

Réunion publique n°1 3 juillet 2025 Compte-rendu

Rédigé par EPODE

La réunion s'est déroulée le 3 juillet 2025 à partir de 18h30, à la salle polyvalente de Sergy.
Elle a rassemblé autour de 90 participants.

Les intervenants :

- Monsieur Dunand : Président de Pays de Gex Agglo et Maire de Gex
- Monsieur Raphoz : Vice-président en charge de l'aménagement, de l'urbanisme, du logement et des gens du voyage et Maire de Ferney-Voltaire
- Madame Germain : urbaniste et cheffe de projet au bureau d'études EPODE

Le présent compte-rendu retrace les échanges ayant eu lieu au cours de la rencontre. Les éléments présentés ne sont pas intégrés puisque le diaporama de présentation est joint au présent compte-rendu.

Introduction

Monsieur le Président introduit la réunion en souhaitant la bienvenue à l'ensemble des participants et en remerciant la commune de Sergy pour l'accueil de cette rencontre.
Les différents intervenants sont présentés.

La parole est donnée au bureau d'études. En amont de la présentation, il est indiqué que des panneaux synthétiques sur la démarche PLUi-H, les éléments de diagnostic et les premiers enjeux sont mis à disposition à l'entrée de la salle. Il est également rappelé que des photos seront prises au cours de la soirée, aussi, si une personne ne souhaite pas apparaître, elle devra le faire savoir aux services de l'Agglomération.

La rencontre sera organisée en 2 temps suivis de temps d'échanges :

- Présentation de la procédure
 - ⇒ Temps d'échanges
- Diagnostic et enjeux du territoire
 - ⇒ Temps d'échanges

1^{er} temps d'échange

Q : Pourquoi des procédures d'évolution du PLUi-H sont-elles toujours en cours ? Comment seront-elles intégrées ?

R : Les procédures en cours permettent de répondre à des demandes des communes, les plus urgentes, dans l'attente de la mise en application de la révision générale du PLUi-H. Cette dernière tiendra évidemment compte des ajustements réalisés lors des procédures d'évolution partielles du document approuvé en 2020.

Q : Pourquoi n'y a-t-il pas de volet commercial dans le PLUi-H ?

R : Le PLUi-H porte une vision globale de l'aménagement du territoire. Ainsi, de nombreuses thématiques sont étudiées et composeront le projet de PLUi-H. Le volet commerce est un thème qui est bien pris en compte dans la stratégie territoriale, bien que cela ne transparaissent pas dans la dénomination du PLUi-H.

Rappelons que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) comprend un document spécifique sur cette thématique (le DAACL : document d'aménagement artisanal, commercial et logistique) avec lequel le PLUi-H devra être compatible.

Q : Le PLUi-H est-il le premier ? Pourquoi est-il indiqué que les réunions publiques auront lieu en quatre temps ?

R : Le PLUi-H existe déjà et il est déjà en vigueur sur le territoire depuis 2020. Il est venu remplacer les documents locaux d'échelle communal, les PLU. La démarche en cours vise à réviser le PLUi-H en vigueur depuis 2020 afin de répondre aux enjeux du territoire et aux exigences réglementaires.

La délibération de prescription de la révision du PLUi-H définit aussi les modalités de concertation minimales qui seront mises en place tout au long des études. Les 4 temps évoqués correspondent aux 4 étapes qui feront l'objet de réunions publiques : le diagnostic, le PADD (projet d'aménagement et de développement durables), la traduction réglementaire (orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement, zonage), le projet global avant son arrêt en Conseil Communautaire.

Q : Quelle peut être l'implication des élus en place dans la procédure sachant que les élections municipales sont prévues pour mars prochain ? Pourquoi avoir choisi cette temporalité d'étude ?

R : Le travail de cette année permet d'établir le diagnostic et de faire ressortir les enjeux. C'est un travail partagé, qui devra être mis à jour tout au long des études. Le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) sera construit sur cette base et apporte en effet une vision prospective et politique. Toutefois, au vu de la longueur des études, il apparaît nécessaire de continuer à avancer bien que les prochaines élections approchent. Cela permet d'avoir un premier projet, qui pourra être amendé, complété, requestionné par les futurs élus.

Q : Que contiendra le volet habitat ? S'agit-il de règles relatives à la qualité du bâti ?

R : Le volet Habitat du PLUi-« H » permet de disposer d'une vision claire, complète et concrète de la stratégie en matière d'habitat. Il comprendra des éléments quantitatifs (estimations du nombre de logements à produire, nombre de logements sociaux, type de logements, etc.) mais aussi qualitatifs (formes urbaines, densité, taille des logements, etc.).

Sont soulignés plus particulièrement :

- l'enjeu majeur de production de logements sociaux afin de répondre aux exigences réglementaires existantes et à venir pour le territoire (du fait du niveau de population en augmentation et déclenchant ainsi des seuils d'application des obligations de production de logements sociaux) ;
- les attentes en matière de confort, liées notamment à la taille des logements, qui s'est vue constamment réduite ces dernières années.

