

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE GEX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DEPARTEMENT
DE L'AIN

L'An deux mille vingt-cinq, le dix-sept décembre
Le Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération s'est
réuni en session ordinaire, Bâtiment Grange - Salle du Conseil
communautaire
135, rue de Genève - 01170 Gex à 19 heures 00 sous la présidence de
M. Patrice DUNAND, Président.

*Affichage de la convocation
11 décembre 2025*

Nombre de délégués présents : 41.

Nombre de pouvoir(s) : 7.

Présents : M. Hubert BERTRAND, M. Michel BRULHART, Mme Aurélie GODARD CHARILLON, M. Jean-Claude CHARLIER, M. Jacques DUBOUT, M. Patrice DUNAND, M. Jean-Pierre FOUILLOUX, Mme Isabelle HENNIQUAU, M. Jack-Frédéric LAVOUE, M. Denis LINGLIN représenté par Mme Catherine MOINE, M. Pierre-Marie PHILIPPS, M. Daniel RAPHOZ, M. Bernard VUAILLAT, Mme Patricia REVELLAT, M. Lionel PERREAL, Mme Martine JOUANNET, Mme Véronique BAUDE, M. Ivan RACLE, Mme Monique GRAZIOTTI, Mme Dominique COURT, M. Georges DESAY, Mme Véronique GILLET, Mme Virginie ZELLER, M. Guy JUILLARD, Mme Christine DUPENLOUP, Mme Christine BLANC, Mme Christiane RYCHEN DIT RICH, M. Gilles CATHERIN, M. Max GIRIAT, M. Roger GROSSIORD, M. Jean-Pierre SZWED représenté par Mme Brigitte FLEURY, Mme Annie MARCELOT représentée par Mme Régine CHAMOT, M. David MUNIER représenté par Mme Colette MARTIN, Mme Patricia LOTH, M. Bernard MUGNIER, M. Daniel DEREN, Mme Monique GONZALEZ, Mme Chantal HARS, M. Vincent SCATTOLIN, M. Gaëtan COME, Mme Marie-Christine BARTHALAY.

Pouvoir : M. Loïc VAN VAEREMBERG donne pouvoir à Mme Virginie ZELLER, Mme Agathe BOUSSER donne pouvoir à M. Max GIRIAT, M. Chun Jy LY donne pouvoir à M. Daniel RAPHOZ, Mme Céline FOURNIER donne pouvoir à M. Michel BRULHART, Mme Sharon JONES donne pouvoir à M. Jack-Frédéric LAVOUE, Mme Martine VIALLET donne pouvoir à M. Bernard VUAILLAT, Mme Isabelle PASSUELLO donne pouvoir à M. Patrice DUNAND.

Absents excusés : Mme Muriel BENIER, M. Christophe BOUVIER, Mme Khadija UNAL, Mme Séverine RALL, Mme Anne FOURNIER.

Secrétaire de séance : Mme Martine JOUANNET.

N°2025.00379

Objet : Instauration d'un périmètre d'études : Commune de Saint-Genis-Pouilly (secteur sud de la zone de l'Allondon)

Monsieur le vice-président délégué à l'aménagement, à l'urbanisme, au logement et aux gens du voyage rappelle que les articles L. 424-1 et suivants du Code de l'urbanisme permettent d'instaurer des périmètres d'étude sur des secteurs du territoire communautaire considérés, ce qui ouvre la possibilité de surseoir à statuer selon des dispositions définies.

Le Pays de Gex se caractérise par un développement majeur depuis une quinzaine d'années, qui a eu tendance à s'accroître récemment. En effet, en 5 ans, 15 000 nouveaux habitants sont arrivés sur le territoire, soit l'équivalent d'un taux de développement annuel s'élevant à 2,9%.

Ce développement majeur trouve deux explications :

- L'attractivité du territoire pour son cadre de vie de qualité, au sein d'une métropole internationale,
- Le dynamisme économique de la Suisse voisine qui, en parallèle, ne propose pas suffisamment de logements pour ses nombreux actifs.

Ce développement substantiel questionne néanmoins un certain nombre d'enjeux que le PLUiH prend en compte :

- La préservation du grand paysage et du cadre de vie qui lui confère cette attractivité ;
- La création d'un paysage urbain de qualité et fonctionnel ;
- Le développement d'un réseau de transport cohérent avec les besoins d'un territoire de plus de 100 000 habitants ;
- Le développement continu en équipements pour répondre aux besoins des populations ;
- Un développement économique qui accompagne le développement résidentiel.

