

Enquête publique

Révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUIH)

Pays de Gex Agglo (Ain)

Rapport



Commissaire enquêteur :
FERRANTE Karine

Période de l'enquête publique : 28 octobre au 03 décembre 2024

SOMMAIRE

Généralités

Objet de l'enquête	P 3
Autorité organisatrice	P 3
Cadre juridique	P 3
Contexte du projet	P 4
Contenu du dossier	P 5
Concertation préalable	P 5
Personnes Publiques Associées	P 5
Réunion d'examen conjoint	P 7

Déroulement de l'enquête

Modalités de désignation	P 8
Echanges préalables à l'organisation	P 8
Information du public	P 8
Période de l'enquête publique	P 8
Clôture de l'enquête	P 9
Procès verbal et mémoire en réponse	P 10
Participation du public à l'enquête	P 10

Observations du public et réponses à ces observations page 11

Annexe	P 15
<i>Procès-Verbal incluant le Mémoire en réponse</i>	

Généralités

Objet de l'enquête

L'enquête publique qui donne lieu à ce présent rapport concerne la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH) de Pays de Gex Agglo (Ain).

Autorité organisatrice

En sa qualité de Président de Pays de Gex Agglo, c'est M. Patrice DUNAND est le demandeur et l'autorité organisatrice de cette enquête publique.

Cadre juridique

Cette enquête s'inscrit dans le cadre juridique suivant :

- L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-46,
- La loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi de Solidarité et Renouvellement Urbains,
- La loi 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi d'Accès au logement et un Urbanisme Renouvelé,
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 19 décembre 2019,
- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) approuvé le 27 février 2020,
- La modification n°3 approuvée le 08/07/2021,
- La déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUiH approuvée le 09/09/2021,
- La modification n°1 approuvée le 15/12/2021,
- La modification simplifiée n°1 approuvée le 27/01/2022,
- La modification simplifiée n°2 approuvée le 26/04/2023,
- La révision allégée n°2 approuvée le 12/07/2023,
- La révision allégée n°4 approuvée le 12/07/2023,
- La modification n°5 approuvée le 27/03/2024,
- La modification n°4 approuvée le 24/04/2024,
- La révision allégée n°5 approuvée le 10/07/2024,
- La révision allégée n°6 approuvée le 10/07/2024,
- La délibération n°2022.00019 du 27 janvier 2022 prescrivant la révision allégée n°3 et définissant les modalités de la concertation,
- La délibération n° 2023.00016 du 25 janvier 2023 rectifiant la délibération n°2022.00019 du 27 janvier 2022 prescrivant la révision allégée n°3,
- La délibération 2024.00212 du 10 juillet 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°3,
- L'absence d'avis au 7 juin de la MRAe suite à l'évaluation environnementale,
- La décision n°E2400088/69 du 24 septembre du Président du Tribunal Administratif de Lyon désignant Karine Ferrante en qualité de commissaire enquêteur,
- Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

Contexte du projet:

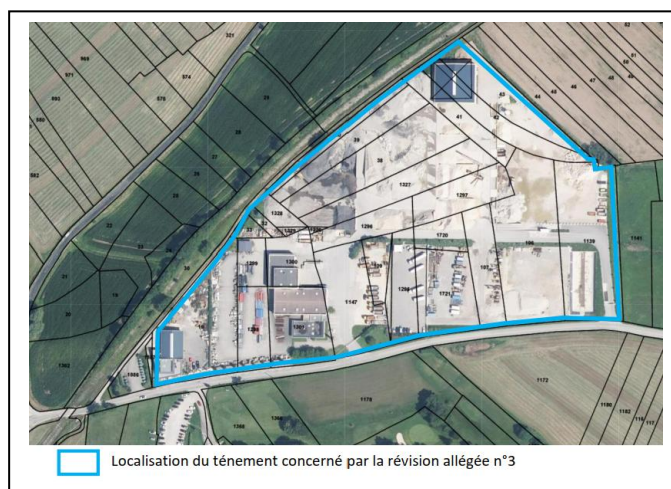
Cette enquête publique ayant pour objet la révision allégée n°3 du PLUiH de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex approuvée le 27 février 2020, concerne uniquement la modification du règlement graphique actuel au lieu – dit « La Combe », sur la commune de Saint Jean de Gonville.

