



PLU *U* H

Pays de Gex

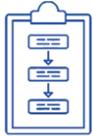
Réunion publique

La démarche PLUi-H et les grands enjeux du territoire

3 Juillet 2025



Objectifs de la rencontre



Présentation de la procédure



Temps d'échanges



Diagnostic et enjeux du territoire



Temps d'échanges



QU'EST-CE QUE LE PLUi-H ?

PLU **i** **H**

PLU

= **Plan Local d'Urbanisme**

- Basé sur un projet global à l'horizon **d'une dizaine d'années**
- Document d'urbanisme permettant de **déterminer les droits des sols**
- S'impose **aux autorisations d'urbanisme**

i

= **intercommunal**

- Sous la responsabilité de **Pays de Gex Agglo** et réalisé en concertation
- Couvre les **27 communes** de la CAPG
- **Remplacera** le PLUi-H en vigueur

H

= **Habitat**

- Articule la politique sectorielle d'Habitat avec le document d'urbanisme



DANS QUEL CONTEXTE REGLEMENTAIRE EST-IL REALISE ?

P
I
È
C
E
S

D
U

P
L
U
i

RAPPORT DE PRESENTATION :

Diagnostic

Etat Initial de l'Environnement

Justifications du projet complet

Evaluation environnementale

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

POA

Programmes d'Orientations et d'Actions

Habitat

Mobilités

OAP :

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Thématiques

Sectorielles

REGLEMENTS :

Zonage

Règlement écrit

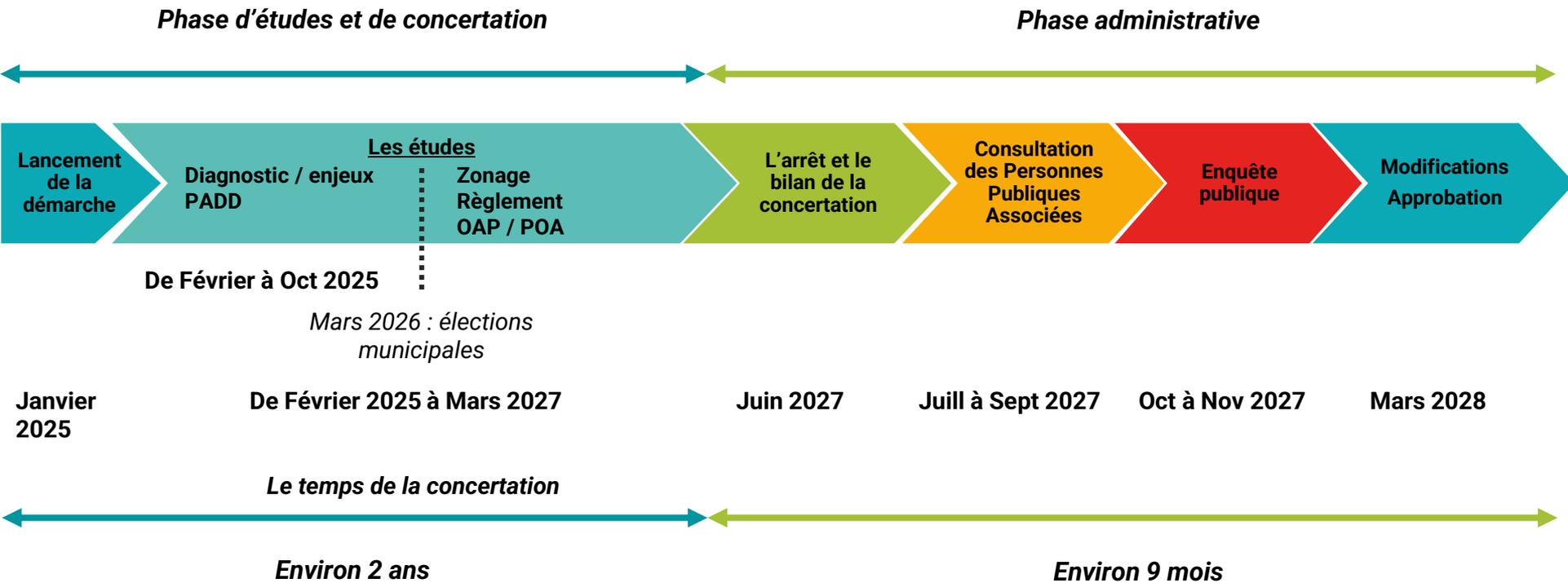
ANNEXES

- Se réalise dans un cadre réglementaire régi par le code de l'urbanisme amendé par diverses lois (loi littoral/montagne, loi SRU, loi ALUR, loi Climat et Résilience, ...)
- Intègre et coordonne diverses politiques sectorielles et supra-(inter)communales :



DANS QUELLE TEMPORALITE EST-IL REALISE ?

