant aux boisements humides contigus à l'aménagement. Ces actions sont par ailleurs insuffisamment décrites à ce stade du dossier.

---

9 Création d'un réseau de mares favorable à la reproduction des amphibiens et au développement des odonates, fauche tardive des espaces prairiaux

10 La mesure MR9 indique cependant qu'il n'y aura pas de cheminement au cœur du boisement humide conservé. Le cheminement piéton (perméable) se fera en périphérie du parc nature pour canaliser les usagers (gestion extensive de l'environnement du cheminement pour éviter les divagations". Cette mesure ne garantit pas pour autant l'absence totale d'incidence sur la zone humide, compte tenu que cette dernière se caractérise par l'étude de sol. L'absence de description de modalité des travaux de création de ce cheminement ne permet pas de conclure à une absence d'incidence négative notable.

11 Zone 3 (6,2 ha) : développement et maintien de gîtes, d'espaces d'alimentation et de déplacements (corridor) des chiroptères; zone 4 (3,6 ha) : développement et maintien d'espaces favorables à la nidification et à l'alimentation du Pie-grèche écorcheur, développement et maintien d'espaces d'alimentation et de déplacements (corridor) des chiroptères; zone 5 (4,4 ha) : idem.

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
projet de programme immobilier aux lieux-dits "La Léchère" et "Pouilly" à Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS  
Avis délibéré le 9 octobre 2023

**L'Autorité environnementale recommande :**

- **de cartographier précisément les secteurs retenus et présenter les actions pour les mesures compensatoires à l'atteinte aux zones humides;**
- **d'évaluer l'incidence de la création d'un cheminement piéton sur la zone humide située dans l'emprise de l'aménagement y compris en l'absence d'expression de végétation caractéristique;**
- **de préciser, dès à présent, la localisation des différents secteurs compensatoires (3, 4 et 5) décrits au dossier au sein du schéma d'aménagement retenu et d'en décrire les modalités pratiques de mise en œuvre sans attente de la finalisation du dossier de dérogation au titre des espèces protégées.**

*Natura 2000*

Les sites Natura 2000 concernés dans les environs du projet sont la zone spéciale de conservation (ZSC) et la zone de protection spéciale (ZPS) "Crêts du Haut Jura" situées à 3 km. Les objectifs de conservation ayant justifié la désignation des sites doivent être rappelés au dossier.

L'habitat d'intérêt communautaire "pelouses maigres de fauche de basse altitude" est impacté directement par l'aménagement sur 6,5 ha.

S'agissant des espèces, l'effet du projet est qualifié de "défavorable modéré" pour l'espèce Pie-grèche écorcheur car "la perte de son habitat de vie (reproduction et alimentation) sera totale dans l'emprise du projet" et "peut favoriser la fragmentation de la répartition de cette espèce et diminuer le brassage génétique et par conséquent impacter la population du site Natura 2000".

Le dossier conclut à des incidences résiduelles pour l'espèce Pie-grèche écorcheur, reportant les mesures compensatoires au dossier de dérogation des espèces protégées. Elle ne conclut pas explicitement à l'absence d'incidences sur l'atteinte des objectifs de conservation du site Natura 2000.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une mention des objectifs de conservation ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 environnant le projet.**

**2.3.2. Sols, sous-sols et eaux**

Les terrassements issus de la phase de travaux vont générer près de 220 000 m<sup>3</sup> de déblais, notamment du fait de la réalisation de stationnements en sous-sol, dont le besoin n'est pas clairement exprimé au dossier comme précisé au point 2.2. Cette justification est rendue d'autant plus nécessaire qu'une bonne partie du périmètre est affecté par des remontées de nappe conséquentes qu'il est impératif de gérer notamment par des opérations de drainage,.

La mesure de réduction MR3 "modalités de gestion des sols, des eaux souterraines et superficielles" prévoit notamment, en secteur sur alluvions, des pompages de la nappe en phase de travaux et probablement en phase d'exploitation avec une évacuation vers le réseau d'eaux pluviales existant. Les volumes de prélèvement sur les eaux souterraines n'ont pas été évalués à ce stade du dossier, ni leurs conséquences sur le niveau du toit de la nappe et donc sur la végétation notamment. Un volume de rétention des eaux pluviales étanche (a minima entre 2 200 et 2 700 m<sup>3</sup>

sur la base d'une pluie d'occurrence trentennale selon les données de l'étude hydraulique réalisée) est par ailleurs envisagé compte tenu du contexte.

#### **L'Autorité environnementale recommande**

- **d'estimer le volume d'eaux souterraines prélevées en phase de travaux et le cas échéant d'exploitation en vue d'évaluer les incidences du projet sur l'hydrogéologie du site et la végétation avoisinante ;**
- **de prévoir des mesures d'évitement et de réduction adaptées et le cas échéant de revoir le dimensionnement des sous-sols .**

La consommation en eau potable générée par le projet est estimée à 111 000 m<sup>3</sup> par an. À l'échelle des besoins des communes du Pays de Gex, le dossier précise que cette consommation ne peut être satisfaite par les ressources disponibles actuellement et que le recours à des ressources externes à celle de l'unité de distribution approvisionnant Saint-Genis-Pouilly (puits de Pougny) sera nécessaire. L'Agence régionale de santé Auvergne-Rhône-Alpes indique à cet égard, que la ressource complémentaire envisagée doit faire l'objet d'une révision de son arrêté de déclaration d'utilité publique en vue de permettre un accroissement de son exploitation. Au-delà, il s'agit surtout que le dossier présente les éléments assurant de la disponibilité à long terme d'un volume en eau potable suffisant pour l'ensemble de la commune, y compris pour le projet; des mesures de sobriété sont également attendues à cet égard.

Le volume d'effluents à traiter dus au projet, n'est pas mentionné au dossier. A l'échelle de l'unité de traitement à laquelle appartient le projet (bassin d'Allondon), le besoin supplémentaire estimé est à terme de 5 000 EH et serait pris en charge par la station de traitement des eaux usées suisse.

#### **L'Autorité environnementale recommande de :**

- **conditionner la réalisation du projet à l'assurance d'une disponibilité suffisante de ressource en eau et aux avancées de la faisabilité du transfert d'eau nécessaire à ses besoins;**
- **préciser la charge de pollution induite par le projet et la façon dont elle sera traitée.**

#### **2.3.3. Mobilité, énergie, gaz à effet de serre**

Le dossier estime que l'augmentation du trafic généré par le projet (évalué à environ 450 véhicules par jour sur l'axe de la RD35A) n'est pas de nature à créer de perturbation majeure du fait notamment de "la création de cinq accès pour le projet répartis sur trois axes routiers et à la répartition des flux sur un maillage du réseau routier permettant une diffusion des flux équilibrée".

Les émissions de gaz à effet de serre générées par l'opération (phases de travaux et d'exploitation) ne sont pas évaluées par le dossier<sup>12</sup>. Les travaux nécessitent notamment des déplacements réguliers de camions jusqu'au site du projet et mobilisent de nouvelles ressources énergétiques potentiellement émettrices en gaz à effet de serre (GES). La loi « Énergie Climat » de 2019 vise à mettre en œuvre certaines des orientations de la stratégie nationale bas carbone (SNBC) révisée adoptée par décret le 21 avril 2020. Il est donc attendu que les évaluations environnementales des projets comportent des éléments visant à contribuer à la stabilisation des concentrations de GES

---

<sup>12</sup> Seule la consommation énergétique du bâti en période d'exploitation est chiffrée au dossier (5 356 000 kWep par an).



dans l'atmosphère à un niveau qui empêche toute perturbation anthropique dangereuse du système climatique<sup>13</sup>.

**L'Autorité environnementale recommande de présenter une analyse quantitative des émissions de gaz à effet de serre générées par le projet et la description des mesures ERC visant à limiter le rejet de ces émissions dans l'atmosphère.**

#### **2.3.4. Paysage**

La durée importante du chantier (plus de 10 ans) vient majorer l'incidence paysagère des travaux, en particulier les déblais conséquents opérés sur le site.

La végétalisation du projet dans les différents îlots ainsi que le maintien des haies et une large partie des boisements humides situés en lisière doivent contribuer, selon le dossier, à une bonne insertion paysagère. Les insertions paysagères du projet en vue rapprochée et lointaine ne sont toutefois pas fournies dans l'étude d'impact, notamment en vue d'apprécier l'impact des hauteurs des constructions sur la perception de la chaîne du Jura.

**L'Autorité environnementale recommande d'inclure au dossier des insertions paysagères du projet en vues rapprochée et lointaine.**

#### **2.3.5. Effets cumulés**

Le dossier fait état d'un seul dossier d'étude d'impact produit en 2017 relatif à la création d'une zone commerciale dans le prolongement de la zone d'activités de l'Allondon, le projet "Open". Des effets cumulés sont notamment à prévoir en matière d'émissions de GES, sur les habitats et les espèces ainsi que sur le paysage.

Il n'est pas fait état d'autres aménagements structurants dans les environs (notamment aménagement du secteur des sources de l'Ouaf et viabilisation de la RD35a, requalification du secteur de la Porte de France, projets de transports collectifs, tramway et bus à haut niveau de service sur le secteur, notamment entre Ferney Voltaire et St Genis-Pouilly) qui sont probablement porteurs d'incidences cumulées avec le présent projet.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des effets cumulés en intégrant l'ensemble des projets structurants du territoire environnant (travaux d'infrastructures en lien notamment avec le trafic transfrontalier franco-suisse) et de présenter les mesures prises en conséquence.**

#### **2.4. Dispositif de suivi proposé**

Les mesures de suivi proposées MS1 et MS2 portent sur le suivi de la mesure compensatoire restant à définir précisément dans le cadre du dossier de dérogation au titre des espèces protégées et sur le suivi des chiroptères.

Ce dispositif apparaît insuffisant au regard des différentes problématiques soulevées par le projet, notamment dans le cas des eaux souterraines où des études complémentaires sont requises pour définir des mesures adaptées (notamment en lien avec l'inondabilité des sous-sols) ou s'agissant

---

<sup>13</sup> A cet effet, il peut être utilement renvoyé au guide méthodologique du ministère de la transition écologique, « [Prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact](#) », février 2022.

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
projet de programme immobilier aux lieux-dits "La Léchère" et "Pouilly" à Saint-Genis-Pouilly (01) porté par la société  
Résidences Franco-Suisse 2 LACS

Avis délibéré le 9 octobre 2023

de la mesure MR5 pour laquelle il n'est précisé aucun protocole de suivi (notamment recolonisation par des populations d'amphibiens des mares créées).

**L'Autorité environnementale recommande de renforcer significativement le dispositif de suivi en lien avec les problématiques environnementales identifiées dans le cadre de l'étude d'impact (destruction d'habitat d'espèce protégée, remontées de nappe, création de mares au sein d'un parc nature, végétalisation des îlots...).**

### **2.5. Résumé non technique de l'étude d'impact**

Le résumé non technique reprend les différents tableaux produits dans le cadre du dossier relatifs aux enjeux, incidences. Il ne s'appuie sur aucune cartographie territorialisant les problématiques environnementales ni ne présente les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées. Les variantes examinées avant d'aboutir au projet retenu sont exposées très sommairement sous forme d'un tableau.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique en s'appuyant sur les différentes cartographies produites au dossier, de présenter explicitement les variantes examinées ainsi que les mesures ERC envisagées et de prendre en compte dans le résumé non technique les recommandations du présent avis.**



**MADAME Véronique BRILLANT**  
*Commissaire enquêtrice*

**Communauté d'agglomération du  
Pays de Gex**  
135 rue Genève  
01770 GEX

**Par courriel :** pluuh-m4-  
gexagglo@mail.registre-numerique.fr

*Grenoble, le 23 décembre 2023*

---

**OBJET :** *observations commissaire enquêteur – modification n°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat du PAYS DE GEX AGGLO*

---

Madame la Commissaire enquêtrice,

J'ai l'honneur de prendre attache avec vous en ma qualité de conseil de :

- M. Gaël et Mme Bérengère PALAZZOTTO, demeurant 11A rue de l'église,
- M. Xavier et Mme Ozlem LUBINO, demeurant 11B Rue de l'église,
- M. Frédéric et Mme Alexandra PECQUEUR, demeurant 11C rue de l'église,
- M. Renaud et Mme Ana Maria BARILLERE, demeurant 11D rue de l'église,

Demeurant à SAINT-GENIS-POUILLY (01630), pour formuler des observations pour l'enquête publique relative à la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (ci-après PLUiH) du PAYS DE GEX AGGLO.