Il s'agit d'un tènement de 5,3 hectares comprenant 30 parcelles zoné Nc « naturel Carrière ».

Il s'agit des parcelles C n°32, 33, 38 à 43, 106, 107, 109, 1139, 1147, 1294 à 1301, 1326 à 1329, 1720, 1721, 1914 et 1915.

Ce tènement est occupé depuis de nombreuses années par plusieurs entreprises et, plus particulièrement par :

- La S.A.R.L. à Associé Unique OSIRIS PAYSAGE, entreprise d'aménagement paysager,
- La S.A.S. LA PIQUE INVESTISSEMENTS, entreprise de location de terrains et autres biens immobiliers,
- La S.A.S. Etablissements NABAFFA, entreprise de travaux de terrassement et de transit et recyclage de matériaux, de 50 salariés.



Cette procédure de changement de zonage fait suite à un recours porté par la société NABAFFA et au jugement du Tribunal Administratif en date du 19 octobre 2021 qui a annulé partiellement la délibération du Conseil Communautaire du 27 février 2020.

Le dossier prévoit une évolution du zonage de ce tènement donc de Nc à UAa (zones d'activités artisanales).

A savoir que le règlement du PLUiH décrit 5 autres zones d'activités :

- UAm : activités mixtes,
- UAc : activités commerciales,
- UAat : activités tertiaires,
- UAfgi : activité Ferney Genève Innovation
- UAcern : activités du CERN.

Cette évolution ne remet pas en question les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

La MRAe n'a pas émis d'avis dans un délai de 3 mois sur ce projet.

Contenu du dossier

Le dossier d'enquête publique portant sur la révision allégée n°3 du PLUiH de Pays de Gex Agglo contient les pièces suivantes :

1) Le dossier administratif comprenant:

- La partie n°1 avec les éléments administratifs, comprenant par exemple, l'arrêté d'ouverture d'enquête, la délibération prescrivant cette révision allégée n°3 du PLUiH, le jugement du Tribunal administratif du 19 octobre 2021,
- La partie n°2 avec l'absence d'avis de la MRAe, le compte rendu de la réunion d'examen conjoint, et les avis des Personnes publiques Associées (PPA),
- La partie n°3, avec les mesures de publicité de l'avis d'enquête.

2) Le dossier technique comprenant :

- La notice de présentation, décrivant le contexte et l'objet de l'enquête, l'évaluation environnementale, la compatibilité avec les autres documents d'urbanisme, l'analyse des incidences,
- Deux plans de zonage de Saint Jean de Gonville au 1/6000ème et 1/4000ème.

Remarques sur le contenu du dossier:

Le dossier proposé à l'enquête publique était à la fois complet et clair ; sa lecture permettait une bonne compréhension du projet.

Petit bémol pour l'évaluation environnementale, à la fois assez longue (50 pages) et peu approfondie, avec de nombreux raccourcis.

Concertation préalable

Suite à la délibération n°2023.00019 du 27 juillet 2022 prescrivant la révision allégée n°3 du PLUiH, une concertation préalable a été lancée auprès du public, du 10 mars 2022 au 18 juin 2024, par divers canaux d'information, comme par voie de presse, affichage dans les 27 mairies du territoire et au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex, leurs sites internet, mise à disposition d'un dossier et d'un registre, de la même manière, au sein de toutes les mairies et au siège de Pays de Gex Agglo.

Aucune contribution n'a été remontée par le public.

Consultation des Personnes Publiques Associées

Voir tableau page suivante

Liste des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées et synthèse de leurs retours

Pays de Gex Agglo a transmis le dossier et une demande d'avis, aux organismes cités ci-dessous, lors d'un courriel du 22.08.2024 :