LES GRANDES PHASES DES ETUDES JUSQU'A L'APPROBATION



QUELLES SONT LES MODALITES DE CONCERTATION ?

LA CONCERTATION EN COURS ET A VENIR :

Des modalités encadrées par la délibération de prescription de la procédure

- Des **réunions** publiques (au moins sur 4 temps)
- **Informations** sur l'avancée du projet via les divers supports de communication de l'Agglo
- Présence d'un **dossier d'info** dans les mairies et l'Agglo
- Présence d'un **registre de concertation** dans les mairies et l'Agglo
- Une **plateforme numérique** dès à présent qui comprendra une **cartographie participative** (à venir)
- *D'autres modalités en cours de constructions*



QUELLES SONT LES MODALITES DE CONCERTATION ?

LA CONCERTATION EN COURS ET A VENIR :

Venez vous informer sur la plateforme [Ditesnoustout !](#)



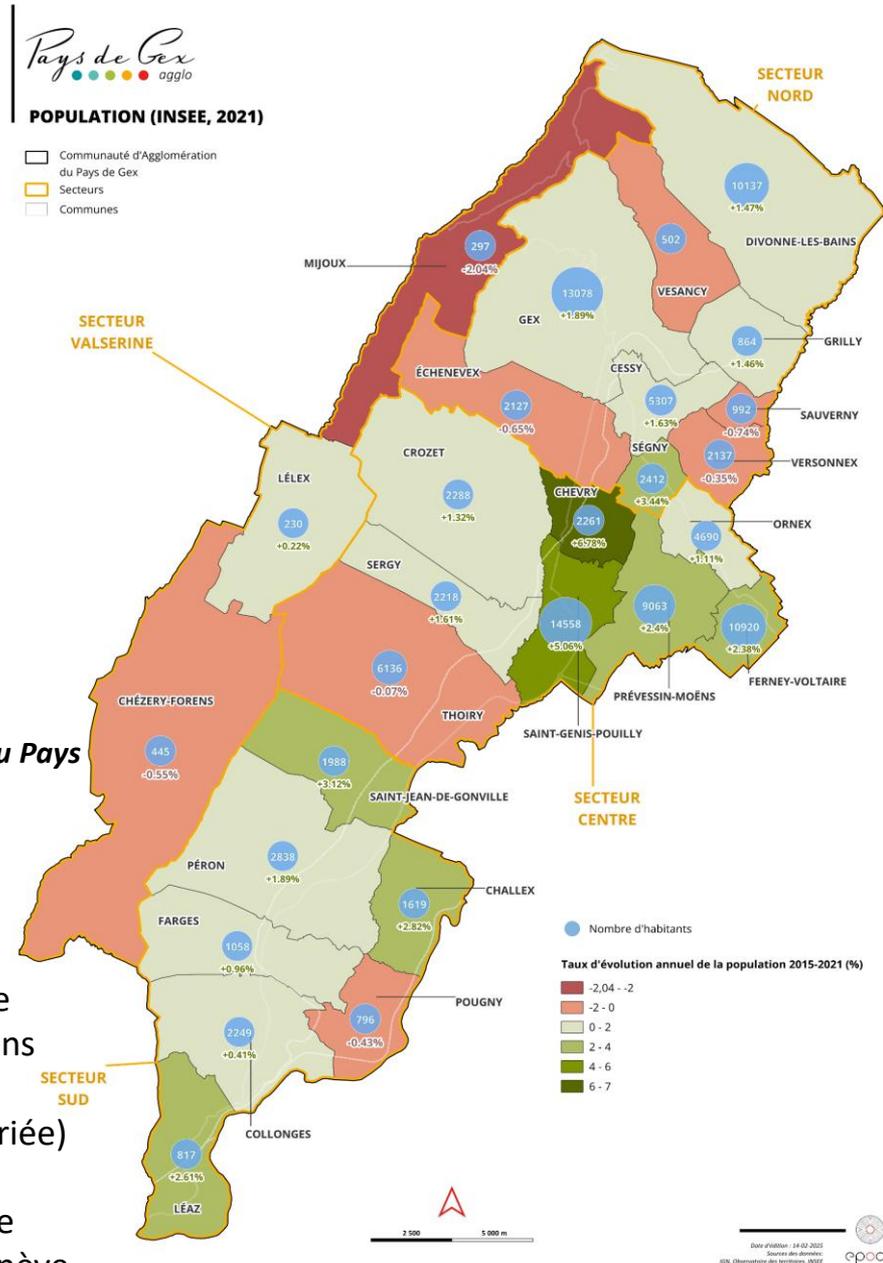
The screenshot displays the website for the Pays de Gex PLUiH. At the top left is the logo for PLUiH Pays de Gex, featuring a stylized landscape with trees and a sun. The main header reads "Pays de Gex PLUiH" in white text on a green background, with the tagline "Aménagement - Urbanisme - Environnement" and "Pensons ensemble notre territoire de demain" below it. A search bar with the placeholder "Rechercher..." and a magnifying glass icon is positioned below the header. The main content area features a section titled "Un PLUiH pour construire un territoire harmonieux" with a progress indicator consisting of five colored dots (blue, teal, green, orange, red). Below this is a green button labeled "C'est quoi un PLUiH ?". On the right side, there is a prominent call-to-action box with the text "Je participe ! au projet en donnant mon avis" and a large button that says "C'est parti, je contribue !". At the bottom right, there is a "Mot-clés" section with a heart icon and a hashtag symbol.

