

Enquête publique

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

Pays de Gex Agglo (Ain)

Mémoire en réponse au Procès-Verbal de synthèse

Les réponses de la CAPG au PV de synthèse ont directement été intégrées au PV de synthèse de la commissaire enquêtrice, en bleu.



Commissaire enquêteur :
FERRANTE Karine

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

Généralités

Objet de l'enquête

L'enquête publique qui donne lieu à ce présent rapport concerne la révision allégée 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.

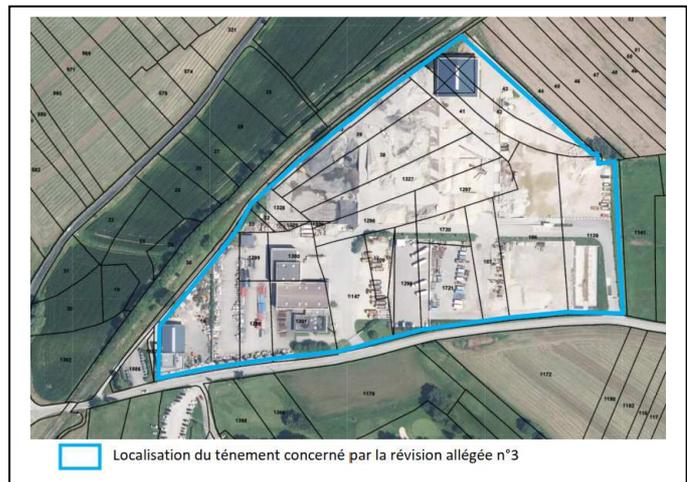
Contexte du projet:

Cette enquête publique ayant pour objet la révision allégée n°3 du PLUiH de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex approuvé 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 actuellement zoné Nc « naturel Carrière ».

Ce tènement est occupé 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).

Cette évolution ne remet pas en question les orientations du PADD.

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

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).

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.

Clôture de l'enquête et transfert du registre 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.

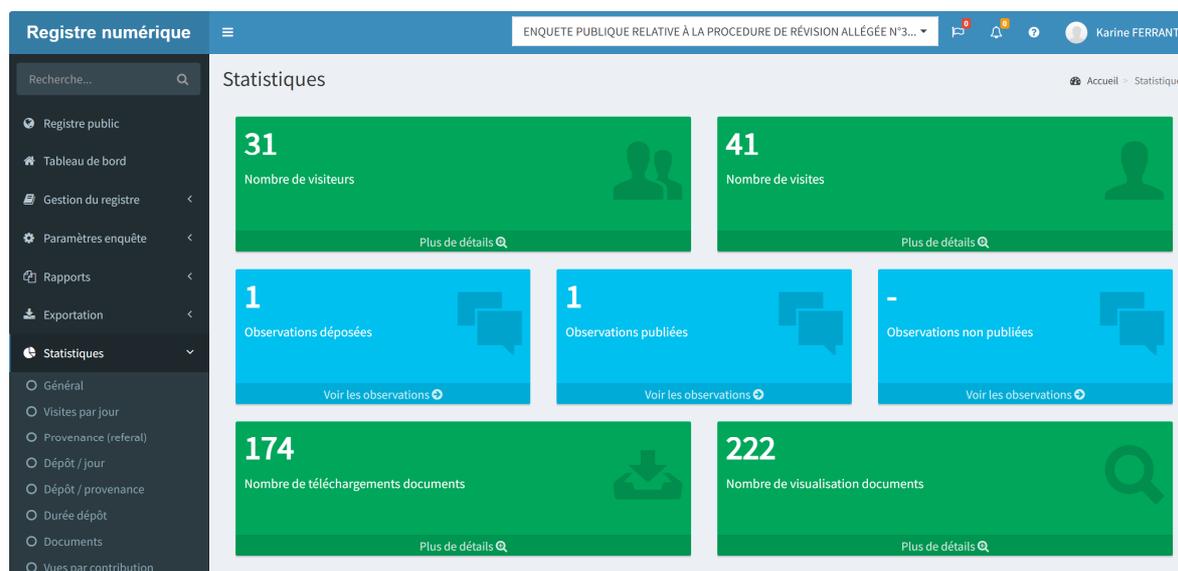
C'est la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex qui s'est chargée de rassembler les 27 autres registres qui ont tous été clôturés dans un second temps par mes soins.