Personnes publiques associées (PPA)	Date du courrier / mail de réponse	Contenu de l'avis
Direction Départementale des territoires	Courrier du 11.09.2024	« Les surfaces projetées pour la zone UAa sont à l'heure actuelle entièrement couvertes ... avec des surfaces de plancher limitées à 3500m2 pour les industriesle dossier est muet sur d'éventuels projets de fermeture d'activités existantes qui pourraient seuls permettre la construction d'activités artisanales... ... le recours au zonage UAm (zone d'activité à économie mixte) semble plus adapté Vous veillerez à apporter les compléments nécessaires ou à modifier le zonage La conclusion de l'évaluation environnementale concernant « un effet bénéfique pour la protection de l'environnement » au motif que la procédure n'implique pas de consommation d'espace supplémentaire doit être revue, manque le volet remise en état du tènement de la Combe, manque de la continuité écologique n°29, manque des incidences Natura 2000, Avis réservé»
Département de l'Ain	04.09.2024	Pas d'observation
Chambre d'Agriculture	09.09.2024	Avis favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie		« Il convient de s'assurer que les nouveaux seuils maximums fixés conviendront à moyen et long terme au développement des entreprises, afin de ne pas avoir à modifier à nouveau le PLUiH sur ce point dans les années à venir... »
Institut National de l'Origine et de la Qualité	17.10.2024	« Pas d'incidence sur le potentiel de production AOC/AOP et IGP, .. l'INAO ne s'oppose pas au projet »
Mairie de Saint Jean de Gonville	Délibération du 05.11.24	Accord sur la révision allégée n°3 du PLUiH sans remarque

Et pour rappel, l'absence d'avis de la MRAe dans un délai de 3 mois suite à l'évaluation environnementale – faute de moyens suffisants pour examiner le dossier.

Les organismes consultés qui n'ont pas effectué de retour, ont un avis réputé favorable pour le projet. Il s'agit de la Communauté de Communes Haut-Jura Saint-Claude, la Communauté de Communes Usses et Rhône, la Communauté de Communes du Pays Bellegardien, le Conseil régional, le Parc Naturel Régional Haut-Jura, la Chambre des métiers et de l'artisanat, le Centre régional de la propriété forestière, France Nature Environnement, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

Remarques du commissaire enquêteur sur les avis des PPA:

A la lecture du dossier, je me suis demandé si la modification du zonage du ténement de la Combe de Nc à UAa, était le zonage le plus adapté pour ce secteur, pour les entreprises installées depuis plusieurs années.

Avis relevé par la Direction Départementale des Territoires et par la Chambre de Commerce et d'Industrie qui soulignent également la nécessité d'appliquer par cette révision allégée, le zonage le plus adapté pour les entreprises présentes.

J'ai reporté ce questionnement dans mes observations transmises au maître d'ouvrage via mon Procès-Verbal.

Réunion d'examen conjoint :

Le 19 septembre 2024, s'est tenue la réunion d'examen conjoint, à laquelle l'ensemble des PPA étaient invités.

Etaient finalement présents :

- M. Raphoz, vice – président de l'Agglomération du Pays de Gex,
- Mme Marie-Claire Billet, responsable du service urbanisme à l'Agglomération du Pays de Gex,
- Mme Aude Bertino, Direction Départementale des Territoires,
- Mme Candice Ribot, Citadia conseil, bureau d'études qui accompagne la collectivité.

Après que la collectivité ai rappelé le contexte et présenté la procédure, Mme Bertinot indique que pour la DDT, une modification du zonage de la Combe avec un classement UAm (zone d'activités à économies mixtes) – et non pas UAa zone d'activité artisanales - serait plus approprié et que l'évaluation environnementale minimise les impacts de la procédure sur l'environnement.

Après divers échanges, il est prévu en conclusion de cette réunion, de ne pas retarder l'organisation de l'enquête publique, et que le zonage et l'évaluation environnementale seront modifiés après enquête.

Le dossier modifié sera ensuite transmis aux PPA en les invitant à une nouvelle réunion d'échanges.

Organisation et déroulement de l'enquête

Modalités de désignation

Inscrite sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, le Président du Tribunal Administratif de Lyon, par décision du 24.09.2024, E2400088/69, désigne Karine FERRANTE en qualité de commissaire enquêteur, en charge de l'enquête publique sur la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH) de Pays de Gex Agglo (Ain).

Echanges préalables à l'organisation de l'enquête publique

La commissaire enquêteur et Mme Marie-Claire BILLET, responsable service Urbanisme à Pays de Gex Agglo, se sont concertées à la fin du mois de septembre pour définir les dates de cette enquête publique et établir le calendrier des permanences.