A vos questions – réflexions – suggestions !



QUI HABITE DANS LE PAYS DE GEX ?

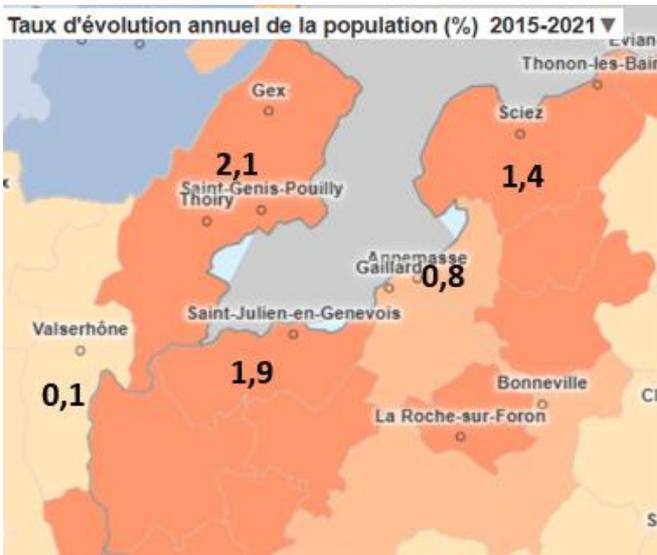
- Pays de Gex : plus de **102 000** habitants
- Communes les plus peuplées, entre 10 000 et 15 000 habitants : Saint-Genis-Pouilly, Gex, Ferney-Voltaire, Divonne-les-Bains, Prévessin-Moëns
(+ de **50%** de la population totale)
- Un niveau de population qui a **doublé en 30 ans**
- Une interco dynamique, avec le **secteur centre le plus attractif**
- Une population active aux **revenus médians élevés**, mais des **disparités** existes



Profil « type » habitant du Pays de Gex



Je suis une femme
 J'ai entre 30 et 44 ans
 Je suis employée
 Je suis en couple (mariée)
 avec 1 enfant
 Je suis propriétaire
 Je vais au travail à Genève
 en voiture



COMMENT HABITE-T-ON DANS LE PAYS DE GEX ?

Un territoire avant tout **résidentiel**

Sur 10 ans, environ **2200 logements** commencés / an

56% des ménages habitent dans leur logement depuis **plus de 5 ans**

Prédominance de propriétaires (56%), mais part importante de locataires

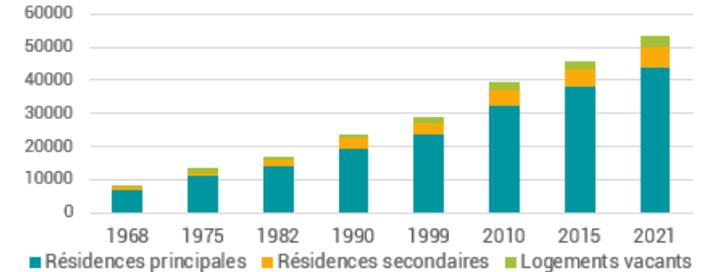
Une évolution urbaine du territoire : **majorité d'appartements** (principalement localisés sur les pôles urbains) et une **réduction** des logements de **grande taille**

Marché immobilier **tendu**, prix de l'accession **élevé**, de même sur l'accès au locatif, des demandes fortes sur le logement social

1500 passoires thermiques liées à l'ancienneté du parc, **3600 ménages en précarité énergétique**