Les observations qui suivent visent, notamment, à mettre en évidence les incohérences de l'POAP Pouilly qu'il est envisagé de créer, sur le territoire de la COMMUNE DE SAINT-GENIS-POUILLY.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

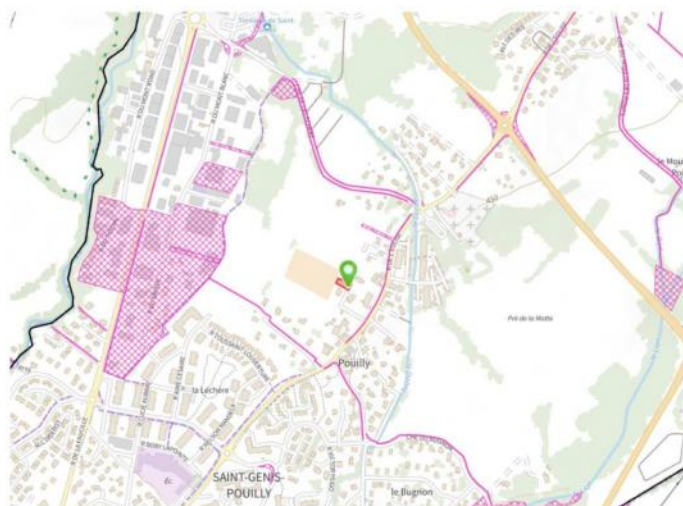
SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble – SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



À toutes fins utiles, il convient de rappeler que la modification du PLUiH du PAYS DE GEX AGGLO s'inscrit dans un projet plus global d'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 13 ha, pour la réalisation d'un vaste projet immobilier, porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS.

***PJ 1 avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le projet de programme immobilier aux lieux dits « la lèchère » et « Pouilly » à Saint Genis Pouilly porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS***

Mes clients se situent à proximité immédiate de ce projet et accèdent à leur lotissement par une voie sans issue. Cette voie correspond à la continuité piétonne entre le projet immobilier et la rue de l'Église. La continuité piétonne prolonge la voie privée d'entrée au lotissement vers une desserte, **désormais principale**, du projet d'aménagement :



Plus particulièrement, le projet tel qu'envisagé vise à créer un chemin routier en lieu et place d'une voie piétonne, ainsi qu'à créer un nouvel accès via la desserte du lotissement depuis la rue de l'Église, augmentant significativement le trafic routier :



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



Cette modification risque d'induire d'importantes nuisances, contrairement au projet initial.

De plus, une telle modification serait entachée d'illégalité pour l'ensemble des raisons mentionnées ci-dessous.

\*\*  
\*

**A) SUR L'IRRÉGULARITÉ DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUiH :**

Au regard de l'ampleur des changements prévus sur le territoire de la COMMUNE DE SAINT-GENIS-POUILLY, la procédure de modification n°4 du PLUiH n'est pas adaptée et nécessite la mise en place d'une procédure de révision.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



**En droit**, aux termes de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

L'article L. 153-31 du même code dispose :

*« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

Pour déterminer s'il y a ou non un risque grave de nuisances, nécessitant la mise en place d'une procédure de modification, il convient de s'assurer que l'implantation choisie ne va pas faire peser de graves risques de nuisances sur le projet objet de la modification (CAA de Bordeaux, 18 mars 2010, n°09BX01450).

Ainsi, le juge a pu retenir que des modifications telles que la construction de logements sociaux à proximité immédiate d'une zone d'activité, d'une route supportant une circulation importante et d'une station d'épuration comportent de graves risques de nuisances (CAA de Bordeaux, 18 mars 2010, n° 09BX01450). De la même manière, la modification qui vise la construction, de plus de trois cents logements en zone inondable, accroît substantiellement le nombre d'habitants exposés à un risque d'inondation et peut donc créer de graves risques de nuisance de sorte qu'il n'est pas possible de mettre en œuvre une simple procédure de modification (CAA de Bordeaux, 27 juin 2013, n° 11BX00899).



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



**En l'espèce**, au regard de l'ampleur de la modification n°4, telle que décrite dans l'arrêté susvisé, la procédure envisagée apporte des modifications substantielles soumises à la procédure de révision.

En effet, il convient de relever que le projet constitue une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ainsi que d'énormes difficultés liées au trafic routier.

**En premier lieu**, il est relevé que le projet va induire de forts risques de nuisances sur les espaces agricoles naturels et forestier. C'est d'ailleurs ce que note la CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'AIN, dans son avis du 13 novembre 2023, qui précise que :

« Toutefois, nous tenons à vous signaler qu'au regard de l'activité agricole présente, le lancement des travaux de ces deux OAP pourrait être soumis à étude préalable agricole au titre de l'article L. 112 du code rural et de la pêche maritime en application du décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 ».

De plus, l'avis de la MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (ci-après MRAe) formule le même constat :

« Elle (la modification n°4 du PLUiH) requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment (...) D'étayer l'analyse des incidences du présent projet d'évolution du PLUiH sur les milieux naturels et sur la biodiversité par une analyse des incidences de chaque projet d'aménagement sur la trame écologique locale et par un inventaire naturaliste ».

Par suite, le projet tel qu'arrêté, aura pour effet d'impacter les espaces naturels, agricoles et forestiers et nécessite la mise en place d'une procédure de révision.

**En second lieu**, le projet va entraîner de graves risques de nuisances et générer d'importantes difficultés liées au trafic routier.

A ce titre, les différents accès induits par le projet visent notamment à s'ouvrir sur la RD 78A :



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

Cabinet de GRENOBLE : 5, r  
Cabinet de GAP : 4, boulevard  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@grangeauxvins.com  
SIRET 842 428 096 00015 RCS G

MONT  
Administrative



Or, en prévoyant de faire de cette voie une sortie principale, cela engendrerait une circulation d'environ 1900 véhicules par jour sur la voie d'accès devant le lotissement (initialement prévue en « continuité piétonne »). En effet, 600 logements environs doivent être construits, ce qui constitue en moyenne 1.5 véhicules par logement et à raison de 2 à 4 allers-retours par jour.

Toutefois, les auteurs du PLUiH n'ont à ce jour effectué aucune évaluation sur les nuisances qu'un tel projet sera susceptible d'induire sur les riverains, comme le relève le DÉPARTEMENT de l'AIN dans son avis :

*« Concernant l'OAAP « Pouilly » à Saint-Genis-Pouilly : les flux générés sur la RD 78.A devront être maîtrisés et correspondre à la capacité de l'infrastructure routière et du futur carrefour géré par signalisation lumineuse tricolore entre les RD 78.A et RD 35. Bien que la RD 35 soit plus faiblement impacté, la capacité du giratoire RD/avenue de la Faucille devra être confirmée avec la prise en compte de ces futurs aménagements. »*

Pour autant, la modification n°4 du PLUiH ne semble pas avoir fait l'objet d'une quelconque évaluation sur les incidences de circulation instaurées par l'aménagement de l'OAAP.

Par suite, le projet tel qu'arrêté, aura également pour effet de générer un trafic routier important et nécessite la mise en place d'une procédure de révision.

Ainsi, il résulte de l'ensemble de ces éléments que les changements opérés par la modification n°4 implique de mettre en place une procédure de révision. Ainsi, la procédure de modification du PLUiH est susceptible d'être annulée par le juge administratif.

## **B) SUR LA MÉCONNAISSANCE DE L'ARTICLE L. 123-9 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

La durée de l'enquête, fixée pour une durée de 22 jours, du lundi 4 décembre 2023 à 14h00 au 26 décembre 2023 à 12H00 est insuffisante.

**En droit**, aux termes de l'article L. 123-9 du code de l'environnement :

*« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. »*



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

04.58.00.55.47 - aurelien.py@py-avocat.fr - [www.py-avocat.fr](http://www.py-avocat.fr)

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble





*« La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale. »*

A ce titre, l'obligation de réaliser une évaluation environnementale est organisée par les articles R. 104 et suivants du code de l'urbanisme.

En effet, l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme dispose :

*« Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, **du plan local d'urbanisme** ou de la carte communale est **susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale** dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.*

*Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. »*

Et aux termes de l'article R. 104-12 du même code :

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en modification :*

*1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;*

*3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement. »*

Ainsi, une enquête publique ne peut être inférieure à 30 jours, uniquement lorsqu'une évaluation environnementale systématique n'est pas nécessaire.

**En l'espèce**, il résulte de l'article 4 de l'arrêté modificatif n°2, prescrivant la modification n°4 du PLUiH, que le dossier a fait l'objet d'une évaluation au cas par cas *ad hoc*.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



Par un avis, du 9 mai 2023, la MRAe a pu retenir que, compte tenu des nombreuses incidences sur l'environnement, la procédure de modification n°4 nécessitait la réalisation d'une évaluation environnementale.

Par un avis du 5 septembre 2023, la MRAe retient que l'ouverture d'une évaluation environnementale n'est plus nécessaire **compte tenu des connaissances disponibles portées à la date du présent avis.**

Toutefois, par un avis inédit du 9 octobre 2023, la MRAe s'est prononcée sur l'POAP Pouilly, comprise dans le projet de modification n°4 du PLUiH (Pièce n°1).

Elle a pu conclure que ce projet présente **des risques de nuisances sur la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels** :

- 1) Sur la qualité du paysage, le projet n'évalue pas les vues produites sur la chaîne de montagne du Jura (Pièce n°1 – pages 9 et 13) ;
- 2) Sur la biodiversité et les milieux naturels, le projet va avoir une incidence sur des zones humides ainsi qu'une zone Natura 2000, sans que des mesures compensatoires ne soient prévues (Pièce n°1 – pages 10 à 11) ;
- 3) Sur l'atteinte à des espèces protégées, le projet va impacter l'habitat de la Pie grèche et des chiroptères. Or, à ce stade du dossier, aucune mesure compensatoire n'a été précisée et nécessitera en tout état de cause, une dérogation atteinte espèce protégée (Pièce – page 10) ;
- 4) Sur l'atteinte aux ressources en eaux, à ce stade, la consommation en eau potable générée par le projet est estimée à 111 000 m<sup>3</sup> par an, soit une demande qui dépasse de loin les ressources disponibles sur la Commune (Pièce n°1 – page 12) ;
- 5) Sur l'atteinte aux sous-sols, la phase de travaux va générer près de 220 000 m<sup>3</sup> de déblais, ainsi que la réalisation d'un parc de stationnement en sous-sols. Or, une partie du périmètre du projet se situe à proximité d'une nappe, sur laquelle il a été décidé d'effectuer des prélèvements importants durant la phase travaux sans évaluer l'impact sur la végétation existante (Pièce n°1 – pages 11 à 12).

Ainsi, il résulte de ce qui précède que la modification de l'POAP, va permettre la réalisation de travaux et la création d'ouvrages ayant une incidence significative sur une zone natura 2000.

Dès lors, la modification n°4 du PLUiH devait nécessairement faire l'objet d'une évaluation environnementale.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble – SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



Il résulte de ce qui précède que, la durée de l'enquête publique, dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLUiH, ne pouvait être inférieure à 30 jours.

**Par conséquent**, la mise en œuvre de l'enquête publique est irrégulière et sera susceptible d'être annulée par le juge administratif.

### C) SUR L'INCOMPATIBILITÉ DE L'OAP AVEC LE SCOT :

L'OAP Pouilly, contenue dans la modification n°4 du PLUiH, méconnaît plusieurs orientations du SCOT du PAYS DE GEX.

