

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE SAINT-GENIS POUILLY

Projet de création d'un ensemble commercial



Enquête ouverte du 28 août au 29 septembre 2017 inclus

Références :

- Décision T.A de Lyon n° E17000160 / 69 du 29 juin 2017
- Arrêté du maire de St Genis Pouilly n° 126 / 17 du 24 juillet 2017

**CONCLUSIONS
DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Chanay, le 3 novembre 2017

Henri Caldairou
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Caldairou', written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

SOMMAIRE

I.	RAPPEL SUCCINCT DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE	3
	a. Origine de la décision	
	b. Le demandeur	
	c. Objet de l'enquête	
	d. Déroulement de l'enquête	
II.	MOTIVATION DE L'AVIS	6
III.	FORMULATION DE L'AVIS	10

I. Rappel succinct de l'objet de l'enquête

a. Origine de la décision

La commune de Saint-Genis-Pouilly s'inscrit dans le périmètre de l'agglomération du « Grand Genève », dont la partie française est constituée par le pôle métropolitain du Genevois français. Elle appartient à la Communauté de Communes du Pays de Gex (CCPG) et reste aujourd'hui compétente en matière d'autorisation d'urbanisme.

La SCI « IF Allondon », filiale de la société « Frey », prévoit la réalisation d'un ensemble commercial développant environ 55 324 m² de surface de plancher sur une emprise foncière de l'ordre de 13,7 hectares dont la commune de Saint-Genis-Pouilly est propriétaire.

A cet effet, une demande de permis de construire, valant Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) a été déposée en mairie de Saint-Genis-Pouilly le 15 décembre 2016 et enregistrée sous le n° PC35416J004.

b. Le « demandeur »

Monsieur le Maire de la commune de Saint-Genis-Pouilly a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur au Président du Tribunal Administratif de Lyon, par lettre enregistrée le 22 juin 2017.

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est la commune de Saint-Genis-Pouilly.

Le point de contact à la mairie est :

Monsieur Moussa Ibrahim Abdou
Service Urbanisme
Mairie – BP 110
01638 – Saint-Genis-Pouilly Cedex

c. Objet de l'enquête

L'objet de la demande est le permis de construire valant Autorisation d'Exploitation Commerciale correspondant à la réalisation d'un ensemble commercial d'une surface de vente de 39 000 m² par la société « IF Allondon ».

Il convient de préciser que le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial est entré en vigueur le 15 février 2015. Il a fusionné l'autorité d'exploitation commerciale précédemment requise avec le permis de construire. Désormais, c'est le permis de construire qui vaut autorisation d'exploitation commerciale si la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) ou la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) a rendu un avis favorable au projet.

d. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été déclenchée par l'arrêté de monsieur le maire de Saint-Genis-Pouilly n° 126/17 en date du 24 juillet 2017.

Elle s'est déroulée sur une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 28 août au vendredi 29 septembre 2017 inclus.

Un registre d'enquête, paraphé par le commissaire enquêteur, a été déposé dans les locaux de la mairie de Saint-Genis-Pouilly, commune concernée par le projet, et est resté, ainsi que l'ensemble des pièces du dossier, à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Conformément aux termes de l'article 7 de l'arrêté du maire de Saint-Genis-Pouilly cité en référence, le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences :

- Lundi 28 août 2017 de 09h00 à 12h00 en mairie de Saint-Genis-Pouilly,
- Samedi 9 septembre 2017 de 09h30 à 11h30 en mairie Saint-Genis-Pouilly,
- Mercredi 20 septembre 2017 de 14h00 à 18h00 en mairie de Saint-Genis-Pouilly,
- Vendredi 29 septembre 2017 de 14h00 à 17h00 en mairie de Saint-Genis-Pouilly.

Cette enquête s'est déroulée conformément aux procédures en vigueur, notamment pour ce qui concerne la publicité légale dans la presse, l'affichage légal et l'information du public.

Aucun incident n'est à relever sur la durée de l'enquête.

A l'expiration du délai de l'enquête le vendredi 29 septembre 2017, le registre d'enquête a été transmis au commissaire enquêteur, lequel a procédé à sa clôture et à sa signature, conformément à l'article 9 de l'arrêté du maire de Saint-Genis-Pouilly cité en référence.

Le lundi 9 octobre 2017, le commissaire enquêteur a rencontré le demandeur représenté par monsieur Cyrille Demarque en mairie de Saint-Genis-Pouilly, en présence de monsieur Hubert Bertrand maire de Saint-Genis-Pouilly, et lui a communiqué les observations du public, compilées dans un procès-verbal de synthèse

Un mémoire en réponse lui a été adressé le 24 octobre 2017.