Une tension pour l'accueil des **jeunes** et le logement des **saisonniers**

Evolution du parc de logement (Insee 2011-2021)



80% RP

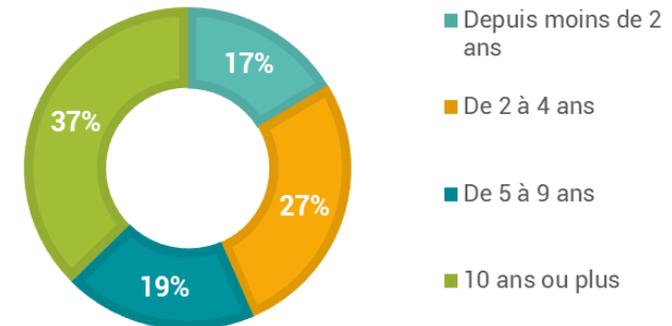


11% RS



7% LV

Ancienneté d'emménagement des ménages dans leur logement



40%



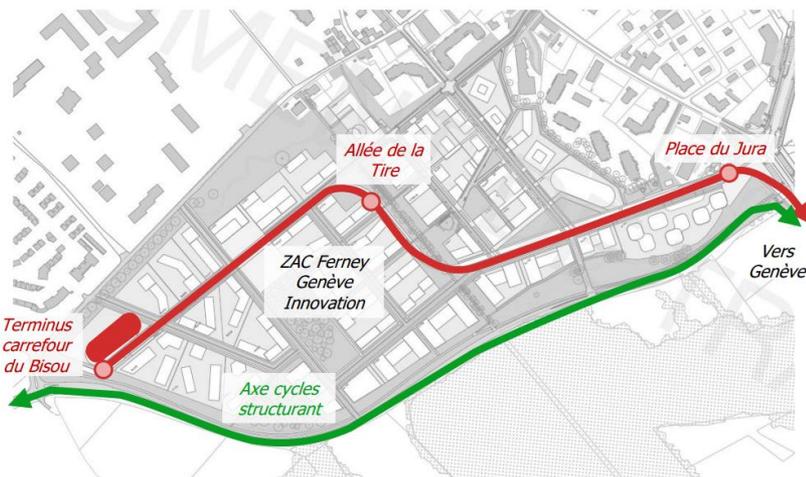
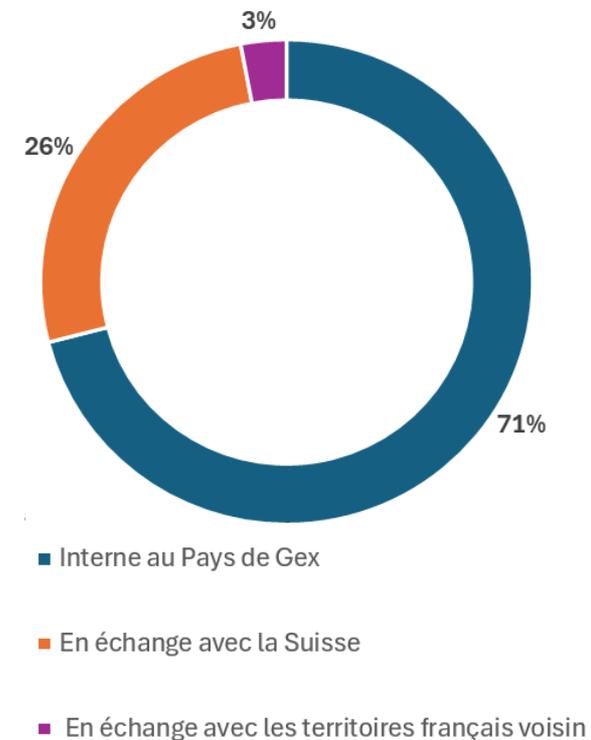
60%

GRANDS ENJEUX HABITANTS ET LOGEMENTS

- La **maîtrise du développement résidentiel**, afin d'assurer une cohérence entre l'accueil de population et le niveau d'équipements, de services
- Un accueil d'habitants en cohérence avec le **statut des communes** et favorisant les équilibres sociaux
- Le **développement d'une offre de logements dans les produits déficitaires** : accession abordable, locatif intermédiaire, locatif social, résidences collectives meublées, hébergement d'urgence, logements saisonniers, ...
- La **qualité des opérations** : qualité urbaine et paysagère, taille, ...