**En droit**, aux termes de l'article L. 141-5 du code de l'urbanisme :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :*

*1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;*

*2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;*

*3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.*

*Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. »*

L'article L. 142-1 du même code dispose :

*« Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale:*

*1° Les programmes locaux de l'habitat prévus par le chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation ;*

*2° Les plans de mobilité prévus par le chapitre IV du titre premier du livre II de la première partie du code des transports ;*

*3° La délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L. 113-16 ;*

*4° Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat ;*

*5° Les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce ;*

*6° Les autorisations prévues par l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée ;*

*7° Les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4. »*



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



Il résulte de la jurisprudence administrative, que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec un schéma de cohérence territoriale (Réponse ministérielle n° 419, 5 septembre 2012). Pour apprécier la compatibilité d'un PLU avec un SCOT, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier (CE, 18 décembre 2017, n°395216).

**En l'espèce**, plusieurs orientations du SCOT semblent être méconnues par le projet de l'OPAP Pouilly.

**En premier lieu**, l'orientation n°2 du SCOT fixe pour objectif de :

## 2. Loger nos salariés qui font vivre et animent le territoire

- Maîtriser les prix de l'immobilier par la production de logements et par la mise en œuvre d'une stratégie foncière volontariste ;
- Développer une gamme de logements abordable, diversifiée, innovante garantissant un parcours résidentiel complet ;
- Accroître la production de logements locatifs sociaux, dans une logique de réponse adaptée aux besoins des habitants et de rééquilibrage territorial ;
- Produire des logements ou hébergements pour des publics spécifiques : handicapés, jeunes, population vieillissante, saisonniers... ;
- Rénover le parc vacant ou vétuste ;
- Développer un urbanisme vecteur de l'identité gessienne, économe en foncier et protecteur des structures urbaines et paysagères ;
- Adapter les besoins fonciers à l'objectif contenu de développement urbain ;
- Garantir un parcours résidentiel complet sur le territoire du Pays de Gex ;

Ainsi, l'orientation n°2 du SCOT implique de répondre à la densification du territoire, tout en assurant une mixité sociale, de maîtriser le prix de l'immobilier et d'augmenter le nombre de logements sociaux.

À ce titre, le nombre de logement sociaux obligatoires est notamment fixé par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit que :

*« I. – Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 500 habitants sur le reste du territoire qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de*



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

04.58.00.55.47 - aurelien.py@py-avocat.fr - www.py-avocat.fr

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble – SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



*coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales. »*

Sur ce point, l'OAP Pouilly projette de créer environ 600 logements, réalisés en deux phases, avant et après 2030. L'OAP semble donc s'appuyer uniquement sur le parc locatif privé pour répondre au besoin de logements sociaux. Toutefois, une telle mesure est insuffisante, puisqu'elle ne permet pas de répondre aux besoins du territoire avant et après 2030.

C'est d'ailleurs ce que relève la DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (ci-après DDT), qui considère que l'OAP n'est pas en mesure de répondre à l'objectif de production de logements locatifs sociaux :

*« Compte tenu de la dynamique démographique du territoire et notamment de la Commune de Saint-Genis-Pouilly, le taux de LLS deviendra obligatoire pour les communes de GEX (environ 20% de LLS), Divonne-les-Bains (environ 12% de LLS) et Cessy (environ 15% de LLS), dès que Saint-Genis-Pouilly dépassera le seuil des 15 000 habitants (lors du dernier recensement, la population communale s'élevait à 14 272 habitants). Les communes susmentionnées doivent par conséquent être encouragées à anticiper cette perspective. La création ou la modification d'OAP, sans relever les seuils de logements sociaux attendus sur les communes concernées, ne permettra pas un rattrapage suffisant des LLS manquants.*

*(...) Pour autant, bien que la création d'OAP constitue un levier en faveur de la production effective de logements locatifs sociaux, les collectivités ne disposant pas nécessairement de la maîtrise foncière sur ces tenements.*

*Compte tenu de l'importance des volumes à produire pour certaines communes et de la rareté du foncier disponible dans le Pays de Gex, il importe que la collectivité élabore une stratégie foncière à mettre en œuvre au fil des procédures d'évolution du PLUiH, en mobilisant l'ensemble des outils à sa disposition ».*

En conséquence, le projet, prévu par l'OAP de la production de 600 logements issus du parc locatif privé, n'est pas en mesure de répondre aux objectifs fixés le code de la construction et de l'habitation. Dès lors, il convient d'en déduire que le projet n'est pas à même de répondre à l'orientation n°2 du PLU.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



*En second lieu*, l'orientation n°5 du SCOT fixe pour objectif de :

#### 5. Limiter l'exposition des populations aux risques

- Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques, industriels et naturels, aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques ;
- Garantir une réponse quotidienne aux besoins quantitatifs et qualitatifs en eau potable ;
- Économiser la ressource en eau ;
- Améliorer quantitativement et qualitativement le traitement des eaux usées pour éviter la pollution du milieu récepteur ;
- Structurer la gestion des eaux pluviales pour limiter le phénomène d'inondation par ruissellement ;
- Accompagner la requalification des sites et sols pollués du territoire ;
- Garantir une prise en charge totale et vertueuse des déchets du territoire.

*D'une part*, il est important de noter que le projet risque de nuire à la gestion des eaux pluviales et la préservation de la ressource en eau. En effet, à ce stade, la consommation en eau potable générée par le projet est estimée à 111 000 m<sup>3</sup> par an, soit une demande qui dépasse de loin les ressources disponibles sur la Commune (Pièce n°1 – page 12).

*D'autre part*, sur l'atteinte aux sous-sols, la phase de travaux va générer près de 220 000 m<sup>3</sup> de déblais, ainsi que la réalisation d'un parc de stationnement en sous-sols. Or, une partie du périmètre du projet se situe à proximité d'une nappe, sur laquelle il a été décidé d'effectuer des prélèvements importants durant la phase travaux sans évaluer l'impact sur la végétation existante (Pièce n°1 – pages 11 à 12).

Ce risque est d'ailleurs confirmé par l'avis de la DDT, qui indique que les OAP doivent justifier de l'absence d'impact des projets sur l'eau potable.

**Par conséquent**, la modification n°4 du PLUiH méconnaît les résolutions n°2 et 5 du SCOT et est susceptible de faire l'objet d'une annulation.

#### **D) SUR L'INCOHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE :**

L'OAP Pouilly est incohérente par rapport à l'orientation n°1 et n°3 du PADD.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

04.58.00.55.47 - aurelien.py@py-avocat.fr - [www.py-avocat.fr](http://www.py-avocat.fr)

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble – SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



**En droit**, aux termes de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 »

L'article L. 151-41 du même code dispose :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; ».

Il est constant que les emplacements réservés doivent être en cohérence avec les orientations fixées par un PADD (CE, 30 mai 2018, n°408068). Ainsi, est entaché d'erreur manifeste d'appréciation l'emplacement réservé en contradiction avec les orientations d'un PADD et ne présentant pas un caractère adapté à la configuration du territoire communal (TA de Pau, 30 décembre 2022, n° 20001166).

**En l'espèce**, l'orientation n°1 du PADD prévoit que :

- **Répondre aux enjeux de mobilité interne en lien avec les développements routiers métropolitains tout en minimisant les impacts sur le cadre de vie et la tranquillité des gessiens :**

L'orientation 3 du PADD, dont l'objectif est de « Retrouver l'authenticité de l'identité gessienne », indique que :



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

04.58.00.55.47 - aurelien.py@py-avocat.fr - [www.py-avocat.fr](http://www.py-avocat.fr)

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



- **Créer des continuités douces et pratiques de grande qualité à l'échelle de chaque commune, de manière à favoriser les modes doux**
  - Renforcer le maillage des liaisons douces entre les différentes composantes des villes en travaillant leur intégration dans l'espace public et en assurant la création d'aménagements agréables, confortables et sécurisés ;
  - Favoriser par des dispositions réglementaires, une perméabilité des nouveaux quartiers pour les piétons et les vélos ;
  - Développer les relations entre les paysages du quotidien et les sites d'exception par la valorisation de liaisons douces structurantes et qualitatives.

L'OAP, dans sa version actuelle, prévoit la réalisation d'un « réseau des liaisons et de cheminements doux permettant aux usagers des modes de déplacements alternatifs de s'approprier les différents espaces en toute sécurité. Ces cheminements seront aménagés dans la continuité des espaces existants pour permettre des connexions inter-quartiers », en cohérence avec ces orientations.

Il est loisible de constater que l'OAP prévoit plusieurs sorties principales, dont une sur le Clos des Violettes, vers la rue de l'Église :



Or, l'ouverture de cette sortie vise à transformer un chemin piétonnier en desserte routière, générant un fort risque de trafic sur cette rue. La route étant étroite, cette installation va nécessairement perturber la tranquillité et la sécurité des usagers :



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble – SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble





*clos des violettes*

La voie projetée est une route longiligne, qui n'offre que peu de possibilité de croisements.

De plus, il convient d'observer que de larges haies se situent sur les côtés de la voie et gênent la visibilité sur la rue de l'Église. Cette haie semble d'ailleurs être conservée par le projet de modification n°4 du PLUih:



Ainsi, il apparaît que les caractéristiques générales de la voie ne permettent pas d'assurer des conditions satisfaisantes pour permettre la desserte de 600 logements, sans perturber les usagers se trouvant à proximité de l'emplacement réservé.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

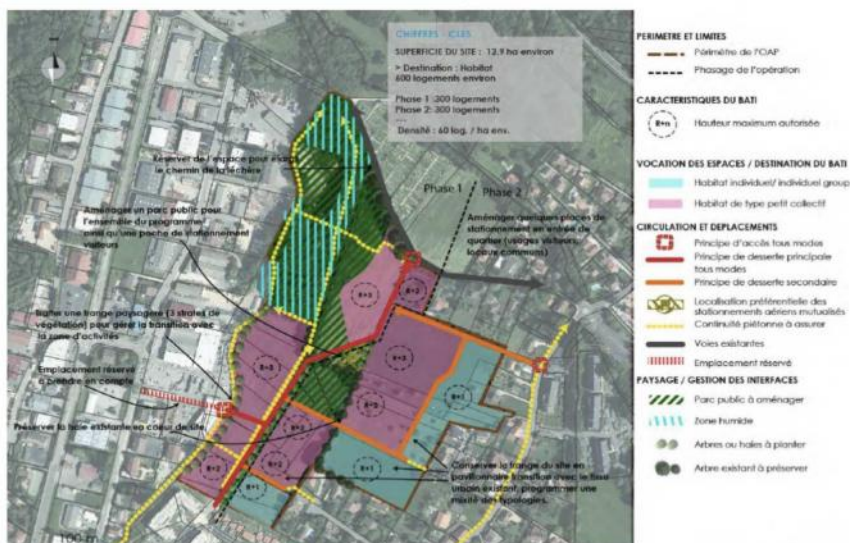
Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



Par ailleurs, il est intéressant de constater que le projet initial avait déjà relevé l'incohérence de faire de cette voie une sortie principale. En effet, compte tenu de ses caractéristiques restrictives et de sa proximité avec le voisinage, il avait été prévu que cette sortie devait être une desserte secondaire :

SCHEMA DE PRINCIPE



De surcroît, les auteurs du PLUiH n'ont fait à ce jour aucune évaluation sur les nuisances qu'un tel projet sera susceptible d'induire sur les riverains, comme le relève le DÉPARTEMENT de l'AIN dans son avis :

« Concernant l'OAP « Pouilly » à Saint-Genis-Pouilly : les flux générés sur la RD 78.A devront être maîtrisés et correspondre à la capacité de l'infrastructure routière et du futur carrefour géré par signalisation lumineuse tricolore entre les RD 78.A et RD 35. Bien que la RD 35 soit plus faiblement impacté, la capacité du giratoire RD/avenue de la Fancille devra être confirmée avec la prise en compte de ces futurs aménagements. »

Par suite, la création d'une sortie par l'OAP Pouilly entre en contradiction avec le PADD.

**Par conséquent**, il résulte de l'ensemble de ces éléments que l'OAP Pouilly est irrégulière.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - [www.py-avocat.fr](http://www.py-avocat.fr)

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



**E) SUR LA MECONNAISSANCE DES ARTICLES L. 151-7 ET L. 151-8 DU CODE DE L'URBANISME :**

En réglementant la conservation de l'état actuel des lieux et en précisant la hauteur limite des bâtiments, l'administration fixe des règles qui ne peuvent être intégrées dans une OAP.