Une rencontre préalable s'est déroulée le mercredi 23 octobre à 14h30 dans les locaux de Pays de Gex Agglo, entre la commissaire enquêteur, Mme BILLET et M. RAPHOZ, Vice - Président à l'aménagement et à l'urbanisme de Pays de Gex Agglo.

Cet échange a permis au commissaire enquêteur :

- De faciliter sa compréhension du dossier,
- De se rendre sur le secteur « La Combe » de Saint Jean de Gonville, concerné par cette révision allégée n°3 du PLUiH.

Information du public

Publications légales

Un avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié :

- 15 jours au moins avant le début de l'enquête :
 - . Le Pays Gessien du 10.10.24,
 - . Le Dauphiné Libéré du 10.10.21, suivi d'une nouvelle parution le 21.10.24 suite à une erreur de QR code dans la précédente parution.
- dans les 8 premiers jours de l'enquête:
 - . Le Pays Gessien du jeudi 31.10.24,
 - . Le Dauphiné Libéré du jeudi 31.10.24.

Affichage :

Un avis d'enquête publique a été affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête :

- Sur les panneaux d'affichage de Pays de Gex Agglo et des 27 communes,
- Sur le site internet de Pays de Gex Agglo,
- A proximité du site de « La Combe ».

La communication liée à l'enquête publique est satisfaisante.

Période de l'enquête publique

L'enquête publique portant sur la révision allégée du PLUiH de Pays de Gex Agglo s'est déroulée du lundi 28 octobre à 8h30 au mardi 3 décembre à 19h, soit 37 jours consécutifs.

Accès au dossier :

Un dossier complet comportant l'ensemble des pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête, ont été mis à disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, dans les

mairies des 27 communes composant Pays de Gex Agglo, ainsi qu'au siège de l'enquête, Pays de Gex Agglo – 135 rue de Genève 0170 Gex.
Ces dossiers version papier, et les registres, étaient accessibles au public aux heures habituelles de chacune des mairies ou de Pays de Gex Agglo.

Le dossier était également consultable 7j/7 et 24h/24, en version numérique sur le lien : <https://www.registre-numerique.fr/pluih-ra3-gexagglo>

Un poste informatique était tenu à disposition du public au siège de l'enquête publique.

Permanences :

3 permanences ont été tenues par la commissaire enquêteur:

- Lundi 28 octobre de 8h30 à 10h30 en mairie de Saint Jean de Gonville,
- Jeudi 14 novembre de 16h à 18h, au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex,
- Mardi 3 décembre de 17h00 à 19h00 en mairie de Saint Jean de Gonville.

Possibilités de participation du public :

Le public pouvait rencontrer la commissaire enquêteur lors des permanences, écrire des observations dans les registres d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par la commissaire enquêteur et tenus à disposition avec le dossier.

Pour les personnes ne pouvant pas se déplacer, il était bien précisé dans l'arrêté, qu'il était possible :

- De transmettre un courrier à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique, à la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex, 135 rue de Genève 0170 Gex,
- D'écrire un mail à l'adresse mail suivante : pluih-ra3-gexagglo@mail.registre-numerique.fr
- De déposer une observation dans le registre numérique avec le lien : <https://www.registre-numerique.fr/pluih-ra3-gexagglo>

Il est important de noter que le personnel de la mairie de Saint Jean de Gonville et de Pays de Gex Agglo, ainsi que les élus, ont réservé le meilleur accueil au commissaire enquêteur. L'accueil du public était très bien organisé puisqu'à chaque permanence, une salle était réservée pour l'enquête publique.

Le déroulement de l'enquête publique n'a pas nécessité :

- De prolongation de durée,
- D'organisation de réunion publique.

Clôture de l'enquête et transfert des registres au commissaire enquêteur

L'enquête publique s'est clôturée comme prévu le mardi 03 décembre à 19h00.

Comme la commissaire enquêteur effectuait une permanence à Saint Jean de Gonville, elle a pu clore le registre de cette commune.

C'est la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex qui s'est chargée de rassembler les 27 autres registres qui ont tous été clôturés dans un second temps par mes soins, lors d'un nouveau déplacement.

Le registre dématérialisé fût clos à la fin de la période de l'enquête.