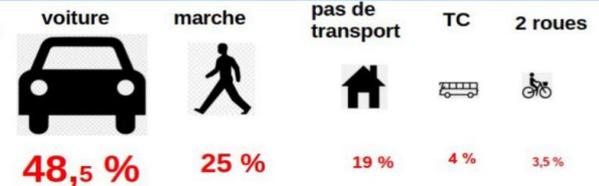
COMMENT SE DEPLACE-T-ON ?

- **360 000 déplacements / j** issus des habitants
- **La voiture** comme principal mode de déplacement
- Un **réseau routier saturé** et particulièrement en partie nord-est du territoire : 28000 veh/j douane de Meyrin, 30000 veh/j RD Thoiry
- Des flux de **poinds lourds** importants
- Une offre en **transport en commun** qui séduit de + en +
- Des **projets TC** en cours : BHNS, Tram => objectif 20% de la part modale à terme à la douane
- Des parkings-relais bien déployés (**P+R**) pour faciliter l'intermodalité
- Un potentiel de développement des **modes actifs** : maillage du réseau et sécurisation nécessaire

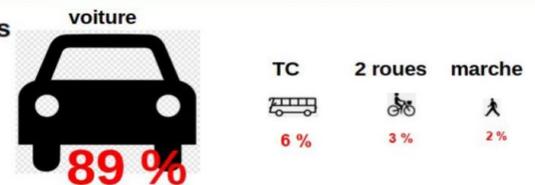


Parts modales des déplacements domicile-travail internes au territoire

Déplacements internes intracommunaux



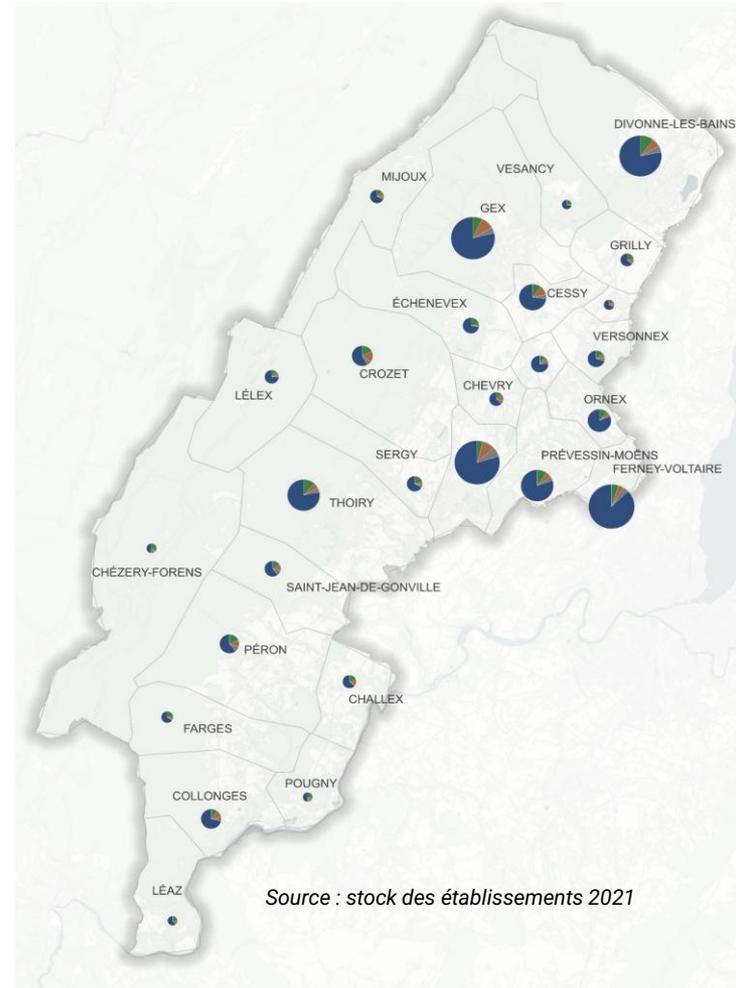
Déplacements internes intercommunaux



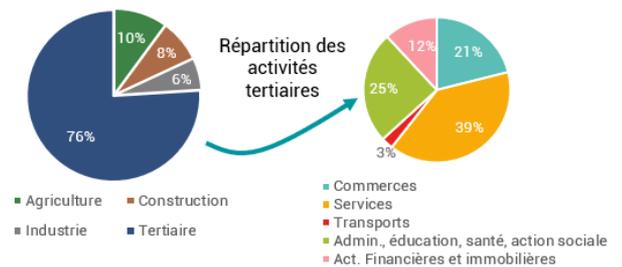
- L'accélération de la réalisation d'un **réseau cyclable intercommunal** afin d'encourager les déplacements du quotidien
- L'amélioration de la **desserte interne du territoire en transport collectif**, et notamment vers les pôles d'activité
- La définition d'une **politique de stationnement articulée** autour du développement du réseau de transport en commun