**En droit**, l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme dispose :

*« I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° (Abrogé) ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*

*7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »*

De plus, aux termes de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme :

*« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »*

Il ressort de cet article que le règlement fixe les règles et servitudes en matière d'urbanisme.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



De plus, l'article L. 101-1 du code de l'urbanisme dispose :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.  
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.  
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »*

En outre, l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme dispose :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Encore, l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme dispose :

« L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
- 2° Le renouvellement urbain ;
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- 4° La qualité urbaine ;
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - [www.py-avocat.fr](http://www.py-avocat.fr)

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



*Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :*

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;*
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures. »*

Enfin, l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme dispose :

*« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. »*

Ces dispositions étant rappelées, le Conseil d'État considère que les orientations d'aménagement ne peuvent pas remplacer le règlement lorsqu'il s'agit d'interdire les constructions dans un secteur particulier du PLU (CE 26 mai 2010, *Dos Santos*, n°320780). Le juge administratif juge également, que les OAP ne doivent ni se limiter à conserver l'état actuel des lieux, ni, à l'inverse, fixer précisément les caractéristiques des constructions qu'elles entendent voir réaliser dans leur périmètre sans méconnaître l'article L 151-7 du code de l'urbanisme (CAA Lyon, Chambres réunies, 13 février 2018, n° 16LY00375).

De plus, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement. Si elles le font néanmoins, le juge peut en neutraliser la portée comme il l'a déjà fait pour les orientations des schémas directeurs en considérant qu'un document qui s'applique en termes de compatibilité « *ne saurait avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité* » aux plans ou décisions auxquels il est applicable.

**En l'espèce**, l'OAP actuelle prévoit les règles suivantes :

- Une partie de la zone sera inconstructible :



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



- Préserver les arbres existants le long du chemin de la Léchère et traiter les franges urbaines par des éléments arborés (végétaux) afin de créer des transitions paysagères de qualité ;
- Préserver la haie existante en cœur du site
- Aménager un espace public de type « parc public » pour l'ensemble de l'opération. Ce parc pourra éventuellement constituer une polarité d'agglomération en intégrant la zone humide. Les aménagements se limiteront par ailleurs à la mise en place de cheminements doux afin de préserver la zone humide au nord. En cœur d'opération, le projet pourra éventuellement accueillir une aire de jeux et quelques « aménagements légers ». Cet espace public bénéficiera également d'un parking mutualisé à la fois pour les visiteurs et les usagers du parc.

De plus, l'OAP prescrit strictement la hauteur des constructions :

Le gabarit des futures constructions s'adaptera avec celui des constructions existantes en respectant des hauteurs allant de R+3 sur les parties nord et ouest à R+1 sur les parties sud et est. Le respect de ces hauteurs devra permettre une transition progressives en tenant compte des différentes constructions existantes : habitat pavillonnaire, collectif et zone d'activité de l'Allondon qui fait également l'objet d'un renouvellement urbain lui permettant d'intégrer la fonction habitat.

Ainsi, l'OAP prescrit de conserver l'état actuel des lieux et fixe précisément les caractéristiques relatives à la hauteur des constructions, autrement dit, elle impose des règles relevant non pas d'une OAP mais du règlement du PLU.

En outre, le règlement du PLUiH confirme clairement que certaines prescriptions sont indiquées au sein des différentes OAP pour la zone 1AUG :

#### **ARTICLE 1AUG3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

##### **1/ Mixité sociale**

Le taux de logements sociaux est réglementé au sein des OAP. Au sein des opérations d'aménagement, les constructions de logements sociaux devront respecter le financement et les typologies fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et détaillé dans le Programme d'Orientations et d'Actions



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



Il précise encore :

#### **5/ Hauteur**

##### **Réglementé au sein des OAP**

Ces règles ne relèvent pas d'une OAP, mais du règlement du PLU.

D'ailleurs, la DDT, dans son avis du 7 décembre 2023, adhère à la même conclusion et considère que les OAP, ne peuvent être exprimées sous forme de règles mais sous forme d'orientations.

Enfin, il doit être relevé que le règlement prévoit les règles suivantes :

##### **ARTICLE 1AUGS : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

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

---

Ainsi, le projet de construction doit s'adapter aux aménagements actuels.

**Par conséquent**, la modification n°4 envisagée de l'OAP Pouilly, au même titre que l'OAP en vigueur, devra prévoir ces mêmes prescriptions omises par le règlement. Ainsi, la décision de modification du PLU sera susceptible d'annulation par le juge administratif au titre de la méconnaissance des articles L151-7 et L151-8 du code de l'urbanisme.

#### **F) SUR LA PROPOSITION DE MES CLIENTS :**

Mes clients ne s'opposent pas à l'existence d'un tel projet mais sont favorables à des ajustements de nature à garantir la continuité piétonnière.

De plus, ils sont favorables à l'implantation de l'équipement public au centre de l'opération immobilière (école et gymnase, destinés aux futurs résidents du nouveau quartier).



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

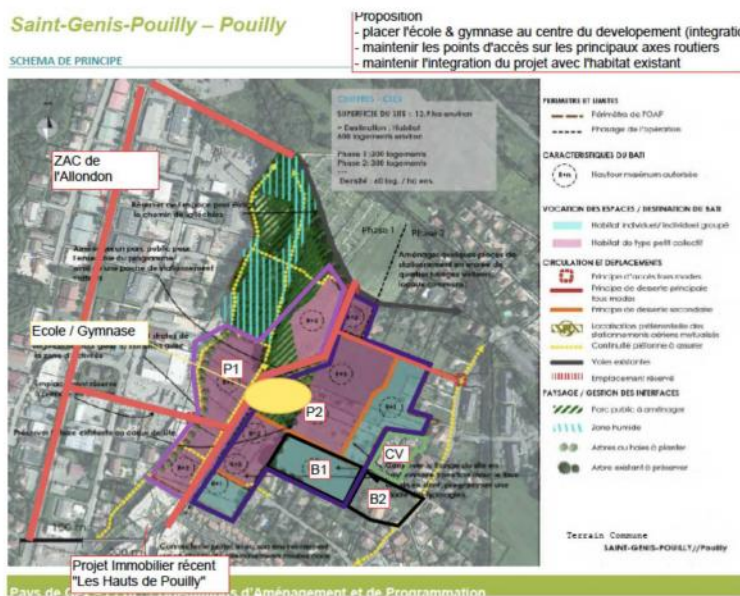
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble





**Option 1 :**



Cette alternative place l'école et le gymnase au centre du nouveau projet, dans la partie « *pare public à aménager* » et maintient la continuité piétonnière : Desserte automobile seulement pour habitant lotissement.

Cette option présente les avantages suivants :

- L'école et le gymnase sont mieux intégrés dans les nouveaux logements,
- Ils sont intégrés dans une zone R+2 et R+3 et assure une meilleure cohérence avec l'habitat existant et à venir,
- Ils sont plus proches de la voie de desserte principale tous modes de l'POAP,
- Bonkowski reste en R+1 : cohérence et moins d'impact sur la circulation rue de l'église.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

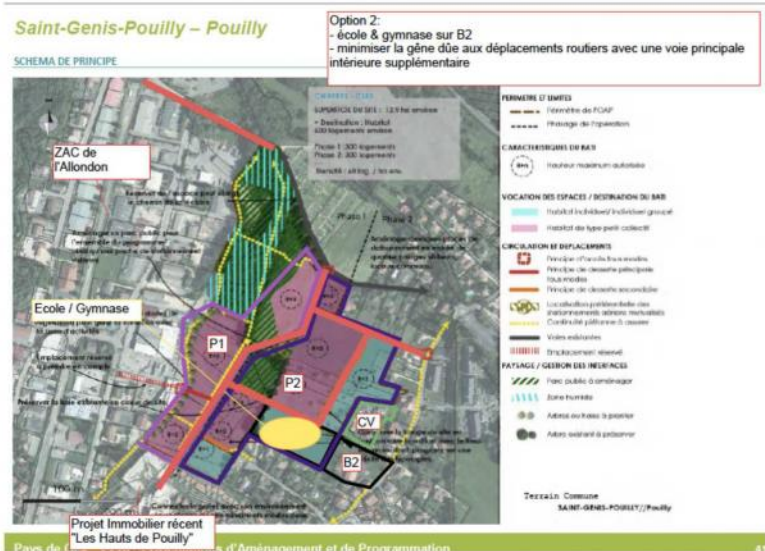
Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

04.58.00.55.47 - aurelien.py@py-avocat.fr - www.py-avocat.fr

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



**Option 2 :**



Cette alternative favorise le changement des dessertes, le maintien de la rue accédant au lotissement en continuité piétonnière, prévu par l'POAP en vigueur et la réalisation de l'école et le gymnase sur terrain Bonkowski.

La sortie automobile de l'école « bonkowski » est réalisée par la desserte secondaire vers la desserte principale tous modes de l'POAP en vigueur.

La continuité vers la zone ZAC Allondon peut être adaptée pour une plus grande circulation.

Cette option présente les avantages suivants :

- Une mobilité douce pour les élèves et les parents des 600 logements vers la future école, collège et lycée,
- Moins de perturbation sur la rue de l'Église,
- Respect de la tranquillité et maintien de l'habitat existant.



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

04.58.00.55.47 - aurelien.py@py-avocat.fr - www.py-avocat.fr

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



### **Option 3 : Changement des dessertes.**

Cette alternative permet de maintenir la rue du lotissement en continuité piétonnière, comme prévu par l'POAP en vigueur et de placer l'école et le gymnase sur le terrain bonkowski.

Seul l'accès à l'école est réalisé par la rue de l'Église, minimisant l'impact de la circulation.

La sortie automobile de l'école « bonkowski » serait réalisée via la desserte secondaire vers la desserte principale tous modes de l'POAP en vigueur.

La continuité vers la zone ZAC Allondon peut être adaptée pour une plus grande circulation

Cette option présente les avantages suivants :

- Une mobilité douce pour les élèves et les parents des 600 logements vers future école, collège et lycée,
- Un accès à l'école moins impacté par les véhicules des 600 logements,
- Moins de perturbation sur rue de l'Église,
- Impact moindre sur la tranquillité de l'habitat existant.

### **Option 4 : Diminution des nuisances sur la voie d'accès au lotissement.**

Cette dernière alternative envisage de placer l'école et le gymnase proches du lotissement et prévoit l'intégration d'une voie pour automobile et bus ainsi qu'une piste cyclable du côté du lotissement. Elle permet ainsi d'aménager une voie d'accès à l'école permettant une mobilité douce

Un tel aménagement, présente l'avantage de maintenir la continuité piétonnière avec l'état de l'habitat existant et de limiter la circulation sur la rue de l'Église en concentrant les points d'accès sur les principaux axes routiers.

\*\*

\*



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



Telles sont les observations et propositions constructives que j'entendais formuler dans les intérêts de mes clients, au regard de la modification n°4 du PLUiH.

J'entends vous signaler préciser que mes clients ont entrepris une démarche amiable de long terme puisque nous avons adressé plusieurs demandes à la collectivité, pour que ces observations soient prises en considération dans l'élaboration du projet. J'ai également demandé d'être reçu au détour de mes courriers. Malheureusement, ces démarches sont restées vaines.

Il me semble regrettable que la collectivité ne réponde pas aux démarches de dialogue entreprises par mes clients, privilégiant un contentieux devant les juridictions administratives à un projet soucieux des intérêts respectifs en présence.

Vous remerciant de bien vouloir tenir compte des présentes observations.

Veuillez agréer, Madame la commissaire enquêtrice, l'expression de ma considération distinguée.