Le commissaire enquêteur a reçu 6 personnes lors de ses permanences. Parmi elles, madame Renée Depraz, présidente de l'Association « Amis de la Réserve Naturelle de la Haute Chaine du Jura ».

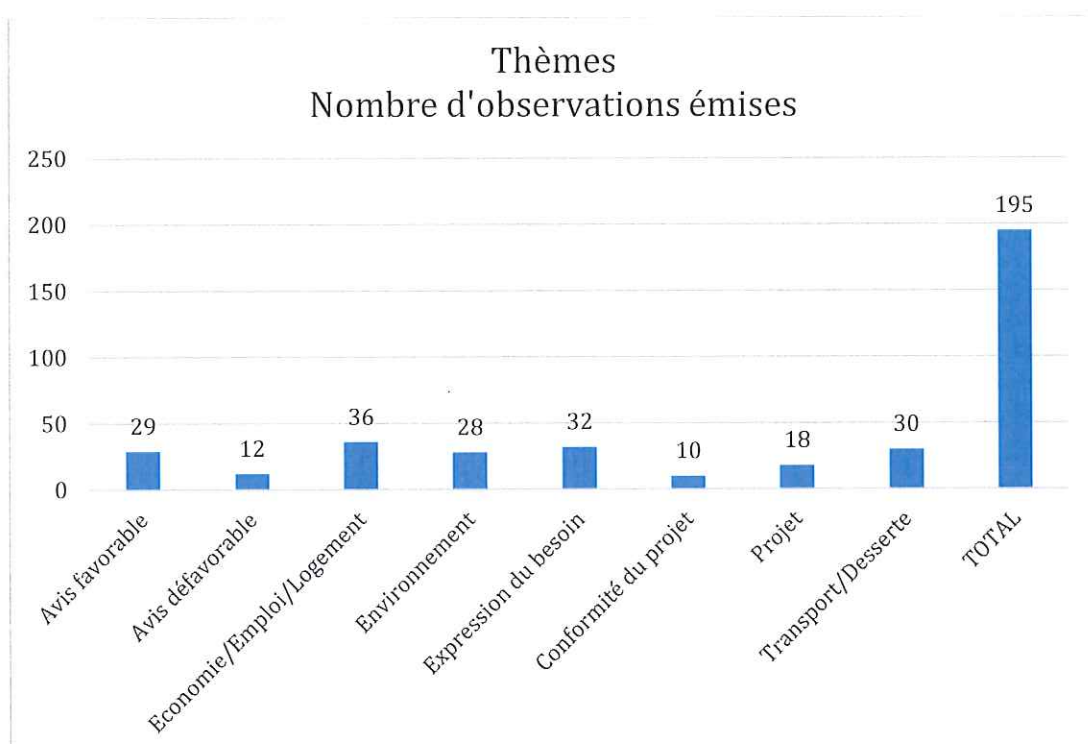
Par ailleurs le commissaire enquêteur a dénombré :

- 10 courriers transmis par voie postale ou remis en main propre,
- 30 courriers électroniques,

- 17 personnes ayant exprimé leurs observations sur le registre d'enquête déposé en mairie de Ferney-Voltaire.

195 observations ont été recensées, exprimées par un total de 60 personnes. Ces observations concernaient les thématiques suivantes :

- Avis exprimé
- Economie / Emploi / Logement,
- Environnement,
- Expression du besoin,
- Conformité du projet,
- Projet,
- Transport / Desserte.



II. Motivation de l'avis

Au terme de l'enquête publique, il apparaît que les interrogations, craintes, ou incompréhensions exprimées par le public ont porté essentiellement sur :

- La pertinence et l'utilité d'un tel projet sur la commune,
- L'impact du projet sur certains aspects environnementaux,
- Les effets du projet sur l'emploi et son impact sur les commerces de centre-ville,
- Les conséquences du projet sur les conditions de circulation.

Aussi, après avoir

- Réceptionné le dossier d'enquête relatif au permis de construire valant AEC déposé par la société « Frey » en vue de la réalisation sur la commune de Saint-Genis-Pouilly d'un ensemble commercial d'une surface de vente de 39 000 m²,
- Vérifié la complétude du dossier soumis à l'enquête publique,
- Étudié l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique, et considéré qu'il était précis, bien argumenté et accessible au plus grand nombre tant par les résumés techniques proposés que par les nombreux tableaux et illustrations mettant en scène le projet dans son environnement (notamment un résumé non technique de l'étude d'impact concis, synthétique et accessible pour le public consultant le dossier),
- Visité et observé les lieux concernés par le projet,
- Contrôlé les avis diffusés dans la presse en regard des dispositions prévues par la réglementation,
- Vérifié l'affichage minimum réglementaire,
- Assuré les quatre permanences prévues en mairie de Saint-Genis-Pouilly,
- Reçu et auditionné le public,
- Auditionné le maître d'ouvrage, représenté par monsieur Cyrille Demarque, ainsi que des élus ayant eu à se positionner sur le projet ou à en connaître,
- Recueilli et répertorié les observations écrites sur le registre d'enquête et orales lors des permanences,
- Pris connaissance des courriers, postaux et électroniques, adressés au commissaire enquêteur,
- Pris connaissance des avis émis par des organismes ayant eu à se prononcer sur des volets techniques du projet,
- Eu des échanges réguliers avec les personnes en charge du dossier, et en particulier monsieur Moussa Ibrahim Abdou, responsable du service urbanisme de la commune de Saint-Genis-Pouilly et chef de projet « politique de la ville »,