Procès-Verbal et Mémoire en Réponse:

Comme le demande la procédure, dans les 8 jours qui ont suivi la clôture de l'enquête, j'ai transmis au maître d'ouvrage, en l'occurrence Pays de Gex Agglo, un Procès-Verbal (PV).

Ce PV comprenait une série de questions qui reprenaient à la fois les questions exprimées par le public, les questions que je me suis moi – même posées, et certaines des remarques des Personnes publiques Associées que je souhaitais également faire remonter dans ce document.

Le PV a été transmis au service urbanisme de Pays de Gex Agglo, le vendredi 6 décembre.

La collectivité a répondu au commissaire enquêteur via un mémoire en réponse daté du 12 décembre, et transmis par mail le 18 décembre.

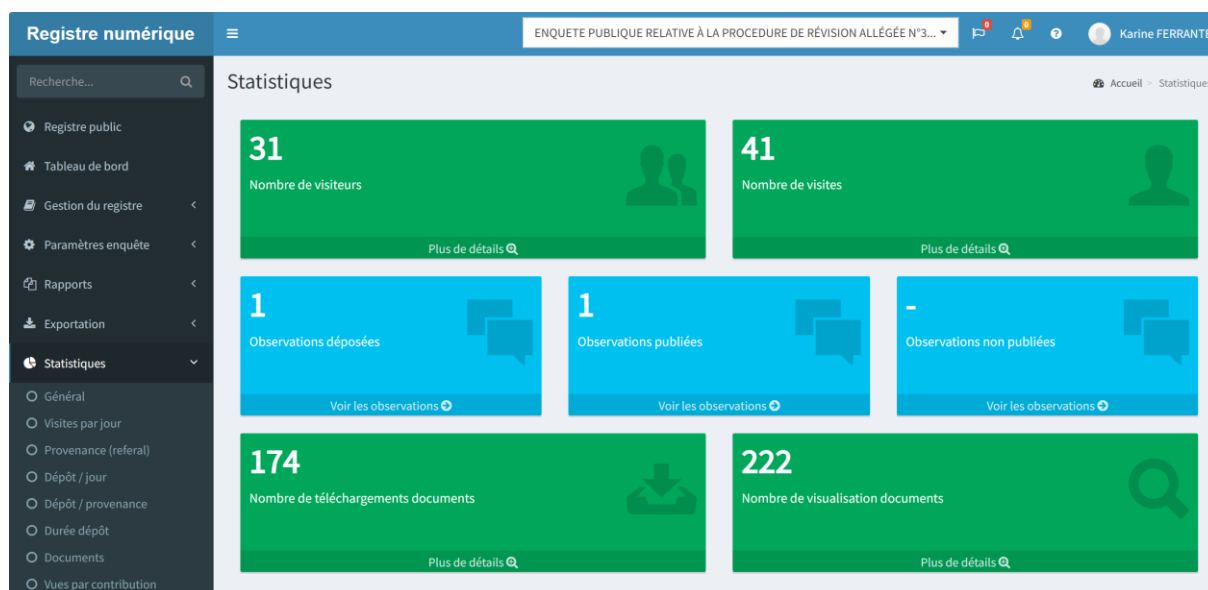
Voir document en annexe reprenant le PV en insérant les réponses de la collectivité.

Participation du public à l'enquête

En guise d'introduction à la synthèse des observations du public, il est important de préciser que pour cette enquête publique, deux personnes se sont déplacées au cours des permanences afin de rencontrer la commissaire enquêteur. Il s'agissait d'un couple qui s'est présenté lors de la dernière permanence à Saint Jean de Gonville.

C'est la seule observation inscrite sur les 28 registres (27 communes + siège Pays de Gex Agglo).

Une seconde observation a été transmise par le registre dématérialisé.



Les statistiques du registre numérique nous indiquent que 41 visites ont été faites sur ce registre par 31 visiteurs, avec 222 visualisations de documents et 174 téléchargements.

Le nombre de visiteurs et de visualisations de documents sont tout à fait convenables pour cette révision allégée n°3 du PLUiH.

La communication faite a été efficace.

A mon sens, le faible nombre d'observations transmises est à mettre en lien avec le sujet unique de cette révision allégée concernant la modification du zonage du secteur de « La Combe » sur la commune de Saint Jean de Gonville.