TRAVAILLER ET CONSOMMER

- Des **activités tertiaires** prédominantes
- **50% des établissements** répartis sur **4 pôles majeurs** : Ferney-Voltaire, Saint-Genis-Pouilly, Gex, Divonne-les-Bains
- Dynamique de création d'entreprise dans les **services**
- **20 000 emplois** mais **67% des actifs partent travailler** ailleurs dont 94% en Suisse
- **16 zones** d'activités existantes (bien remplies) et **2 zones en projet**
- Présence d'une **densité commerciale non alimentaire assez forte** au regard de la population du Pays de Gex
- **Concentration** de l'offre commerciale sur Thoiry (29%), puis sur Saint-Genis-Pouilly (20%) et Ferney-Voltaire (16%)
- En 2024, les ménages **dépensent 75 %** de leur potentiel de consommation, **dans les commerces de leur territoire**
- Des centres-villes **concurrencés** par les zones périphériques, notamment pour les achats non-alimentaires, les achats en ligne en progression



5 187 établissements économiques en 2021



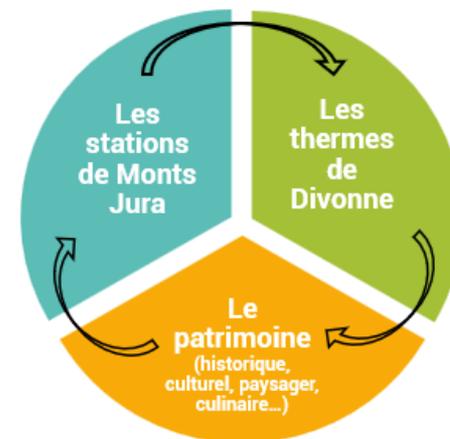
SE DIVERTIR

Une **offre touristique complète**, qui participe au rayonnement du territoire : neige, sports, nature, bien-être, culture, ... ; fréquentation **4 saisons**

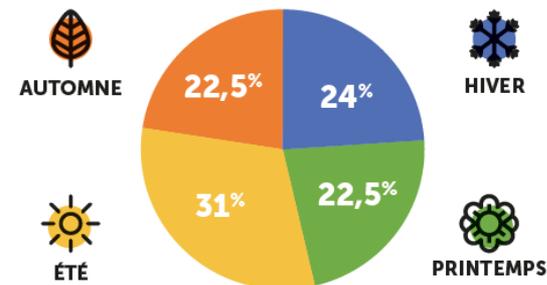
Une offre d'hébergement **complète et équilibrée** : hôtels et résidences de tourisme = hébergement préféré de la clientèle touristique

Une clientèle à fort pouvoir d'achat

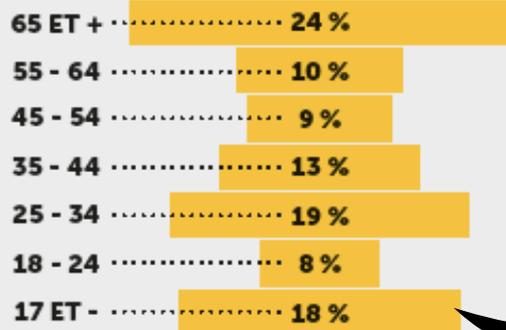
+ de **2000 emplois** dans le tourisme



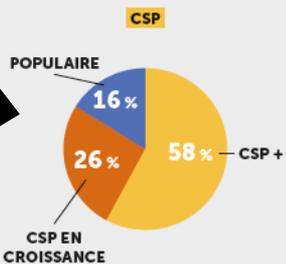
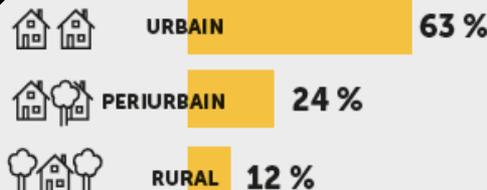
RÉPARTITION DES NUITÉES PAR SAISON :