Q : Comment seront intégrées les participations citoyennes ?

R : Les élus sont choisis par les citoyens et sont ainsi légitimes pour les représenter notamment au travers de cette étude.

La concertation citoyenne est bien prévue tout au long des études. La volonté est d'être à l'écoute de tous. Toutefois, les intérêts privés ou ceux des minorités au travers des associations, ne doivent pas guider l'intérêt général.

Toutes les participations sont les bienvenues, les élus seront à l'écoute et dans le respect de tous les participants.

2^e temps d'échange

Q : Existe-t-il des aides de la CAPG concernant le chauffage ?

R : Il est indiqué qu'il existe des primes liées à la transition énergétique. Toutefois, la CAPG n'est pas le seul interlocuteur sur cette thématique.

Q : Le PLUi-H pourra-t-il imposer la récupération des eaux pluviales ?

R : Sur le sujet de la récupération, le PLUi-H pourra donner des orientations. Toutefois, dans les possibilités offertes actuellement par la réglementation, il n'est pas possible de l'imposer.

Q : Comment la sylviculture sera-t-elle prise en compte ?

R : C'est un sujet intéressant mais qui ne pourra pas être directement traité par le PLUi-H. Des démarches complémentaires et parallèles sont d'ores et déjà menées avec l'Office National des Forêts (ONF) compétent sur ce sujet.

Q : D'où proviennent les données utilisées pour dresser ce panorama ? Les données risquent d'être vieillissantes en fin de procédure.

R : Le diagnostic est issu d'un travail commun entre les différents experts accompagnant la collectivité (urbanistes, mobilités, environnement, paysage, économie-commerce, tourisme, habitat) et les élus du territoire. Il s'appuie sur des données statistiques issues de l'INSEE mais aussi de bases de données diverses et complémentaires, d'études thématiques, etc. Il s'agit d'un recoupement de données et d'informations, sur les éléments utiles à la procédure. Les données présentent souvent un décalage dans le temps, c'est le cas des données INSEE (2 ans de décalage). Elles seront mises à jour au fil de l'eau, et notamment l'estimation du « T zéro », c'est-à-dire le nombre d'habitants et le nombre de logements estimés à la date d'entrée en vigueur du PLUi-H révisé.

Q : On parlait beaucoup des passoires thermiques jusqu'à présent. Les bouilloires thermiques seront-elles prises en compte dans la future réglementation ? Les revêtements blancs pourraient être autorisés désormais.

R : Jusqu'à présent nos logements étaient en effet surtout prévus pour faire face au froid. On voit toutefois que les canicules étant de plus en plus fréquentes, les bouilloires thermiques sont en effet un enjeu.

Cela ne relève pas du PLUi-H seul, c'est à associer avec les réglementations thermiques, les mesures prises pour pousser aux réhabilitations, etc.

Ce sujet sera également étudié via le volet « air-énergie-climat » au sein des OAP thématiques notamment (en cours d'évolution). A savoir également que la collectivité est concernée par un PCAET (Plan Climat Air Energie Territoriale) et un SDE (Schéma Directeur des Energies).

Concernant la couleur des revêtements, il faut en effet étudier les possibilités en lien avec l'évolution du climat, tout en articulant cela avec les enjeux patrimoniaux et paysagers.

Q : Comment est envisagé l'accueil des personnes âgées ?

R : Globalement la population du territoire est plutôt jeune. Il existe des EPHAD, dont la compétence revient au département. L'un des enjeux pour les services du territoire et notamment ceux de la santé et du paramédical, est de pouvoir disposer du personnel suffisant, plutôt attirés par les postes mieux rémunérés en Suisse.

Q : Le développement des P+R est évoqué depuis de nombreuses années, mais ils ne sont toujours pas réalisés et en conséquence, il existe de nombreux stationnements anarchiques.

R : Il existe un plan de développement important, identifiant 27 secteurs. Ce sont les parkings les plus stratégiques (autour des points de transports en commun majeurs (BHNS, tram)) qui seront développés en priorité. Ce sont 1800 places qui seront réalisées prochainement.

A savoir que la stratégie sur les stationnements sera intégrée au projet de révision du PLUi-H.

Q : Les dates annoncées pour les grands projets sont rarement tenues, prenons pour exemple le projet du Lycée de Gex. Pourquoi ?

R : Dans le cas du lycée, le projet a été confronté à la période covid, puis la crise de 2022.

D'une façon générale, les procédures administratives inhérentes aux projets, ainsi que les études environnementales, sont de plus en plus exigeantes, ce qui conduit à des durées d'études importantes. Ensuite, il peut aussi exister des oppositions citoyennes au projet, des difficultés d'acquisitions du foncier, etc.