J'ai constaté

- Que l'enquête publique s'est déroulée du lundi 28 août au vendredi 29 septembre 2017 (33 jours consécutifs), dans les conditions prévues par la réglementation, et en particulier par l'arrêté de monsieur le maire de la commune de Saint-Genis-Pouilly la prescrivant,

- Que la publicité légale a été réalisée dans la presse conformément à la réglementation en vigueur,
- Que l'affichage a été effectué conformément à la réglementation,
- Que les pièces constitutives du dossier soumis à enquête publique étaient conformes aux textes législatifs et réglementaires en vigueur,
- Que l'enquête publique a mobilisé un nombre significatif de personnes, incluant des élus, des professionnels du commerce, des représentants d'associations, ainsi que des membres de la société civile,
- Qu'aucun incident, susceptible d'en remettre en cause la légalité, n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête publique,

Considérant, à la lumière des réponses particulièrement détaillées, apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, et des entretiens réalisés avec des personnalités rencontrées :

Pour ce qui concerne les raisons du projet

- Le contexte transfrontalier avec la Suisse, générateur d'une dynamique démographique et économique sur l'ensemble du Genevois français, et en particulier sur le Pays de Gex,
- Que ce fait transfrontalier ne peut être ignoré,
- L'attractivité des zones commerciales situées en France pour la clientèle suisse en raison de simples considérations économiques,
- Les études menées par le cabinet « Cushman & Wakefield », leader mondial des sociétés spécialistes des services en immobilier d'entreprises, qui définissent une zone de chalandise incluant largement les territoires de la Suisse voisine,
- Que cette zone de chalandise intègre 29 communes françaises et 34 communes suisses, représentant respectivement un potentiel de 114 272 habitants en France et 435 554 habitants en Suisse, soit un total de 549 826 habitants,
- Que ces chiffres mettent en évidence, selon l'étude réalisée, un potentiel de développement sur cette zone de l'ordre de 174 000 m² de surfaces commerciales supplémentaires à l'horizon 2025,
- L'évolution des règles en matière d'autorisations d'ouvertures commerciales depuis 2008,
- La compatibilité du projet avec le schéma de développement commercial du département de l'Ain,
- Que le projet s'inscrit dans les dispositions du Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial du Pays de Gex élaboré en 2009,
- Que le projet répond aux prescriptions du SCoT du Pays de Gex, traduites dans le PLU de la commune de Saint-Genis-Pouilly,
- Que le projet « OPEN » s'inscrit dans une démarche novatrice, destinée à s'adapter à l'évolution des pratiques et répondre aux nouvelles attentes des clients,
- L'avis tacite de l'autorité environnementale, pour ce qui concerne l'étude environnementale,
- Les avis négatifs de la CCPG et de la CDAC de l'Ain,
- La décision favorable de la CNAC, se substituant à celle de la CDAC,
-

Pour ce qui concerne l'environnement

- Que le projet fait l'objet d'une certification environnementale BREEAM, et vise un objectif de consommation énergétique inférieur de 20 % par rapport aux exigences de la réglementation en vigueur,
- Que les impacts résiduels du projet, après la mise en œuvre des mesures proposées, sont soit nuls, négligeables ou positifs,
- Que le projet ne présente pas d'impacts résiduels négatifs notables sur l'environnement,
- Que le projet n'engendre pas d'incidence notable sur les espaces naturels protégés (sites Natura 2000 et ZNIEFF notamment),
- Que le projet n'empiète sur aucune continuité écologique identifiée dans les différents documents cadre applicables sur le territoire,
- Que la protection du patrimoine végétal et animal identifié dans la zone boisée située au sud du projet mérite une attention particulière,
- Qu'il existe néanmoins un doute sur les réels effets dus à l'imperméabilisation des sols ainsi que sur l'efficacité des mesures prises en vue de l'écoulement des eaux superficielles, compte tenu des conséquences prévisibles du réchauffement climatique en termes de renforcement de précipitations extrêmes,