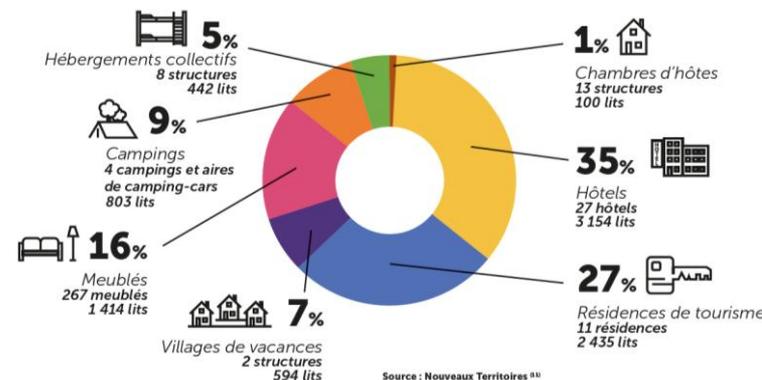
ÂGE DES CLIENTÈLES



LIEU DE VIE



RÉPARTITION DES LITS MARCHANDS PAR MODE D'HÉBERGEMENT :



BILAN ANNUEL 2023 DE LA DESTINATION



- La capacité **d'accueil d'emplois** sur le territoire
- Le renforcement de toutes les **centralités commerciales**, et notamment la **dynamisation** des cœurs de ville / village
- Le développement d'activités touristiques **quatre saisons** et la **diversification** de l'offre en hébergements touristiques
- Le **rattrapage** de l'offre en tout équipement au niveau de population actuel et à venir avec une anticipation foncière nécessaire

LE PAYSAGE, L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT DU PAYS DE

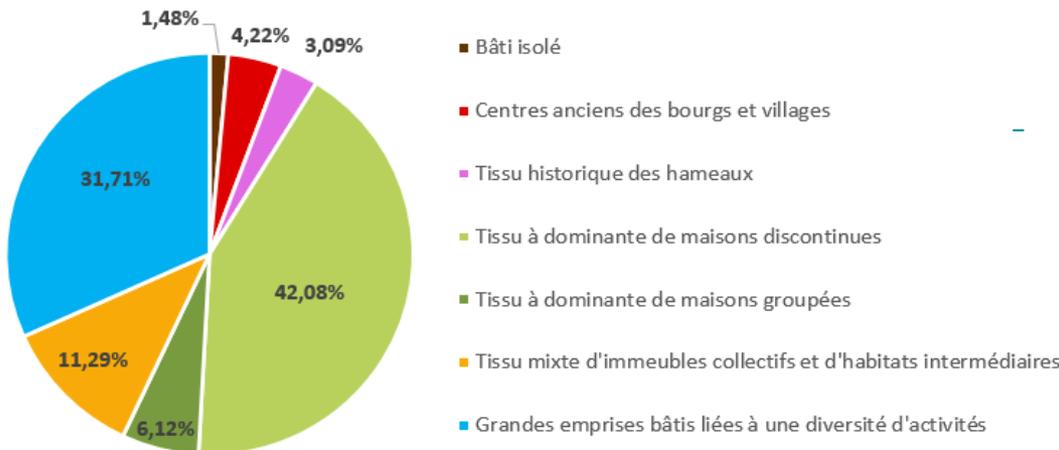
Un socle du paysage très lisible :

- Relief du Jura,
- Versants boisés
- Bocage de piémont, lignes boisées,
- Espaces prairiaux et cultivés

Une place importante de **l'agriculture** (30% du territoire), principalement des terres en prairies, **50% de la production** sur 5 communes (Thoiry, Collonges, Challex, Divonne-les-Bains, Péron), **112** exploitations