Aurélien PY  
Avocat



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap

**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



PJ 1 : avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le projet de programme immobilier aux lieux dits « La lèchère » et « Pouilly » à Saint Genis Pouilly porté par la société Résidences Franco-Suisse 2 LACS

Aurélien PY  
Avocat



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

Cabinet de GRENOBLE : 5, rue Félix Poulat - 38 000 Grenoble  
Cabinet de GAP : 4, boulevard Pierre et Marie Curie - 05 000 Gap  
**04.58.00.55.47** - aurelien.py@py-avocat.fr - **www.py-avocat.fr**

SIRET 842 428 096 00015 RCS Grenoble - SARL unipersonnelle au capital de 3112 € - Membre du Barreau de Grenoble



# PY.CONSEIL

---

SOCIÉTÉ D'AVOCAT

---

**Adresse email** : aurelien.py@py-avocat.fr (Non validée)





# REGISTRE NUMERIQUE

---

by PubliLégal

## **REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **MODIFICATION N°4 DU PLUIH - PAYS DE GEX AGGLO**

Contributions du 26/12/2023 au 26/12/2023

Rapport généré le 27/12/2023 à 04h02

Nombre de contributions : 8

*N° de rapport : 1602-C-20231227-2117-100193*

**@33 - Jean-Christophe Durand**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 26/12/2023 à 10h55

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Projet la Léchère saint Genis Pouilly

**Contribution** : Bonjour, Mon commentaire sur ce projet est assez simple: déraisonnable, abject et irresponsable. Pas besoin d'être un expert pour comprendre que cette zone de la Léchère est une vaste zone humide qui régule les flux d'eau de toute la zone Léchère / Pouilly / Bugnon. Un poumon vert pour la faune et pour les habitants de Saint Genis. Après s'être attaqué à la nappe phréatique pour le projet Open, le maire de Saint Genis finit de détruire cette zone et de jouer à l'apprenti sorcier. Comment les élus communautaires ont-ils pu accepter ce déclassement de zone? Les enjeux à venir me sont pas "plus de logements", "plus d'argent", plus plus plus, toujours plus, mais mieux vivre, mieux absorber les variations météorologiques. Preuve en est, il suffit d'interroger les habitants de Pouilly sur les inondations des 2 dernières années, sur aux travaux pour Open par exemple. Il est indispensable de réclamer des études complémentaires, poussées et précises, et surtout indépendantes.

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Ville** : Saint-Genis-Pouilly

**Adresse email** : durandjc79@gmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 194.230.146.45

**@34 - PECQUEUR Frédéric**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 26/12/2023 à 11h09

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Urbanisation Saint Genis Pouilly

**Contribution** : Madame la Commissaire Enquêtrice, En complément de mes observations du 12 décembre dernier, j'aimerais vous faire part de remarques complémentaires relatives à l'OAP POUILLY. Pourquoi modifier le phasage de travaux ? Quelle en est sa justification ? Cette modification prévoit la réalisation de 300 logements, d'équipements publics, avant 2030, sur des terrains jouxtant différents lotissements et après 2030, 300 logements et des espaces verts, sur des terrains situés près de la zone artisanale et de la ZAC des Hauts de Pouilly, constituée principalement de collectifs. Urbaniser en première phase, avant 2030, les terrains situés à proximité de la zone artisanale, de la zac des Hauts de Pouilly, avec raccordement routier sur la zac, porterait beaucoup moins de préjudices et de nuisances aux bâtis individuels. et n'apporterait pas de circulation rue de l'Eglise. En vous remerciant de bien vouloir prendre en compte mes observations, Recevez mes sincères salutations. Frédéric et Alexandra PECQUEUR

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse** : 11C Rue de l'Église

**Ville** : Saint-Genis-Pouilly

**Adresse email** : frederic.pecqueur1@orange.fr (Non validée)

**Adresse ip** : 2a01:e0a:acc:e650:6431:dac2:38a1:fa4

**E35 - Beatrice Vaggi**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 26/12/2023 à 11h38

**Lieu de dépôt** : Par email

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Enquête Ferney Voltaire

**Contribution** : Bonjour, Suite à la possibilité de participer à l'enquête concernant le projet du Levant à Ferney Voltaire je me permets de vous faire part de mon opinion étant une ferneyssienne. La construction de 130 logement, le déplacement de l'arrêt du bus, la création d'un parking souterrain et d'une salle communale de 18 mètres de hauteur ainsi que la coupe d'arbres qui ont des dizaines d'années d'âge, tout cela mériterait une concertation avec les riverains. Bien qu'à améliorer la zone du Levant représente une belle aire verte de la ville. La salle communale est à refaire mais je trouve qu'une de 18 mètres de haut est démesurée, nous ne trouvons pas à Paris et nous ne le voulons pas! La population de Ferney est épuisée par les travaux et d'autres sont annoncés sur le même secteur. Laissons nous nous exprimer. Cordialement, Béatrice Vaggi Inviato da Outlook per Android

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse email** : beatricevaggi@hotmail.com (Non validée)

### **E36 - Sylvie Durand**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 26/12/2023 à 11h40

**Lieu de dépôt** : Par email

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : TR: Avis sur enquête publique - modification n°4 PLUIH - retour sur la commune de St-Genis-Pouilly

**Contribution** : Re bonjour, Je me permets de vous transférer à nouveau mon email via une autre messagerie afin de m'assurer de la bonne réception de mon email. Cordialement Sylvie Durand De : Sylvie Durand

<sylvie.durand@sharpmania.com> Envoyé : mardi 26 décembre 2023 11:38 À : pluih-m4-gexagglo@mail.registre-numerique.fr <pluih-m4-gexagglo@mail.registre-numerique.fr> Cc : Sylvie Durand <pittetsylvie@hotmail.com> Objet : Avis sur enquête publique - modification n°4 PLUIH - retour sur la commune de St-Genis-Pouilly Bonjour, Je vous contacte en ce qui concerne l'enquête publique sur la modification n°4 du PLUIH et plus particulièrement la commune de St-Genis-Pouilly. Plusieurs remarques concernant l'OAP Pouilly : - Principes d'aménagement : le 9 octobre 2023, la MRAe a rendu un avis sur le projet de la Léchère Ci-dessous, un extrait du rapport de la MRAe La MRAe affirme la présence du nappe subaffleurante se situant entre 0,3 m et 2m de profondeur. Ceci signifie que si des constructions se font en sous-sols (places de stationnements, stockage), il y a un grand risque d'inondations de ces futurs lieux ! Proposition : l'OAP Pouilly devrait très clairement mentionner que les stationnements en sous-sols sont interdits afin de limiter l'impact environnemental. - Equipement publics : un zonage « équipement public » est très clairement identifié. Or les dessertes principales tous modes ne sont pas modifiées, ce qui sera problématiques. La rue de Pouilly est très étroite et ne peut être ni élargie, ni modifiée. Comment est-il possible de proposer cette rue en desserte principale ? L'accessibilité et la mobilité seront problématiques du fait de l'augmentation de fréquentation de cet axe. - Définition : création de 600 logements. L'étude de mobilité n'étant pas claire, comment est-il possible d'autoriser la création de 600 logements ?! Nous allons nous retrouver avec un espace saturé, dangereux au niveau « mobilité ». L'impact sur l'eau va être catastrophique. Nous sommes dans le sillon de l'Allondon et la nappe phréatique est déjà très haute. En ajoutant 600 logements, nous allons créer de nouvelles pressions sur la nappe, qui va remonter et donc provoquer des inondations dans les habitations de ce quartier. Proposition : Réduire le nombre de logements en espaçant plus les nouvelles habitations afin de diminuer le risque d'inondations. Je vous remercie par avance de considérer mes remarques avec attention afin que notre commune ne se retrouve pas, à nouveau, dans des situations problématiques. Je reste à votre entière disposition pour toute demande d'information complémentaire. Bien cordialement Sylvie Durand Habitante de St-Genis-Pouilly Sylvie Durand Senior FM et EHS consultant Rue des Vieux-Grenadiers 8B CH-1205 Genève Mobile : +41 76 385 35 14 Email : sylvie.durand@sharpmania.com Web : www.sharpmania.com : <https://www.linkedin.com/in/sylvie-durand-5792101/>

**Pièce(s) jointes(s) :**

### **2.1.2. Sols, sous-sols et eaux**

Le sous-sol du secteur est constitué d'alluvions glaciaires et fluvio-glaciaires, ce qui contribue à une sensibilité géotechnique importante<sup>6</sup> et à une très faible perméabilité. Les essais piézométriques conduits entre mai et août 2022 attestent de la présence d'une nappe subaffleurante en particulier dans le secteur alluvionnaire à l'ouest (0,3 à 1,1 m de profondeur par rapport au terrain naturel) et une présence systématique de celle-ci à partir de 2 m de profondeur.

Le niveau d'enjeu à ce titre est qualifié de faible à modéré alors que les contraintes hydrogéologiques précitées apparaissent fortes sur une bonne moitié du périmètre à aménager.

**L'Autorité environnementale recommande de mieux étayer, à défaut de reconsidérer, le niveau d'enjeu associé aux sols et sous-sols.**







**Adresse email** : pittetsylvie@hotmail.com (Non validée)

**@37 - BUTTON Evelyne**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 26/12/2023 à 11h50

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : OAP HABITAT ET OAP CENTRE PREVESSIN-MOENS

**Contribution** : Vous trouverez, ci-joint, quelques remarques et commentaires.

**Pièce(s) jointes(s)** :

Prévessin-Moëns, le 26 décembre 2023

### Enquête publique modification n° 4 du PLUIH de Pays de Gex Agglo

Madame le commissaire-enquêteur,

Je vous fais part de mes réflexions sur cette modification n° 4 du PLUIH, notamment pour ce qui concerne la commune de PREVESSIN-MOENS.

#### 1) OAP HABITAT

##### - Objectif de production de logements locatifs sociaux (LLS)

Dans son avis du 07/12/2023, Mme la Préfète de l'Ain confirme que la commune de PREVESSIN-MOENS compte 20,22 % de LLS au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et qu'elle se trouve ainsi déficitaire en logements sociaux au regard des dispositions de l'article 55 de la loi SRU qui en impose 25 %. Une procédure de carence a été engagée par la préfecture dans le cadre du bilan de la période 2020-2022 puisqu'elle n'atteint pas les objectifs fixés.

Pourtant en 2011, sous le mandat de Jean-Paul Laurensen, Prévessin-Moëns était distinguée par la Fondation Abbé Pierre pour son effort remarquable en la matière et pour s'être engagée, de manière soutenue, dans le comblement de son déficit en logements sociaux.

Depuis 2014, la majorité a choisi de payer une amende plutôt que satisfaire à cette obligation, au détriment des travailleurs payés en euro. En privilégiant l'étalement urbain plutôt que la construction de collectifs, la majorité a préféré accentuer ce déficit alors même que nous sommes en zone tendue.

De 2014 à 2022, l'amende payée par la commune se monte à environ 395 000 €.

Sur les 5 communes du Pays de Gex actuellement soumises à cette obligation, Prévessin-Moëns se classe bonne avant-dernière. « *Largement vertueuse* » selon la maire, experte en l'art de décharger sa responsabilité : la faute à l'Etat, aux recours contre les permis de construire...

Force est de constater que la commune ne comblera pas son déficit à la date butoir de 2025 mais 5 ans plus tard comme l'indique l'OAP habitat de cette modification n° 4 du PLUIH. L'échéance de 2025 est repoussée en 2030 sans certitude aucune !

La phrase suivante prend ici tout son sens « ***Faites pression sur les élus pour qu'aucun ne s'abaisse à cette indignité de ne pas respecter la loi...*** » (Abbé Pierre).

##### - Favoriser la requalification énergétique des logements (point 5.4)

Je souhaite attirer l'attention de la communauté d'agglomération et de la commune de PREVESSIN-MOENS sur la nécessité d'intégrer dans leurs actions les logements sociaux du Prieuré, complètement délaissés par les autorités et le bailleur social Semcoda.

#### 2) OAP Centre

Au vu du déficit en logements sociaux, il n'y a aucune raison de modifier les 3 zones de développement établies dans l'OAP du 27/02/2020. Aujourd'hui, il est proposé 4 zones de développement dont le découpage entre le sous-secteur 2 et le sous-secteur 4 est incohérent et coupe des propriétés en 2.

