

# Enquête publique

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

Pays de Gex Agglo (Ain)

# Conclusions



Commissaire enquêteur :  
FERRANTE Karine

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

## Quelques rappels du rapport

### 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 Rénové,
- 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:

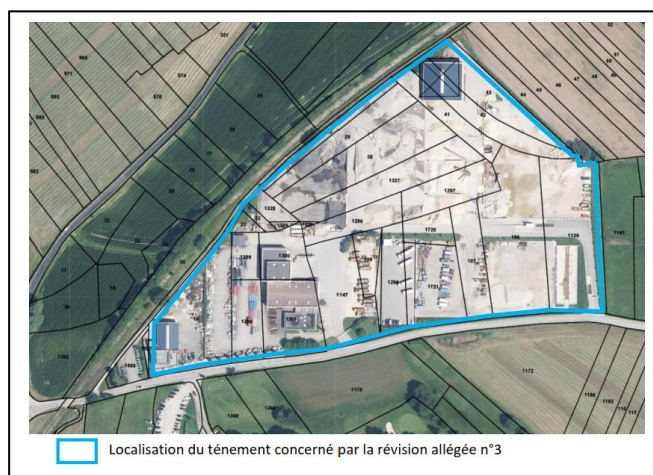
Cette enquête publique ayant pour objet la révision allégée n°3 du PLUiH de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex approuvée le 27 février 2020, concerne uniquement la modification du règlement graphique actuel au lieu – dit « La Combe », sur la commune de Saint Jean de Gonville.

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,
- UAt : 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.

### **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 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).

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

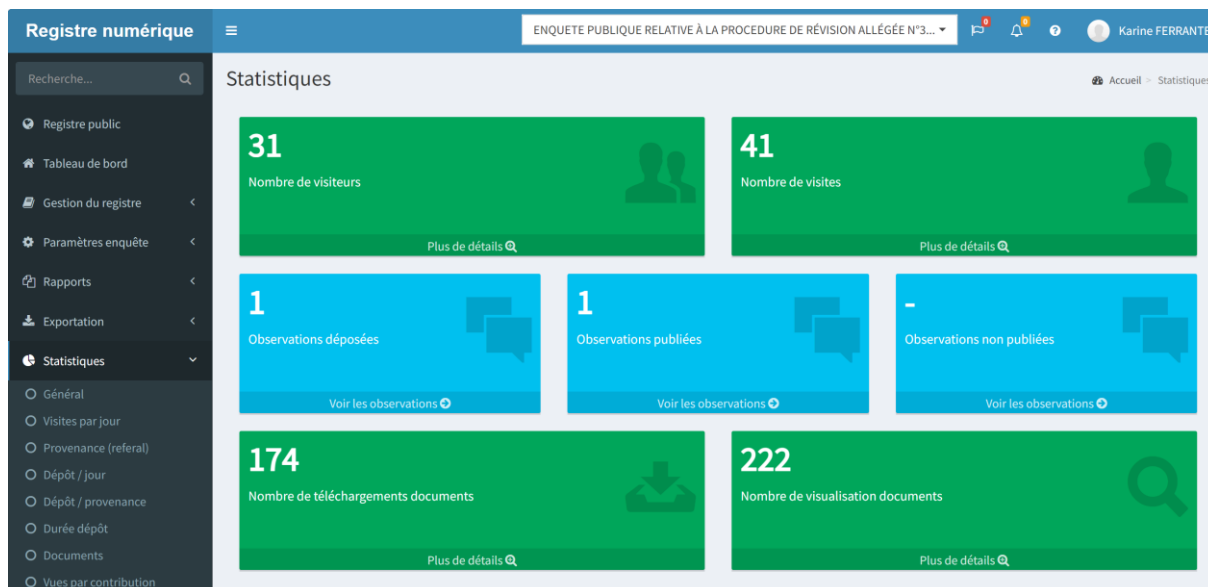
La collectivité a répondu au commissaire enquêteur via un mémoire en réponse daté du 12 décembre, et transmis par mail le 18 décembre.

### **Participation du public à l'enquête**

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.

## Conclusions

**Le projet de révision allégée n°3 du PLUiH de Pays de Gex Agglo (Ain) :**

- **Est prescrit par Pays de Gex Agglo avec :**
  - . La délibération n°2022.00019 du 27 janvier 2022,
  - . La délibération n° 2023.00016 du 25 janvier 2023 rectifiant la délibération n°2022.00019 du 27 janvier 2022,
  - . La délibération 2024.00212 du 10 juillet 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°3,
- **Contient une absence d'avis de la MRAe datée du 7 juin 2024, suite à l'évaluation environnementale,**

- **Inclut une concertation préalable, 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,
- **Intègre la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)**, par l'envoi du dossier à une quinzaine de structures en août 2024, comme auprès des services de l'Etat ou de la commune de Saint Jean de Gonville particulièrement concernée par cette révision allégée n°3 du PLUiH.  
Le conseil municipal de Saint Jean de Gonville a émis un avis favorable au projet lors de son conseil du 5.11.2024,
- **Comprend l'organisation d'une réunion d'examen conjoint** à laquelle tous les PPA ont été invitées,
- **Respecte la procédure avec l'organisation d'une enquête publique**, qui:
  - . **A connu la communication nécessaire auprès du public**, communication légale avec les parutions presse, affichage dans les 27 communes de Pays de Gex Agglo et en son siège,
  - . **Comprend un dossier complet mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête**, de la même manière, dans les 27 communes de Pays de Gex Agglo et au siège de la Communauté de Communes,
  - . **Offrait la possibilité d'être dématérialisée** par la mise en place d'un registre numérique, pour les personnes ne pouvant pas se déplacer, ou préférant consulter le dossier et transmettre une observation à distance,
- **Ne remet pas en question les orientations du PADD** (Plan d'Aménagement et de Développement Durable),
- **A pour sujet unique, l'évolution du zonage Nc**, du tènement de la Combe à Saint Jean de Gonville ; secteur de 5,3 hectares comprenant 30 parcelles, C n°32, 33, 38 à 43, 106, 107, 109, 1139, 1147, 1294 à 1301, 1326 à 1329, 1720, 1721, 1914 et 1915.