Observations du public et des Personnes Publiques Associées reportées dans le procès – verbal, ainsi que les réponses apportées

Ce dernier chapitre du rapport d'enquête publique reprend à la fois les questions écrites du public et celles du commissaire enquêteur portées dans le procès-verbal, en l'occurrence, il s'agissait de questions remontées par les PPA.

Figurent ensuite les réponses du maître d'ouvrage dans le cadre de son mémoire en réponse, ainsi que l'avis du commissaire enquêteur.

Présentation des observations apportées par le public :

Observation n°1, dans le registre dématérialisé et en date du 27.11.24.

Etablissements Nabaffa, représentants une partie des entreprises situées à la Combe, Saint Jean de Gonville.

Courrier déposé sur le registre numérique

« Toutes les parcelles concernées par cette enquête publique et situées sur le tènement de la Combe, étaient zonées UX1c dans le PLU de la commune de Saint Jean de Gonville Ces mêmes parcelles classées Nc par délibération du 27.02.2020 du conseil communautaire validant le PLUiH. ... Or ce classement ne correspond nullement à la situation de fait et s'oppose à la pérennité des activités présentes sur le site travaux publics, recyclage de matériaux, ... activités futures en cours de développement ... »

« .. Nous avons contesté devant le juge administratif le classement Nc des parcelles concernées ... jugement du 19.10.21 annule sur le fond la délibération ... enjoint au Président de Pays de Gex Agglo ... d'initier une procédure concernant le classement des parcelles concernées. C'est dans ces conditions que la révision allégée n°3 est lancée.... »

« Le futur classement de la zone répond à l'objectif d'autoriser les activités présentes ni carrière ni ISDI ... le classement en zone UA répond à ces objectifs »

Question du commissaire enquêteur :

Le tènement concerné par cette révision allégée était zoné UX1c sur le PLU de la commune de Saint Jean de Gonville, c'est-à-dire un zonage permettant l'accueil et le développement d'activités économiques,

Comme celles des entreprises déjà en activité, en particulier NABAFFA, implantée sur ce site depuis les années 1970, avec une activité de TP et de recyclage de matériaux.

Lors de la réalisation du PLUiH du Pays de Gex, cette zone a été classée Nc « activité de carrière ».

Pourtant, les représentants de l'entreprise et leur avocate, avaient transmis une observation à ce sujet lors de l'enquête publique du PLUiH ; observation prise en compte dans le rapport de la commission d'enquête publique.

Dans ce contexte, comment expliquez – vous que le tènement de « La Combe », situé à Saint Jean de Gonville et visé par cette révision allégée n°3 du PLUiH du Pays de Gex, N'est pas conservé un zonage permettant les activités des entreprises déjà implantées, lors de sa validation en 2020, au profit d'un zonage Nc « activité carrière » ?

Réponse du maître d'ouvrage, Pays de Gex Agglo :

Lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH), toutes les observations inscrites dans les registres ont été étudiées avec les communes concernées.

Cette contribution n'a pas fait exception et une rencontre avec le maire de la commune de Saint-Jean-de-Gonville a été organisée. À l'issue de cette réunion, il a été convenu :

- Que c'est une des activités de stockage des matériaux et des déchets inertes de l'entreprise qui a justifié le classement en zone Nc. En effet, les déchets du BTP, dont font

partie les matériaux issus du terrassement relèvent de la catégorie des déchets inertes au sens des articles L.541-1 du Code de l'Environnement. Les déchets issus des activités d'aménagement paysager sont également de nature à entrer dans cette catégorie.

- D'assouplir la rédaction du règlement pour permettre le maintien des activités en place, à savoir :

« Extrait du règlement de la zone Nc du dossier soumis à l'enquête publique : Extrait du règlement de la zone Nc du PLUiH approuvé :

« Article N1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

[...]

Secteur Nc

Seules sont autorisées les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de carrières ou d'ISDI ; sont en outre admis les constructions, travaux, ouvrages ou installations complémentaires ou liés à l'activité principale pendant la durée d'exploitation, sous réserve :

- De ne pas dégrader notablement ni de détruire des voies ouvertes à la circulation publique,
- D'un réaménagement dans le respect de la zone de la vocation de la zone, à l'issue de l'exploitation. »

[...]