Schéma OAP Centre du 27/02/2020 avec 3 sous-secteurs

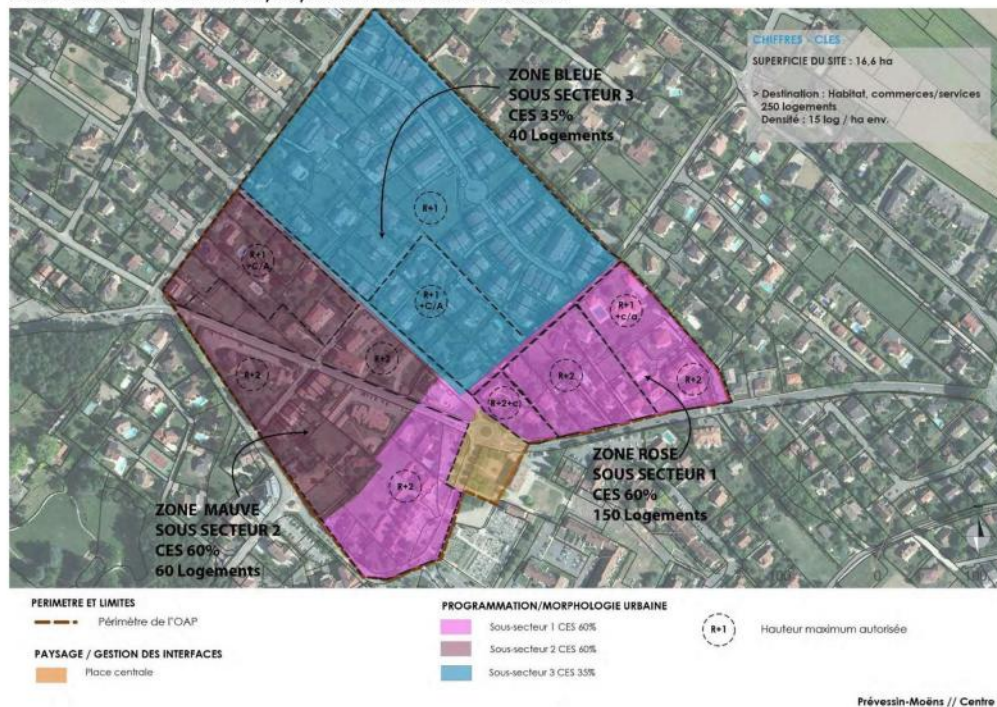


Schéma OAP Centre proposé dans la modification n° 4 du PLUIH



Il est également noté que les projets des sous-secteurs 2, 3 et 4 seront étudiés au cas par cas. Cette formulation floue et ambiguë n'a pas sa place dans un document d'urbanisme.

Par ailleurs, la fixation d'un seuil minimal de 2 500 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette est incompréhensible et injustifiée.

Vous remerciant de votre attention.

Evelyne BUTTON

**Ville** : Prévessin-Moëns

**Adresse email** : ep.button@gmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 2a01:cb15:317:1000:3413:2407:a9be:4150

**@38 - MARTIN Jean Pierre**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 26/12/2023 à 11h50

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : PREVESSIN MOENS OAP CENTRE

**Contribution** : Monsieur le Commissaire enquêteur, En tant que propriétaire des parcelles AI 11 , AI 12 et AI 6, je me permets de vous faire part de mes remarques au sujet de la l'OAP CENTRE qui fait l'objet d'un projet de modification. Je constate que la modification envisagée revoit le découpage des sous-secteurs de l'OAP CENTRE de façon incohérente. Ma propriété est désormais intégrée au sous-secteur 4 sans justification particulière. Cela est d'autant plus incohérent que la densification proposée n'est pas en accord avec le PLUiH qui prévoit dans l'OAP Habitat, page 10 : « La concentration de la production sur certains secteurs plus pertinents en raison principalement de la proximité de l'offre de transports en commun et des services ». Je souhaite donc que le découpage des sous-secteurs actuellement en vigueur soit conservé car il est cohérent avec les objectifs poursuivis du PLUiH et l'environnement existant. Il faut noter aussi la rédaction ambiguë de l'OAP qui prévoit des analyses de projet « au cas par cas », rédaction qui laisse trop de place à l'interprétation et qui ne paraît pas juste pour les porteurs de projets. Par ailleurs, le seuil des 2500 m<sup>2</sup> semble difficile à respecter et m'empêche de développer un projet sur ma seule propriété. Ceci ne me paraît pas justifié et je souhaite que ma propriété soit exclue du périmètre de l'OAP en particulier dans la version proposée par cette modification. Veuillez recevoir mes plus sincères salutations.

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Ville** : Prévessin-Moëns

**Adresse email** : javamartin@wanadoo.fr (Non validée)

**Adresse ip** : 92.184.102.110



**@39 - GREFF ALEXIS**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 26/12/2023 à 11h52

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : PREVESSIN MOENS OAP CENTRE

**Contribution** : Monsieur le Commissaire enquêteur, En tant que propriétaire des parcelles AI7 et AI171, je me permets de vous faire part de mes remarques au sujet de la l'OAP CENTRE qui fait l'objet d'un projet de modification. Je constate que la modification envisagée revoit le découpage des sous-secteurs de l'OAP CENTRE de façon incohérente. Ma propriété est désormais intégrée au sous-secteur 4 sans justification particulière. Cela est d'autant plus incohérent que la densification proposée n'est pas en accord avec le PLUiH qui prévoit dans l'OAP Habitat, page 10 : « La concentration de la production sur certains secteurs plus pertinents en raison principalement de la proximité de l'offre de transports en commun et des services ». Et ma propriété se situe à proximité immédiate de l'emplacement réservé pr65 qui est consacré à « l'aménagement d'un arrêt de transport en commun ». La densification devrait donc être optimisée à proximité des arrêts de transport en commun, la modification proposée est en contradiction avec cet objectif poursuivi par le PLUiH. Je souhaite donc que le découpage des sous-secteurs actuellement en vigueur soit conservé car il est cohérent avec les objectifs poursuivis du PLUiH et l'environnement existant. Il faut noter aussi la rédaction ambiguë de l'OAP qui prévoit des analyses de projet « au cas par cas », rédaction qui laisse trop de place à l'interprétation et qui ne parait pas juste pour les porteurs de projets. Par ailleurs, le seuil des 2500 m<sup>2</sup> semble difficile à respecter et m'empêche de développer un projet sur ma seule propriété. Ceci ne me parait pas justifié et je souhaite que ma propriété soit exclue du périmètre de l'OAP en particulier dans la version proposée par cette modification. Veuillez recevoir mes plus sincères salutations.

**Pièce jointes** :Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse** : 96 Route de Bellevue

**Ville** : Prévessin-Moëns

**Adresse email** : anlgreff@gmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 92.184.102.110

**@40 - BUTTON Evelyne**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 26/12/2023 à 12h00

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation non publiée

**Objet** : OAP HABITAT ET OAP CENTRE PREVESSIN-MOENS

**Contribution** : Prévessin-Moëns, le 26 décembre 2023 Enquête publique modification n° 4 du PLUIH de Pays de Gex Agglo Madame le commissaire-enquêteur, Je vous fais part de mes réflexions sur cette modification n° 4 du PLUIH, notamment pour ce qui concerne la commune de PREVESSIN-MOENS. 1) OAP HABITAT - Objectif de production de logements locatifs sociaux (LLS) Dans son avis du 07/12/2023, Mme la Préfète de l'Ain confirme que la commune de PREVESSIN-MOENS compte 20,22 % de LLS au 1er janvier 2022 et qu'elle se trouve ainsi déficitaire en logements sociaux au regard des dispositions de l'article 55 de la loi SRU qui en impose 25 %. Une procédure de carence a été engagée par la préfecture dans le cadre du bilan de la période 2020-2022 puisqu'elle n'atteint pas les objectifs fixés. Pourtant en 2011, sous le mandat de Jean-Paul Laurensen, Prévessin-Moëns était distinguée par la Fondation Abbé Pierre pour son effort remarquable en la matière et pour s'être engagée, de manière soutenue, dans le comblement de son déficit en logements sociaux. Depuis 2014, la majorité a choisi de payer une amende plutôt que satisfaire à cette obligation, au détriment des travailleurs payés en euro. En privilégiant l'étalement urbain plutôt que la construction de collectifs, la majorité a préféré accentuer ce déficit alors même que nous sommes en zone tendue. De 2014 à 2022, l'amende payée par la commune se monte à environ 395 000 €. Sur les 5 communes du Pays de Gex actuellement soumises à cette obligation, Prévessin-Moëns se classe bonne avant-dernière. « Largement vertueuse » selon la maire, experte en l'art de dégager sa responsabilité : la faute à l'Etat, aux recours contre les permis de construire... Force est de constater que la commune ne comblera pas son déficit à la date butoir de 2025 mais 5 ans plus tard comme l'indique l'OAP habitat de cette modification n° 4 du PLUIH. L'échéance de 2025 est repoussée en 2030 sans certitude aucune ! La phrase suivante prend ici tout son sens « Faites pression sur les élus pour qu'aucun ne s'abaisse à cette indignité de ne pas respecter la loi... » (Abbé Pierre). - Favoriser la requalification énergétique des logements (point 5.4) Je souhaite attirer l'attention de la communauté d'agglomération et de la commune de PREVESSIN-MOENS sur la nécessité d'intégrer dans leurs actions les logements sociaux du Prieuré, complètement délaissés par les autorités et le bailleur social Semcoda. 2) OAP Centre Au vu du déficit en logements sociaux, il n'y a aucune raison de modifier les 3 zones de développement établies dans l'OAP du 27/02/2020. Aujourd'hui, il est proposé 4 zones de développement dont le découpage entre le sous-secteur 2 et le sous-secteur 4 est incohérent et coupe des propriétés en 2. Il est également noté que les projets des sous-secteurs 2, 3 et 4 seront étudiés au cas par cas. Cette formulation floue et ambiguë n'a pas sa place dans un document d'urbanisme. Par ailleurs, la fixation d'un seuil minimal de 2 500 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette est incompréhensible et injustifiée. Vous remerciant de votre attention. Evelyne BUTTON

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Ville** : Prévessin-Moëns

**Adresse email** : ep.button@gmail.com (Non validée)

**Adresse ip** : 2a01:cb15:317:1000:3413:2407:a9be:4150



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT *Ain*

COMMUNE *CROZET*

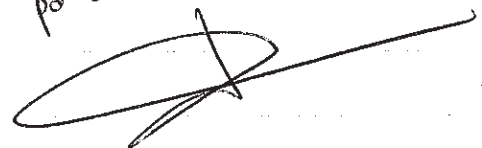
# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Cocher la case correspondante*

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.) *intercommunal*
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : *Modification n°4 du PLU i.H.*

*vu le 04/12/23  
par le Commissaire enquêteur*



PREMIERE JOURNEE

Registre ouvert le lundi 4 décembre 2023 à 14 heures 00

Observations de M<sup>(1)</sup> onsieur et Madame REICHLIN

- ① 136 chemin de Farreu, Crozet.  
Nous souhaitons connaître l'actualisé sur les OAP Farreu et  
Peureuses et les dispositions constructives.

Reichlin

- ② Mme Sacchi Chantal  
149, Chemin de Poizieux - OMTO CROZET  
Parties concernées - Rte de Villes zone U6pt  
Parcelles section B n° 584 et n° 585 et 583 et 582  
Un couloir/corridor écologique a été dessiné par le nouveau  
PLU/M au beau milieu d'une construction.

Le classement des parcelles qui étaient en zone U<sub>c</sub> constructible,  
a été revu et elles sont maintenant classées en zone A<sub>p</sub> et N<sub>p</sub>.  
Un "recours disgracieux" a été fait en juin 2021 auprès de la  
commune de CROZET.

L'instauration d'un corridor écologique dans un secteur déjà  
imbriqué où sont implantées de nombreuses habitations, traversé  
par des voies de circulation et impactant des parcelles déjà bâties  
est susceptible d'être entachée d'erreur manifeste d'appréciation.

La parcelle secteur B n° 582 était en zone U<sub>c</sub> et un projet  
de construction devait avoir lieu; l'architecte conseil avait été consultée  
à plusieurs reprises pour faire les choses en bonne et due forme  
et elle ne nous a jamais prévus de cette reclassification de  
parcelle en cours.

Sacchi

- ③ Mme JOUANNET - Maire de CROZET  
OAP Les Sarsonnières - Divisée en deux branches la première  
a été livrée en septembre dernier. Le bâtiment collectif  
dispose d'un parking souterrain inondé depuis octobre  
dernier. Problèmes d'eaux pluviales, de sources non

identifiées au de malformations : les experts devront se  
prononcer. Les propriétés situées en dessous en subissent  
aujourd'hui les conséquences. La commune va revoir  
cette deuxième tranche de travaux et envisager d'interdire  
un parking souterrain.