Q : Le RLPi (règlement local de publicité intercommunal) sera-t-il révisé / intégré au PLUi-H ?

R : Le RLPi existe, c'est un document à part entière. Il n'est pas prévu de le réviser.

Q : Les transports en commun vers la Suisse sont peu développés, pourquoi ? Pourquoi n'y-a-t-il toujours pas de tram à Saint Genis Pouilly ? Pourquoi les projets semblent se faire plus rapidement en Haute-Savoie (ex Léman Express) ?

R : Le projet de tram de Ferney avance, sa mise en service est prévue en 2028. Comme évoqué précédemment, les projets sont longs à mettre en œuvre. De plus, comparativement au LEX (Léman Express) qui utilise la ligne de chemin de fer existante, dans le cas du BHNS ou du tram sur la CAPG, des acquisitions foncières et des travaux lourds d'infrastructures doivent être réalisés.

Q : Sur la base de l'état des lieux et des premiers travaux sur le PADD, percevez-vous déjà une trajectoire de développement ? S'agira-t-il d'une poursuite des tendances alors même qu'un manque cruel d'infrastructures et d'équipements est ressenti ?

R : Le phénomène de rattrapage en matière de services et d'équipements est bien identifié par les élus. Cela doit se faire dans le temps, en tenant compte des contraintes inhérentes aux projets publics.

Les élus recherchent un scénario de développement atteignable, en fonction des capacités du territoire et de ses ressources. Toutefois, ce principe n'est pas si évident puisque le territoire connaît une forte attractivité.

Pour rappel, la volonté de maîtrise a déjà guidé les élus dans la réalisation du PLUi-H en vigueur, qui a eu pour résultat de réduire d'environ 300 ha les surfaces constructibles par rapport aux documents d'urbanisme précédemment en vigueur.

Des hypothèses seront réalisées en fonction des surfaces constructibles. Il faut aussi composer avec le renouvellement urbain (développement de la ville sur la ville) déjà bien en marche sur le territoire et moins évident à anticiper et maîtriser.

L'objectif est tout de même de pouvoir accueillir et loger, notamment les travailleurs en euros, en permettant des conditions de logements dignes.

Q : Comment seront intégrés les projets du CERN, qui auront un impact sur la nature, la pollution, ... ?

R : Le projet est encore à l'étude et la décision de le mener sera rendue en 2028. Il ne concerne pas directement le PLUi-H, mais pourrait avoir des impacts indirects sur le territoire (environnement, excavations, ...), notamment sur les communes de Ferney-Voltaire et Challex (pour le territoire de la CAPG).

Ce projet poursuit le soutien à la recherche fondamentale qu'il semble intéressant de permettre sur le territoire, dans la continuité des travaux du CERN.

Q : Une certaine inertie est ressentie dans l'évolution des secteurs d'OAP via les procédures en cours, n'y a-t-il pas la possibilité d'aller plus vite ?

R : La vie du PLUi-H en vigueur continue. Des projets à enjeux, connaissant des blocages, font l'objet d'évolution via les procédures en cours, qui peuvent en effet être longues (en moyenne 18 mois) au vu des exigences administratives.

Q : Plus de 2/3 des actifs travaillent en Suisse, pouvez-vous nous expliquer comment est utilisée la rétrocession genevoise ?

R : Elle est calculée en fonction du nombre de frontaliers genevois. Une part est reversée à la commune et une part au département. Elle est ensuite intégrée au budget général des collectivités, pour porter des projets mais aussi pour faire fonctionner les services existants.

Q : Que pouvez-vous nous dire sur le projet de transport souterrain « pieds du Salève / pieds du Jura » ?

R : C'est un projet lancé par la Suisse, à l'état de réflexion, avec une ambition pour 2045. Ce projet réutiliserait les souterrains déjà présents à Genève actuellement utilisés pour le transport de marchandises.

Q : Un transport par câble ne serait-il pas envisageable et plus simple techniquement ?

R : Dans les projets de transport en commun, il existe la nécessité de disposer d'une charge importante afin de proposer un service dont le financement reste cohérent.

Ce n'est pas une option envisagée pour des déplacements quotidiens.

Q : Pouvez-vous nous rappeler les prochaines dates de réunions publiques ?

R : Les prochaines réunions publiques seront réalisées pour échanger sur les prochaines étapes du PLUi-H : le PADD (projet d'aménagement et de développement durables), la traduction réglementaire (orientations d'aménagement et de programmation OAP, règlement, zonage), le projet global avant son arrêt en Conseil Communautaire. Les dates ne sont pas arrêtées à ce jour, elles feront l'objet d'une communication en temps voulu.

Conclusion

Les élus remercient l'ensemble des participants et soulignent la qualité des échanges de ce soir. Ils invitent les citoyens à poursuivre leur participation via les différents moyens, et notamment la plateforme. Tout le monde est invité autour d'un verre de l'amitié.