Extrait du règlement de la zone Nc du PLUiH approuvé :

« Article N1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions [...]

Secteur Nc

Seules sont autorisées les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de carrières ou d'ISDI ; sont en outre admis les constructions, travaux, ouvrages ou installations complémentaires ou liés à l'activité principale pendant la durée d'exploitation, sous réserve :

- De ne pas dégrader notablement ni de détruire des voies ouvertes à la circulation publique,
- De ne pas créer de trouble anormal du voisinage,
- D'un réaménagement dans le respect de la zone de la vocation de la zone, à l'issue de l'exploitation.

Les extensions et la réhabilitation des constructions existantes sont autorisées dans la limite d'une extension à partir de l'approbation du PLUiH et dans le prolongement des constructions préexistantes. Les extensions doivent se faire dans une limite de 20% de la surface de plancher existante. »

[...]

Appréciation du commissaire enquêteur :

Nous abordons ici le sujet unique de la révision allégée n°3 du PLUiH de Pays de Gex Agglo. Je comprends dans cet échange que le zonage Nc attribué au tènement de la Combe à St Jean de Gonville, au moment de la validation du PLUiH, pouvait pour la collectivité, correspondre aux activités des entreprises présentes.

Une activité de Travaux Publics génère effectivement des déchets inertes, mais a des particularités bien distinctes d'une carrière, ne justifiant pas un classement Nc.

Et à l'inverse, le zonage Nc lié à l'activité de carrière, a des particularités différentes (zone naturelle, durée d'exploitation, ...) de celles d'une entreprise de Travaux Public.

Au vu des éléments historiques portés au dossier, je donne mon plein accord à la demande de l'entreprise NABAFFA, de voir le zonage des 30 parcelles concernées par cette révision allégée et situées à la Combe, d'évoluer de Nc vers un zonage permettant le développement des activités économiques présentes.

Observation n°2, en date du 04.12.24, dans le registre papier de Saint Jean de Gonville, lors d'une permanence. M. Izarié Christian et Mme Davidenko Inna, habitants propriétaires sur Saint Jean de Gonville :

« Nous aimerions une parfaite intégration de la zone artisanale à l'entrée majeure du village, de plus avec l'existence du Golf, Souhaite conserver un beau cadre de vie »

« Nous avons été pénalisés lors de l'enquête publique validant le PLUiH en 2020nos parcelles 753, 754, 2323, 2324, étaient agricoles et sont désormais classées naturelles ou Touristiques sans que l'on en est été informés. »

« Nous regrettons le manque d'information auprès des habitants au cours de ces périodes d'enquête publiques, cela mériterait une large diffusion et même une information ciblée auprès de personnes concernées par un changement de zonage.»

Question du commissaire enquêteur :

Les remarques ci-dessus ne concernent pas le sujet de la révision allégée n°3 du PLUiH du Pays de Gex, mais pouvez – vous tout de même apporter quelques réponses ;

Réponse du maître d'ouvrage, Pays de Gex Agglo :

Concernant l'intégration paysagère du site, le règlement écrit de la zone UA du PLUiH précise notamment les dispositions suivantes pour encadrer les nouvelles constructions :

Extrait de l'article UA5 : 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.»

"Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage."

"Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif. Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins...) est interdit."

Ces dispositions s'imposent à toutes nouvelles constructions / nouveaux aménagements et participent à la bonne intégration paysagère des projets.

Concernant le manque d'information auprès des habitants évoqué dans la contribution, il est précisé que lors de la révision générale du PLUiH une large concertation a été engagée sur une longue période, et de nombreuses réunions publiques ont eu lieu dans différentes communes du territoire. À chaque grande étape de la procédure, des lettres d'information ont été diffusées sur l'ensemble du territoire et sur le site internet de Pays de Gex agglo.

Toutes les enquêtes publiques organisées par Pays de Gex agglo font l'objet, à minima :

- D'annonces dans deux journaux (Le Dauphiné Libéré et le Pays Gessien) ;*
- Des affiches sont apposées dans les communes et au siège de Pays de Gex agglo ;*
- De la diffusion d'informations sur le site internet de Pays de Gex agglo*

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la Communauté de Communes concernant les obligations liées à l'intégration paysagère ainsi que sur la communication effectuée lors des enquêtes publiques.