Pour ce qui concerne les incidences du projet sur l'économie et l'emploi

- Que l'offre commerciale dans le Pays de Gex reste inférieure aux besoins correspondants à la zone de chalandise telle qu'elle est définie par le maître d'ouvrage,
- Que le projet présenté par la société « Frey » est innovant, conçu et adapté pour répondre aux nouvelles habitudes et attentes de la clientèle, et qu'à ce titre il a vocation à présenter une offre complémentaire à celle existante, notamment en centre-ville,
- Que les programmes immobiliers en cours ou à venir sont nombreux, et contribueront à affirmer et renforcer les fonctions du centre-ville,
- Que le centre-ville de Saint-Genis-Pouilly ne connaît aucune vacance commerciale, et s'étoffe même de nouvelles surfaces au titre de la requalification et/ou de l'agrandissement de surfaces existantes,
- Que le projet « OPEN » est de nature à générer la création de 430 emplois directs,
- Qu'il s'inscrit dans le cadre d'une opération d'ensemble, incluant la requalification de la zone existante de l'Allondon,
- Que le projet « OPEN » s'accompagne de partenariats entre la municipalité, la société IF Allondon et les commerçants du centre-ville,
- La faible mobilisation des professionnels du commerce présents sur le territoire, hormis les représentants des centres commerciaux « Eurocommercial » à Val-Thoiry, et « Espace Candide » à Ferney-Voltaire, concurrents directs du projet « OPEN »,

Pour ce qui concerne les transports et la desserte

- Les problématiques de mobilité déjà présentes sur le territoire,
- La génération de déplacements nouveaux, consécutive à la mise en œuvre du projet « OPEN »,
- Que les aménagements routiers prévus sont le résultat d'études de trafic menées par la société CITEC, spécialisée dans la planification des transports, l'aménagement et l'exploitation d'infrastructures,
- Les craintes formulées par les pétitionnaires, mettant en doute l'efficacité des mesures envisagées,
- Que l'offre en transport en commun sera améliorée avec le prolongement de la ligne n°18 du Tram jusqu'à la porte de France, et la mise en place de navettes permettant de relier le futur arrêt de la porte de France et le site du projet,
- Que le projet prend en compte l'accès au site depuis le réseau de cheminement piétons et cyclistes existant,
- Que les aménagements de voiries prévus dans le cadre de la requalification de la zone de l'Allondon permettront d'optimiser l'accès au site par les modes de circulation doux,

Considérant enfin :

- L'ensemble des réponses apportées par le maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur,
- Que le projet « OPEN » après plusieurs années d'études, d'écoute et de réflexions, est un projet abouti, arrivé à maturité, et présentant d'excellentes qualités tant sur le plan de son concept novateur, que de son intégration dans l'environnement,
- La prise en compte par le pôle métropolitain, récemment créé, des problématiques majeures liées à la mobilité, l'aménagement du territoire et la transition énergétique ainsi qu'au développement économique,
- L'inscription dans son programme de travail pour 2018 / 2020 de l'élaboration d'un schéma métropolitain d'aménagement commercial,
- Que la réflexion actuellement menée dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de Gex et de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal devrait logiquement tenir compte des « recommandations et boîte à outils à usage des SCoT » élaborées concomitamment dans le cadre du futur schéma d'aménagement commercial du pôle métropolitain,

III. Formulation de l'avis

Le commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

au permis de construire valant AEC déposé par la société « Frey » en vue de la réalisation sur la commune de Saint-Genis-Pouilly d'un ensemble commercial d'une surface de vente de 39 000 m²

Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

- La mise en œuvre de la trame verte et bleue entre le projet et la zone boisée située au sud doit faire l'objet d'une grande attention. Elle doit garantir la conservation et la pérennité d'un patrimoine végétal et animal à enjeux,
- Compte tenu des spécificités de la zone concernée par le projet (présence d'une zone humide, de source, d'ancien captage, d'une nappe phréatique peu profonde, de pentes faibles), les mesures prises en vue d'une part de répondre aux effets dus à l'imperméabilisation des sols, d'autre part d'assurer un bon écoulement des eaux, ainsi que les études techniques préalables à la réalisation du passage inférieur au niveau de la RD 35A, devraient anticiper sur le renforcement de précipitations extrêmes consécutif au changement climatique,
- Les aménagements routiers prévus, ainsi que le dimensionnement des accès et des parkings doivent répondre à l'augmentation du trafic généré par la mise en œuvre du projet. Aucune aggravation de la situation, déjà tendue en termes de circulation routière sur l'ensemble de la zone, ne saurait être comprise et acceptée. Une attention particulière doit être portée sur ce point.