En reprenant l'historique, ce secteur de la Combe était zoné UX1c sur le PLU 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.

Il est important de préciser que cette entreprise dispose d'un arrêté préfectoral d'enregistrement aux titres des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Lors de la mise en place du PLUiH du Pays de Gex, ce tènement 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)



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

« ....

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 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"> <li>• Entreprise de stockage valorisation des déchets du bâtiment voit son activité compromise par le classement Nc de son site au lieu de UX</li> <li>• reclassements de parcelles</li> </ul>
<p><b><u>Pays de Gex agglo</u></b> Pays de Gex agglo étudiera les ajustements du zonage avec la commune mais ils seront limités. <b>Concernant le classement en zone Nc au lieu de UX</b>, un arbitrage est nécessaire avec la commune. Pays de Gex agglo ne remettra pas en cause une activité légale. Le cas échéant, le zonage sera adapté.</p>	

- **Est nécessaire, car le zonage Nc du tènement de la Combe depuis la validation du PLUiH est une incohérence.** Même si des déchets de type gravats sont manipulés, triés, recyclés, sur le site par l'une des entreprises, les activités économiques présentes, sont différentes de celles d'une carrière ou d'une Installation de Stockage de Déchets Inertes.  
Cette révision allégée est donc une mise en correspondance, une régularisation, entre les activités réellement exercées depuis les années 1970 sur un territoire, et le zonage du document officiel d'urbanisme de ce même territoire,
- **Fait suite à la décision du Tribunal Administratif de Lyon du 19 octobre 2021** d'annuler partiellement la délibération du 27 février 2020 de Pays de Gex Agglo approuvant le PLUiH, avec une erreur manifeste de classement Nc des parcelles du tènement de la Combe à Saint Jean de Gonville ; « *Les caractéristiques des terrains ne correspondent ni à une carrière ni à une installation de stockage de déchets inertes* ».  
Cette même décision « *enjoint le président de Pays de Gex Agglo d'initier une procédure visant à faire évoluer le PLUiH, concernant le classement des parcelles concernées, dans un délai de 4 mois à compter de la notification du jugement* ». Nous sommes donc ici dans la phase de régularisation de la demande du TA.

Par conséquent, la commissaire enquêteur émet **un avis FAVORABLE** sur le projet de révision allégée n°3 du PLUiH de Pays de Gex Agglo,

**Cet avis favorable est accompagné de deux recommandations :**

Zonage du tènement de la Combe :

Comme indiqué dans le dossier, l'unique sujet de cette enquête publique est l'évolution du zonage des 30 parcelles du tènement de la Combe, de Nc (naturelle carrière) à UAa (zone d'activités artisanales).

Cependant, après :

- Examen plus approfondi du dossier,
  - Par les PPA et en particulier par les services de l'Etat,
  - Par mes soins,
- Echanges lors de la réunion d'examen conjoint,
- Echanges procès-verbal du commissaire enquêteur – mémoire en réponse de Pays de Gex Agglo, lors de cette enquête publique,

Il semble que le zonage UAa, ne soit pas le plus adapté pour le tènement de la Combe, puisqu'aucune activité artisanale n'est présente sur le site.

L'évolution vers un zonage UAm (zone d'activités mixtes) propose une meilleure adéquation avec l'existant et les besoins des entreprises déjà implantées.

Ma première recommandation est donc l'évolution du zonage Nc des 30 parcelles situées à la Combe sur la commune de Saint Jean de Gonville, vers un zonage UAm.

Chaque secteur joue un rôle crucial dans l'organisation d'un territoire ; activités agricoles économiques, commerciales, bâtiment, tertiaire, industriel, du secteur résidentiel, touristique, naturel, ... afin d'assurer son développement à la fois harmonieux, complémentaire et cohérent.



Il est donc important de pouvoir accompagner les activités économiques des entreprises présentes, tout en les encadrant avec des règlements ; hauteurs maximales, possibilités d'agrandissements, ...

Le Pays de Gex a des caractéristiques particulières de par sa proximité avec la Suisse, mais la commissaire enquêteur exprime ici sa surprise, qu'aucun des règlements des zones d'activités du PLUiH, ne citent les activités « industrie », « bâtiment », « TP » ; elles auraient concordé avec les entreprises implantées à la Combe.

Evaluation environnementale :

L'évaluation environnementale présente au dossier est à la fois assez longue (50 pages) et peu approfondie, comprenant quelques omissions ou erreurs.

L'évaluation environnementale considère par exemple le tènement de la Combe, comme « *un espace déjà occupé par des activités* », « *que le changement de zonage n'a pas d'impact sur l'environnement* », alors que la précédente évaluation environnementale, considérait un site classé Nc, avec une activité limitée dans le temps et une obligation de remise en état du site à l'issue de l'exploitation, ce qui n'est pas la réalité.

L'objet de ma seconde recommandation concerne la nécessité d'ajuster et renforcer l'évaluation environnementale,

Cette action est également sollicitée par les services de l'Etat, et Pays de Gex Agglo en convient aussi dans son mémoire en réponse.

En dernier point de ces conclusions, j'indique que j'approuve la volonté décrite par Pays de Gex Agglo dans son mémoire en réponse :

« *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.* »

Le 23 décembre 2024

La commissaire enquêteur  
Karine FERRANTE