Le 21/12/2023.

Jouanneau

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Cocher la case correspondante*

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.) *intercommunal*
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : *Modification n°4 du PLU iH.*

*in le 04/12/23  
par le Commissaire enquêteur*







PJ observation n°1

MONSIEUR FRANÇOIS VIBERT  
14 CHEMIN DES VIGNES  
01280 PREVESSIN-MOENS

Contact : Marion KLUIJTMANS  
Téléphone : 04.50.40.04.25.  
Courriel : marion.kluijtmans@prevessin-moens.fr

PREVESSIN-MOENS, le 21 décembre 2021

N/Réf. : MK/212689  
Objet : Acquisition foncier route du château, parcelle BE89  
PJ : Convention d'acquisition amiable en 2 exemplaires : 1 à nous retourner (enveloppe jointe à cet effet), 1 à conserver

Monsieur,

Je fais suite à notre séance du vendredi 17 décembre dernier concernant le projet de voie verte sur la route du Château et portant notamment sur votre parcelle, cadastrée BE 89.

Vous trouverez ci-joint le projet de convention d'acquisition amiable en 2 exemplaires, actualisé selon votre demande, pour le foncier nécessaire à ce projet.

Nous vous confirmons que l'emplacement réservé pr2 inscrit au PLUi-H pour "Aménagement d'un espace public" au bénéfice de la commune sera supprimé lors de la modification de ce document en cours. La commune a fait cette demande officiellement auprès de Pays de Gex Agglo.

Concernant votre demande de modification de zonage de cette parcelle afin de la passer de Ap (Agricole préservé) à A, la commune s'engage à appuyer votre demande compte tenu de l'évolution et de la réduction du périmètre de protection délimité des abords du château de Voltaire.

Dès réception d'un exemplaire signé de la convention, le conseil municipal délibérera afin d'engager la suite de la procédure d'acquisition par voie administrative.

Vous remerciant pour votre écoute et accompagnement sur ce dossier d'intérêt général, nous vous prions d'agréer, Monsieur VIBERT, l'expression de nos salutations distinguées.

Aurélie CHARILLON

La Maire,

Conseillère Départementale

Mairie - 27, chemin de l'Église - 01280 PRÉVESSIN-MOËNS

Tél. 04 50 40 51 09 - Fax. 04 50 40 42 51 - Courriel : mairie@prevessin-moens.fr

## PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le lundi 4 décembre 2023 à 14 heures 00

Observations de M<sup>(M)</sup>onsieur Vibert, Preveissin-Moens

- ① Conformément au courrier de la mairie de Preveissin-Moens en date du 21 décembre 2021, je souhaite que l'emplacement réservé pr 23 soit site du PLU. Il correspond à l'aménagement d'un espace public, c'est anciennement le pr 2. ci-joint le courrier du 21/12/2021.

*(Signature)*

- ② Stéphane Linkes je réside en propriété au 7b Rue de l'église 01630 Saint-Genis-Pouilly. Dans le cadre du changement d'utilisation des terrains autour de ma maison, serait-il possible d'avoir une bande de terrain de 15 mètres  $\approx$  autour de ma maison? ~~cf~~

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Ain

COMMUNE PREVESSIN-MOËNS

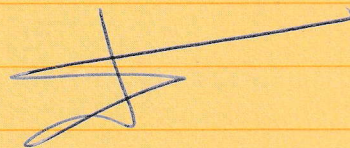
# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Cocher la case correspondante*

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.) *intercommunal*
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : Modification n°4 du PLU iH

*vu le 04/12/23*



## PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le lundi 4 décembre 2023 à 14 heures 00

Observations de M<sup>(M)</sup> onsieur BEAUDET Pierre,

Je venais m'enquérir de l'état d'avancement de l'OAP Bottenay, qui est donc supprimée dans le cadre de la modification du PLUi. Ma parcelle sera donc constructible (UGp1) et j'en suis satisfait. Je m'engage à repropose un projet qui respectera les règles d'urbanisme en vigueur.

P. Beaudet

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT *Ain*

COMMUNE *SAINT-GENIS-POUILLY*

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Cocher la case correspondante*

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.) *intercommunal*
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : *Modification n°4 du PLU i H*

*Vu le 4 décembre 2023  
par le Commissaire enquêteur*



## PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le lundi 4 décembre 2023 à 14 heures 00

Observations de M<sup>(1)</sup>

le 18/12/2023 - Mme V. Nayand de St-Genis-Povilly

En ce qui concerne l'OAP de Povilly d'une superficie de 13 hectares dont l'objectif est d'avoir la zone à l'urbanisation pour 600 logements reste contraire à la préservation des terres agricoles, et de l'habitat de la jeune locale, superficies précieuses qui disparaissent de plus en plus.

De plus, l'augmentation de la population (600 logements prévus) implique une consommation d'eau potable ajoutée dont les réserves d'eau de la commune de St-Genis-Povilly sont déjà très restreintes pour la population actuelle (env. 14000 habitants). Sans parler de l'aspect "désert médical" de la commune qui même si cela n'est pas de ressort de la commune est un problème réel pour les administrés actuels. Par conséquent, ce projet et ces modifications OAP sont profondément déraisonnables.

Lettre adressée à Madame le Commissaire Enquêteur

Mr et Mme WIESMANN  
31 Impasse du Sabotier  
01280 PREVESSIN-MOENS  
wiesmann.laurent@orange.fr

**envoi par mail et : LRAR n° 1A 172 309 1726 8**

**A communauté d'agglomération du pays de GEX, 135 rue de GENEVE, 01170 GEX.**

Prevessin-Moens , le 22 décembre 2023

Objet : Enquête publique de la modification n°4 du de PLUiH de la commune de Prevessin-Moens

Madame la Commissaire Enquêteur,

À la suite de la consultation de l'enquête publique du projet de la modification n°4 du PLUiH de la commune de Prevessin-Moens, nous souhaitons vous faire part de nos observations concernant les éventuels projets de la voie verte sur notre terrain, dont les parcelles sont : BD101 et BD102.

Je constate d'une part qu'un tracé de cette voie passe sous ma fenêtre à moins de 3 mètres et cela d'autant plus que ma propriété sera coupée en deux parties et d'autre part, l'autre tracé passe dans mon jardin.

Cela créerait bien évidemment des nuisances et porterait atteinte à mon cadre de vie et mon intimité, en ce que tout piéton pourrait avoir une vue à l'intérieur de ma maison.

Par ailleurs, il existe déjà un accès entre le chemin des Perrières et route d'Ornex et par une piste cyclable route d'Ornex, ce qui permet de dire que la création de ce nouveau passage n'a pas d'utilité.

Nous vous demandons de bien vouloir tenir compte de ces observations dans le tracé définitif de cette voie.

Vous en remerciant par avance,

Veillez agréer, Madame la Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées

Mr et Mme WIESMANN

RECOMMANDÉ  
AVEC AVIS DE RÉCEPTION  
1A 172 309 1726 8



ST GENIS  
POUILLY 01  
231222  
340 L1 000337  
5B17 010230

€ R.F.  
005,66  
LA POSTE  
MT 723494

Madame la commissaire enquêtrice  
Communauté d'agglomération du  
pays de gene  
135 rue de Genève

01170

ges





**Feuillet fixe**  
**Ne pas**  
**détacher**

**ECOLOGIC**  
Priorité neutralité carbone  
laposte.fr/neutralitecarbone



**RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION**

Número de l'envoi : **1A 172 309 1726 8**

Número de l'envoi :  
**1A 172 309 1726 8**

Remis / Avisé le : 1 / 1  
Révisé le : 26 / 12 / 2012

SOPR V26 MSR IH 19-1164612 08-21

Date :                      Prix :                      CRBT :

SA au capital de 5 304 851 384 euros - 356 000 000 RCS Paris  
Société : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75016 PARIS

SOPR V26 MSR IH 19-1164612 08-21

**ECOLOGIC**  
Priorité neutralité carbone  
laposte.fr/neutralitecarbone



Liberté  
Égalité  
Fraternité

## Direction départementale des territoires

Service Urbanisme et Risques

Référence : 2023AvisMep4PluihCapg541

Vos réf. :

Affaire suivie par : Aude BERTINO et Didier THOUMIAND  
ddt-sur-plan@ain.gouv.fr

**Objet : Avis sur le projet de modification n°4 du PLUiH  
de la CAPG**

La préfète,

à

M. le président  
Communauté d'Agglomération du Pays de  
Gex  
135, rue de Genève

01170 - GEX

Bourg en Bresse, le

- 7 DEC. 2023

Vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH), prescrit par arrêté le 22 juillet 2022, complété par deux arrêtés modificatifs en date du 15 décembre 2022 et du 29 septembre 2023.

Depuis l'approbation de votre PLUiH le 27 février 2020, ce dernier a connu sept évolutions et neuf procédures sont en cours de réalisation.

La procédure de modification n°4 porte plus précisément sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que sur le règlement graphique.

### **1 / Objectif de production de logements locatifs sociaux (LLS)**

Les questions liées à l'habitat et au logement social représentent un enjeu majeur de votre territoire. Six communes de votre collectivité appartiennent à l'agglomération Annemasse-Genève. Parmi elles, cinq dépassent le seuil des 3 500 habitants et, à ce titre, sont soumises au dispositif SRU.

Prévessin-Moëns et Thoiry comptent respectivement 20,22 % et 17,93 % de LLS au 1er janvier 2022. Ces deux communes sont ainsi déficitaires en logements sociaux au regard des dispositions de l'article 55 de la loi SRU. J'ai engagé une procédure de carence pour ces deux communes dans le cadre du bilan de la période 2020-2022 puisqu'elles n'atteignent pas les objectifs fixés. Il est par conséquent nécessaire qu'elles se dotent des moyens, notamment sur le plan de l'urbanisme, pour que le nombre de LLS augmente significativement.

PJ :

Copie à :

Direction départementale des territoires - 23 rue Bourgmayer CS 90410 - 01012 BOURG EN BRESSE CEDEX

téléphone : 04 74 45 62 37 télécopie : 04 74 45 24 48

Accueil du public 9h à 11h30 et 13h45 à 16h

[www.ain.gouv.fr](http://www.ain.gouv.fr)

Compte tenu de la dynamique démographique du territoire et notamment de la commune de Saint-Genis-Pouilly, le taux de 25 % de LLS deviendra obligatoire pour les communes de Gex (env. 20 % de LLS), Divonne-les-Bains (env. 12 % de LLS) et Cessy (env. 15 % de LLS), dès que Saint-Genis-Pouilly dépassera le seuil des 15 000 habitants (lors du dernier recensement, la population communale s'élevait à 14 274 habitants). Les communes sus-mentionnées doivent par conséquent être encouragées à anticiper cette perspective. La création ou la modification d'OAP, sans relever les seuils de logements sociaux attendus sur les communes concernées, ne permettra pas un rattrapage suffisant des LLS manquants.

Les modifications et créations d'OAP proposées, portant majoritairement sur des dents creuses, engagent une dynamique positive dans l'approche foncière de votre territoire. Pour autant, bien que la création d'OAP constitue un levier en faveur de la production de LLS, celles-ci ne peuvent garantir à elles seules une production effective de logements locatifs sociaux, les collectivités ne disposant pas nécessairement de la maîtrise foncière sur ces tènements.

Compte tenu de l'importance des volumes à produire pour certaines communes et de la rareté du foncier disponible dans le Pays de Gex, il importe que la collectivité élabore une stratégie foncière à mettre en œuvre au fil des procédures d'évolution du PLUiH, en mobilisant l'ensemble des outils à sa disposition (déclaration d'utilité publique, emplacements réservés, servitudes publiques de logement social, réhabilitation, développement de la Vente en l'État Futur d'Achèvement, etc.).