Formes urbaines du Pays de Gex

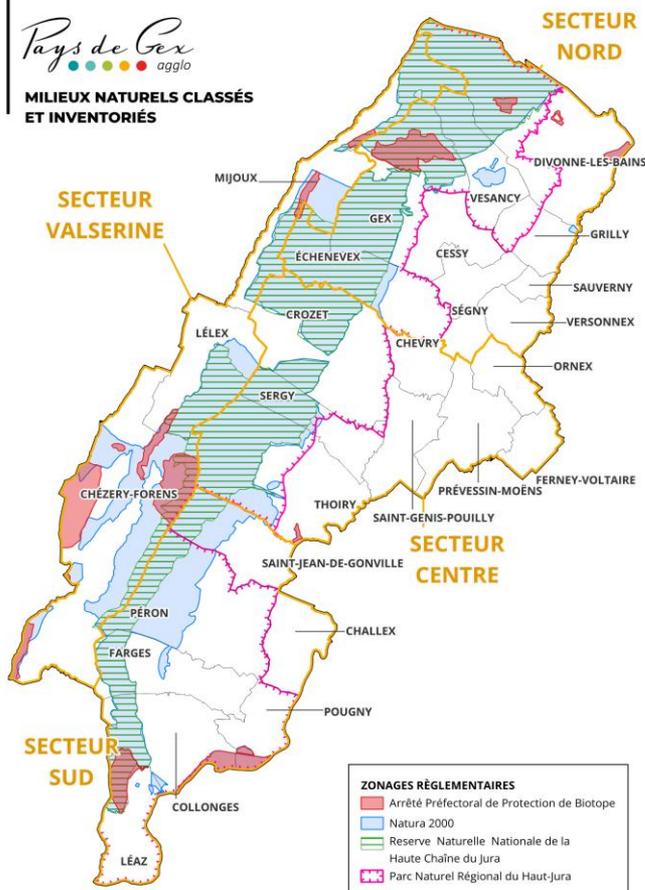


- Un **patrimoine** bâti remarquable et reconnu, et aussi une richesse du petit patrimoine « ordinaire »
- Un phénomène de **périurbanisation** et de **conurbation** à endiguer

LE PAYSAGE, L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT DU PAYS DE

Pays de Gex
agglom.

MILIEUX NATURELS CLASSÉS
ET INVENTORIÉS



UNE NATURE PRÉSERVÉE :



La Réserve naturelle nationale de la Haute Chaîne du Jura :

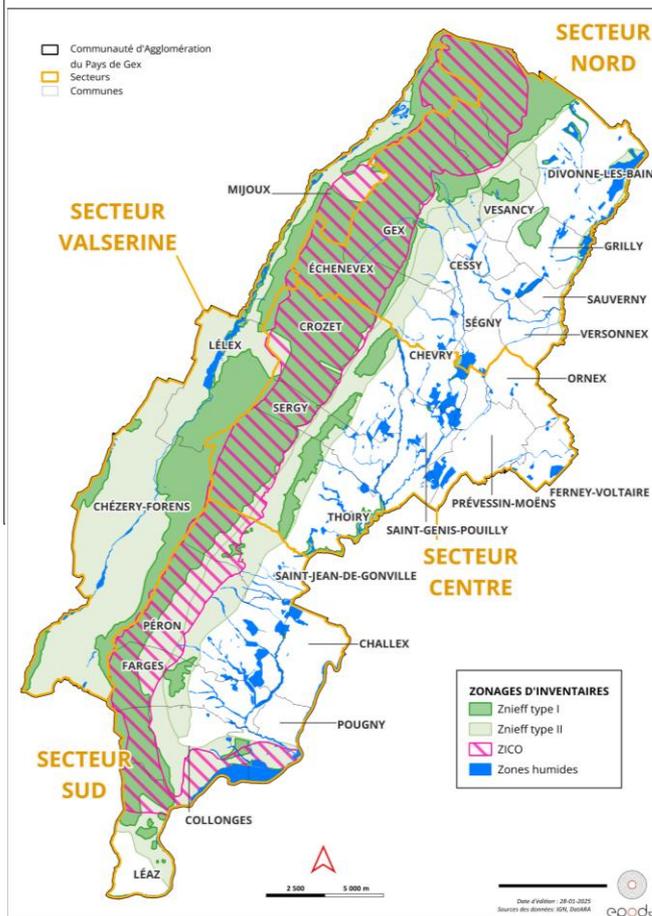
10 909 hectares

Fait partie du Parc naturel régional du Haut-Jura.



Rivières classées en 1^{ère} catégorie et la Valsérine, 1^{ère} rivière labellisée "Rivière sauvage" de France.

- Une mosaïque d'habitats au sein d'espaces naturels diversifiés
- Une **trame verte et bleue** développée, source de biodiversité
- Des milieux **naturels sensibles** reconnus et protégés



- Une **qualité de l'air** principalement impactée par les transports et les installations de combustion
- Des **risques** inondation et coulées de boues identifiés, risque feu de forêt tend à s'accroître
- Des **nuisances** liées aux axes de transports principalement : routier et aéroport
- Une **ressource en eau sensible**, une cohérence à avoir avec l'accueil de population

GRANDS ENJEUX CADRE DE VIE

- L'intégration de la **nature en ville** en tant qu'élément clef de la **Trame Verte et Bleue** Urbaine
- L'adaptation des **formes urbaines** vis-à-vis du contexte urbain et paysager en veillant à **l'harmonisation** de l'aspect des constructions tout en préservant les **spécificités locales**
- La vigilance sur le traitement des **interfaces villes / campagne**
- La protection des milieux **aquatiques** et des milieux **sensibles**
- La prise en compte de la place à accorder à **l'agriculture**, en tant qu'outil productif mais également de valorisation des paysages
- L'intégration des **risques et nuisances** connus dans les réflexions sur les choix d'aménagement

A vos questions – réflexions – suggestions !