Participation du public à l'enquête

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.

Procès-Verbal et Mémoire en Réponse:

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

Il s'agit de ce présent document qui comprend une série de questions, à la fois les questions exprimées par le public, les propres questions du commissaire enquêteur et une partie des remarques des Personnes publiques Associées que la commissaire enquêteur souhaitait faire également remonter dans ce document.

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

Questions à destination du maître d'ouvrage

Question n°1 :

Question de la commissaire enquêteur, concernant le sujet unique de cette révision allégée du PLUiH n°3, le changement de zonage du secteur de « La Combe à Saint Jean de Gonville » :

Le tènement concerné par cette révision allégée était zoné UX1c sur le PLU de la commune, 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 ».

Zonage PLU Saint Jean de Gonville
(Avant 2020)



Zonage PLUiH du Pays de Gex
(Validé 27 février 2020)



Pourtant, les représentants de l'entreprise et leur avocate, avaient transmis une observation à ce sujet lors de l'enquête publique du PLUiH :

«

La lecture du PLUI – H démontre que l'ensemble de son site dédié tant à l'activité TP qu'à ses activités de recyclage est classée, à **tort en zone carrière - zone NC**.

....

Pour l'ensemble des raisons évoquées *supra*, le maintien du zonage actuel (« activité industrielle » zone UX) permettant à la société ETABLISSEMENTS NABAFFA d'assurer son activité doit être mis en œuvre.

.... »

Observation retranscrite par la commission d'enquête :

Périmètre : SAINT-JEAN-DE-GONVILLE

Résumé observation : L'entreprise Nabaffa de travaux publics avec une activité de recyclage de matériaux inertes est implantée sur une zone autrefois UX reclassée Nc par le PLUI. L'activité est enregistrée au titre des ICPE.

Avis initial CE :

Réponse CAPG : Cette demande sera étudiée avec la commune.

Avis CE Argumenté : toutefois le règlement Nc autorise les constructions, travaux, ouvrages, installations ou outillages à destination de carrières ou d'ISDI. Il ne mentionne pas expressément l'activité traitement, mais puisqu'il autorise les outillages à destination d'ISDI, on peut penser que cela englobe le traitement. Au besoin le règlement pourrait être complété sur ce point

Avis définitif CE : -au besoin préciser dans le règlement que le traitement des matériaux est possible dans les zone accueillant des ISDI

Observation prise en compte dans le rapport de la commission d'enquête publique de l'élaboration du PLUiH (Extrait de la page 165):

	<ul style="list-style-type: none">• Entreprise de stockage valorisation des déchets du bâtiment voit son activité compromise par le classement Nc de son site au lieu de UX• reclassements de parcelles
<p><u>Pays de Gex aggro</u> Pays de Gex aggro étudiera les ajustements du zonage avec la commune mais ils seront limités. Concernant le classement en zone Nc au lieu de UX, un arbitrage est nécessaire avec la commune. Pays de Gex aggro ne remettra pas en cause une activité légale. Le cas échéant, le zonage sera adapté.</p>	

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 de la CAPG : 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. »

[...]

Question n°2 :

Question concernant l'observation de 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.»

Ces remarques 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 de la CAPG :

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 aggro.

Toutes les enquêtes publiques organisées par Pays de Gex aggro 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 aggro ;
- De la diffusion d'informations sur le site internet de Pays de Gex aggro.

Question n°3 :

Questions remontées par les avis des Personnes Publiques Associées, pour lesquelles, la commissaire enquêteur souhaite connaître vos réponses :

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 de la CAPG :

Ce point a été abordé lors de la réunion d'examen conjoint avec les services de l'État 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 terme.

Question n°4 :

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

Réponse de la CAPG :

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.

Gex, le 12 décembre 2024
Le président,
Patrice DUNAND