**La multiplication des évolutions notamment sur les OAP et les 1<sup>re</sup> restitutions du bilan à mi-parcours de la partie habitat du PLUiH, compliquent l'émergence d'une stratégie globale ambitieuse en termes d'aménagement du territoire et de production de logements locatifs sociaux. Afin de relever les défis auxquels votre territoire doit faire face, vous devez produire les chiffres nécessaires au bilan triennal de votre PLUiH pour y adosser une stratégie foncière adaptée.**

## **2 / Urbanisation de vos secteurs de développement territoriaux stratégiques**

Les secteurs de développement stratégiques sont régulièrement accompagnés d'OAP. Ces outils de planification permettent une approche globale d'un tènement sur la base de principes d'aménagement à mettre en œuvre. Les modalités opérationnelles d'urbanisation de ces secteurs s'apprécient avec un certain degré de souplesse afin de permettre notamment l'émergence de projets innovants.

Si ces secteurs ont été identifiés comme stratégiques, il est nécessaire de garantir la sécurité juridique de leur réalisation future. En ce sens, certaines de vos OAP comportent des fragilités juridiques susceptibles de porter préjudice à l'atteinte de vos objectifs.

Les OAP, lorsqu'elles portent sur la réalisation de programmes de constructions, peuvent comporter des dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle sans nécessairement préciser le pourcentage ou la part relative de chaque typologie de bâtiment.

La programmation urbaine de l'OAP Bourg chef-lieu sur la commune de Crozet est ainsi déterminée : « Permettre la création de 56 logements environ pour une densité de 52 logements par hectare en habitat de type petit collectif :

- tranche 1 : 32 logements sociaux [...]
- tranche 2 : 24 logements sociaux »

Au vu de la tension en logements locatifs sociaux sur votre territoire, accompagner votre secteur couvert par l'OAP en question par des dispositifs réglementaires adéquats (trame de mixité sociale au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, emplacement réservé comme édicté à l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme) pourrait garantir la production de logements locatifs sociaux.

**Afin de sécuriser la production de logements locatifs sociaux, je vous invite à accompagner vos OAP des dispositifs réglementaires à votre disposition.**

Vous trouverez d'autres observations à prendre en compte lors de la mise au point de votre dossier en annexe du présent avis.

### **3 / Eau potable**

L'OAP « Pré-Vert » à Echenevex prévoit la création d'un parking souterrain situé dans le futur périmètre de protection éloigné du puits du « Naz du dessous ».

Dans le cadre de la procédure de DUP de ce puits, l'hydrogéologue agréé a rendu un avis le 13 juillet 2017. Cet avis argumente précisément les vulnérabilités du champ captant.

En phase opérationnelle, la réalisation du parking souterrain est soumise à l'avis d'un hydrogéologue agréé en raison de ses incidences potentielles en phases travaux et exploitation, et sur la qualité des eaux superficielles et/ou souterraines.

**En tout état de cause, au regard des enjeux sanitaires, la démonstration de préservation des enjeux sanitaires et de l'absence d'impact sur la ressource en eau doit être établie.**

### **4 / Risques naturels**

Les communes du Pays de Gex sont concernées par un « Porter à connaissance » du 07 octobre 2021 concernant l'aléa inondation. Le plan de prévention des risques inondations de l'Allondon, du Gobé et de leurs affluents sur les communes de Ferney-Voltaire, Prévessin-Moëns et Saint-Genis-Pouilly a été prescrit le 25 juillet 2022.

L'OAP « Levant » sur la commune de Ferney-Voltaire ainsi que l'OAP « Pré de Cours » sur la commune de Vesancy sont concernées par l'aléa inondation ; cette dernière devrait mentionner ce risque dans son chapitre « Localisation et enjeux ».

L'OAP « Levant » prévoit la construction d'un parking souterrain sous le bâtiment collectif, partiellement impactée par la zone inondable. J'attire votre attention sur la création de parkings souterrains qui est par principe interdite en zone inondable.

Le territoire du pays de Gex est également concerné par le risque de remontée de nappe.

**Afin de prévenir les différents risques encourus sur votre territoire, il est recommandé d'éviter la construction de parkings souterrains ou de prendre toutes les précautions techniques nécessaires permettant d'assurer la sécurité de ces équipements.**

En conclusion, je vous invite à renforcer votre projet afin de l'inscrire dans une stratégie foncière globale adaptée à la tension de votre territoire et aux objectifs fixés lors de l'élaboration de votre document.

La préfète,



Chantal MAUCHET

## Mise au point du dossier

### Fragilité de vos OAP.

#### a) Rédaction des OAP

Il existe deux types d'OAP sectorielles. Les OAP « classiques » proposent un aménagement des zones, encadré par les dispositions de l'OAP, mais également par les dispositions du règlement écrit. A contrario, au titre de l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme, il est possible de définir des OAP dites « sans règlement » pour lesquelles l'aménagement des zones est seulement encadré par les dispositions de l'OAP.

**Les OAP de secteur d'aménagement « sans règlement », notamment l'OAP « Centre » de Prévessin-Moëns, définies en application de l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme, même si elles disposent d'un contenu minimal, ne doivent pas être exprimées sous forme de règles mais sous forme d'orientations.**

#### b) Opposabilité des secteurs couverts par des OAP

Les outils de planification que sont les OAP, dans une approche globale d'un tènement, ne sont pas adaptés pour définir des prescriptions à la parcelle. Des décisions d'urbanisme rendues sur les fondements de telles prescriptions, si elles ne sont pas accompagnées de prescriptions au sein des règlements écrits ou graphiques, sont considérées comme des erreurs de droit (*Conseil d'État, 3ème et 8ème sous-sections réunies, 26/05/2010, req n° 320780 – infra*).

L'OAP « Télécabine » à Crozet identifie un « espace végétalisé à préserver et à renforcer » correspondant à la seule parcelle n°C1092 sans autre prescription au sein du règlement écrit.

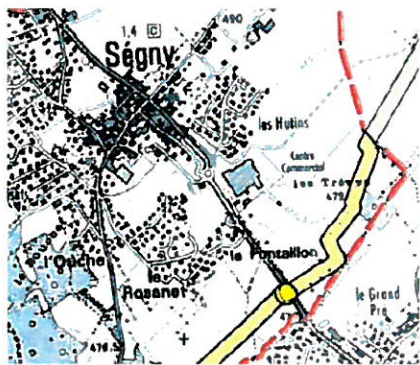
**Le degré d'opposabilité des OAP lors des décisions d'urbanisme ne permet pas une approche à la parcelle. Afin de définir des prescriptions plus fines et notamment de préservation d'espaces végétalisés identifiés, le règlement écrit doit être l'outil à privilégier.**

#### c) Inadéquation entre le projet présenté par l'OAP et le plan de zonage

L'OAP « Levant » à Ferney-Voltaire vise à affirmer la polarité urbaine du secteur par une opération de renouvellement urbain. La présente modification a notamment pour objet une « diminution du nombre de logements et du pourcentage de logements sociaux afin de permettre la construction de bâtiments accueillant des équipements publics ». Le zonage UGd1 en vigueur de votre PLUiH sur cette zone n'a pas été modifié. Il correspond à des secteurs résidentiels denses composés de logements collectifs ayant comme destination l'« habitation ». Afin de permettre la réalisation d'équipement public, ce zonage UGd1 n'est pas adapté. Votre PLUiH comporte un zonage UE, permettant les équipements collectifs comme les salles polyvalentes, objectif énoncé dans la programmation urbaine de votre OAP.

**Afin de garantir la réalisation des équipements publics souhaités, il convient de faire évoluer votre règlement graphique couvert par l'OAP « Levant » à Ferney Voltaire d'une zone UGd1 à une zone UE.**

## Servitude d'utilité publique



J'attire votre attention sur la présence d'une canalisation de transport de gaz Segny - Divonne les Bains de diamètre nominal DN 100 (mm) et de pression maximale en service de 67,7 bars, exploitée par GRT Gaz au sud de votre OAP.

Bien que cette canalisation existante ne soit pas comprise dans le périmètre de l'OAP et plus particulièrement sur le zonage 1AUG permettant l'accueil d'une résidence senior, il convient de s'assurer que la portée et les effets de la servitude en question ne sont pas de nature à remettre en cause votre projet.



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : DUTHU Alexandra  
Téléphone : 03 85 21 97 95  
Mail : [a.duthu@inao.gouv.fr](mailto:a.duthu@inao.gouv.fr)

Affaire suivie par : Victoria Pierre

N/Réf : CM/AS/AD 23-714

Objet : Modification du PLUiH de l'agglomération du Pays de Gex

Monsieur le Président

Communauté d'agglomération du Pays de Gex  
135, rue de Genève  
01170 GEX

Mâcon, le 6 décembre 2023

Monsieur le Président,

Par courriel reçu le 11 octobre 2023, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis le projet de modification n°4 du de l'agglomération du Pays de Gex

La liste des AOC, AOP et IGP présentes sur le territoire de la communauté d'agglomération Pays de Gex Agglo figure en annexe de ce courrier.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Le projet de modification n°4 du PLUiH consiste en des évolutions à l'intérieur des zones urbaines. Il est donc sans incidence sur la consommation d'espaces agricoles, supports de production sous Signe d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO).

Aussi, l'INAO ne s'oppose pas au projet de modification n°4 du PLUiH.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO  
et par délégation,  
La Déléguée Territoriale,  
Christèle Mercier

Copie : DDT 01

**INAO**

37 boulevard Henri Dunant  
71040 MACON Cédex  
03 85 2196 50  
[inao-macon@inao.gouv.fr](mailto:inao-macon@inao.gouv.fr)  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)



## Pays de Gex Agglo

SIQO :

AOC : Appellation d'Origine Contrôlée

AOP : Appellation d'Origine Protégée

IGP : Indication Géographique Protégée

Commune/ SIQO	AOP Bleu de Gex	AOC Bois du Jura	AOP Comté	IGP Coteaux de l'Ain	IGP Coteaux de l'Ain Pays de Gex	IGP Emmental de Savoie	IGP Gruyère	AOP Morbier	IGP Raclette de Savoie	IGP Tomme de Savoie	IGP Volailles de l'Ain
<b>Cessy</b>		X	X	X	X		X				X
<b>Challex</b>		X		X	X		X				X
<b>Chévry</b>		X		X	X		X				X
<b>Chézery-Forens</b>	X	X	X	X			X	X			X
<b>Collonges</b>	X	X	X	X	X		X				X
<b>Crozet</b>	X	X	X	X	X		X				X
<b>Divonne-les-Bains</b>	X	X	X	X	X		X				X
<b>Echenevex</b>	X	X	X	X	X		X				X
<b>Farges</b>	X	X	X	X	X		X				X
<b>Ferney-Voltaire</b>				X	X		X				X
<b>Gex</b>	X	X	X	X	X		X				X

### INAO

37 boulevard Henri Dunant  
 71040 MACON Cédex  
 03 85 2196 50  
 inao-macon@inao.gouv.fr  
 www.inao.gouv.fr

<b>Commune/ SIQO</b>	<b>AOP Bleu de Gex</b>	<b>AOC Bois du Jura</b>	<b>AOP Comté</b>	<b>IGP Coteaux de l'Ain</b>	<b>IGP Coteaux de l'Ain Pays de Gex</b>	<b>IGP Emmental de Savoie</b>	<b>IGP Gruyère</b>	<b>AOP Morbier</b>	<b>IGP Raclette de Savoie</b>	<b>IGP Tomme de Savoie</b>	<b>IGP Volailles de l'Ain</b>
<b>Grilly</b>		X	X	X	X		X				X
<b>Léaz</b>	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>Lélex</b>	X	X	X	X			X	X			X
<b>Mijoux</b>	X	X	X	X			X	X			X
<b>Ornex</b>				X	X		X				X
<b>Pougny</b>		X		X	X		X				X
<b>Prévessin-Moëns</b>				X	X		X				X
<b>Péron</b>	X	X	X	X	X		X				X
<b>Saint-Genis-Pouilly</b>		X		X	X		X				X
<b>Saint-Jean-de-Gonville</b>	X	X	X	X	X		X				X
<b>Sauverny</b>		X		X	X		X				X
<b>Sergy</b>	X	X	X	X	X		X				X
<b>Ségny</b>		X		X	X		X				X
<b>Thoiry</b>	X	X	X	X	X		X				X
<b>Versonnex</b>		X		X	X		X				X
<b>Vesancy</b>	X	X	X	X	X		X				X

## INAO

37 boulevard Henri Dunant  
71040 MACON Cédex  
03 85 2196 50  
inao-macon@inao.gouv.fr  
www.inao.gouv.fr