Concernant l'évolution du zonage de leurs parcelles, je propose à ces demandeurs, de bien faire remonter leurs observations lors de la prochaine révision du PLUiH, afin d'avoir une réponse et sollicitant si c'est leur souhait, un nouveau classement en zone agricole de leurs terrains.

Présentation des observations remontées par les Personnes Publiques Associées (PPA) et écrites dans le procès – verbal du commissaire enquêteur :

Question du commissaire enquêteur :

Comme déjà vu, cette révision allégée n°3 du PLUiH a pour unique objectif, de modifier le zonage du secteur « la Combe » sur la commune de Saint Jean de Gonville. Il est prévu dans ce projet, une évolution de ce zonage de Nc (carrière) à UAa (zone Urbaine d'Activités artisanales).

Il est décrit dans le règlement du PLUiH de Pays de Gex Agglo, 5 autres catégories de zone UA ; UAm (mixtes), UAc (commerciales), UAt (tertiaires), UAfgi (Ferney Genève Innovation), UAcern (pour les activités du CERN).

Chaque sous-secteur a ces possibilités d'accueil d'activité, d'agrandissement, de hauteur, de surface, ...

Les services de l'Etat, dans son courrier d'avis du 11.09.24, vous challenge sur le choix de ce zonage UAa, en vous demandant de mieux le justifier, ou vous suggère de privilégier le zonage UAm.

Que pensez – vous de cette remarque des services de l'Etat qui peut – être mise en lien avec celle de la CCI « Il convient de s'assurer que les nouveaux seuils maximums fixes conviendront à moyen et long terme au développement de ces entreprises » ?

Réponse du maitre d'ouvrage, Pays de Gex Agglo :

Ce point a été abordé lors de la réunion d'examen conjoint avec les services de l'Etat et Pays de Gex Agglo a effectivement convenu que le zonage UAm « indicé » correspondait mieux aux activités déjà présentes sur le site.

Le dossier qui sera soumis à l'approbation sera modifié en ce sens.

Les seuils maximums indiqués dans le règlement ont été travaillés avec l'entreprise et correspondent au développement de sa/ses sociétés, à moyen et long termes.

Appréciation du commissaire enquêteur :

A la lecture du dossier, avant même de prendre connaissance des avis des PPA, je me suis demandé si le zonage UAa était le plus pertinent pour la zone de la Combe, Alors que les activités déjà présentes sur le site, ne sont pas à considérer comme artisanales.

A mon sens, et cet avis est partagé par la DDT, le zonage UAm (zone d'activités mixtes) est plus approprié pour ce secteur.

Pour pallier une crainte de la commune de Saint Jean de Gonville, le zonage UAm permettant d'accueillir un commerce de grande surface,

Pays de Gex Agglo a pré validé en réunion d'examen conjoint avec les services de l'Etat, qu'il s'agira d'un zonage UAm « indicé » avec interdiction de commerce, ou proposant une surface de vente raisonnable.

Question du commissaire enquêteur :

Merci de me confirmer que vous avez bien pris en compte la demande de l'Etat concernant la nécessité de compléter l'évaluation environnementale du dossier.

Réponse du maître d'ouvrage, Pays de Gex Agglo :

Ce point a également été abordé lors de la réunion d'examen conjoint et Pays de Gex Agglo s'est engagé à reprendre l'évaluation environnementale.

Au vu de la modification du zonage et de l'évaluation environnementale, le dossier sera modifié, transmis aux PPA et une nouvelle réunion sera organisée pour permettre aux PPA de s'exprimer sur les modifications apportées.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est important de répondre à cette demande des services de l'Etat, L'évaluation environnementale doit être abondée, voir modifiée sur certains points, comme le fait de nuancer l'une des considérations indiquant que le changement de zonage n'a pas d'impact sur l'environnement.

Le 23 décembre 2024

La commissaire enquêteur
Karine FERRANTE



ANNEXE

Document unique **procès verbal et Mémoire en réponse** ;

Les réponses du maître d'ouvrage ont été insérées aux questions du commissaire enquêteur