Au regard de ces constats et enjeux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH) du Pays de Gex vise à :

1. Maîtriser l'urbanisation du territoire, afin de structurer des espaces de vie accessibles à tous, équipés et connectés
2. Promouvoir le Pays de Gex au sein de la métropole genevoise, à travers un positionnement économique complémentaire, qui s'appuie sur ses atouts intrinsèques
3. Retrouver l'authenticité de l'identité gessienne au travers de la promotion d'un paysage urbain, relié aux espaces ruraux et naturels qui l'entourent, et de la mise en valeur du patrimoine.

Dans le cadre du second enjeu, l'agglomération prévoit d'organiser le développement commercial autour de 4 pôles, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives afin de permettre :

- Une requalification et une extension Val Thoiry (Thoiry) ;
- Une requalification et une extension Trévys/Journans (Cessy-Segny) ;
- Une requalification et une extension la Poterie (Ferney-Voltaire) ;
- Une requalification et une extension de la zone de l'Allondon (Saint Genis Pouilly).

La zone d'activité économique communautaire de l'Allondon est située sur les Communes de Saint-Genis-Pouilly et Sergy, et dans le prolongement de la Zone d'Activités de Crozet. Au sein du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT du Pays de Gex, « l'espace d'activité de l'Allondon » portant sur ces 3 Communes, figure parmi les « zones commerciales stratégiques », où l'ensemble des typologies commerciales sont autorisées, en création, réhabilitation et extension, et en respectant une emprise au sol minimale de 40%. La requalification et l'extension de la zone commerciale de l'Allondon sont également prévues par le PADD du PLUiH.

A Saint-Genis-Pouilly, la zone d'activité économique communautaire de l'Allondon s'étend des deux côtés de la RD984C (rue de la Faucille) au Nord-Ouest du territoire, et bénéficie d'une accessibilité stratégique (proximité du CERN, des axes principaux, et de la frontière suisse). Elle accueille aujourd'hui une typologie d'activités commerciales, artisanales et de services : distribution, hôtellerie, restauration, automobile, logistique légère, etc. Quelques rares habitations sont également présentes.

La zone est classée au PLUiH :

- En zone UAc1 en partie Nord, correspondant aux zones d'activités commerciales stratégiques inscrite au DAAC du SCoT (les habitations y sont notamment interdites) ;
- En zone UGa1 en partie Sud, correspondant aux espaces situés le long des axes majeurs et qui doivent qualifier les entrées de ville, à dominante résidentielle, mais autorisant certaines activités sous conditions, notamment une emprise au sol maximale de 40% ;

- En zone 1AUc au Nord-Est (projet Open).

Le zonage UGa1 est considéré comme constituant en ce sens une incohérence du PLUiH. Une procédure d'évolution du document d'urbanisme est prévue.

Plus généralement, la Communauté d'agglomération du Pays de Gex, en lien avec la Commune de Saint-Genis-Pouilly souhaite affirmer la vocation économique et commerciale de ce secteur.

Le territoire du Pays de Gex compte 16 zones d'activité économique communautaire (ZAE) représentant environ 165 hectares, et concentrant près de 10 % de la masse salariale du territoire. Parmi elles, deux pôles structurants se distinguent :

- Le Technoparc de Saint-Genis-Pouilly au Sud-Est du territoire, dédié aux entreprises technologiques et artisanales à haute valeur ajoutée (entreprises innovantes, activités technologiques, artisanat spécialisé - production, conception, prototypage, entreprises sous-traitantes du CERN), conformément au cahier des charges du Technoparc et à la commission d'agrément qui veille à la cohérence économique du site ;
- Le Technoparc de Collonges, orienté vers les activités artisanales, destiné à renforcer le maillage artisanal du Sud gessien, également soumis à un cahier des charges du Technoparc et à la commission d'agrément.

Au sein des Technoparcs, les activités purement commerciales ou de distribution y sont explicitement découragées, car elles consomment du foncier à haute valeur et génèrent des flux ou nuisances non compatibles avec les usages du site. Néanmoins, le Technoparc de Saint-Genis-Pouilly aime de nombreux projets qui souhaitent s'implanter dans ce secteur central du Pays de Gex.

Dans ce contexte, la zone d'activité économique communautaire de l'Allondon joue un rôle complémentaire essentiel. Elle constitue un espace destiné à accueillir des activités commerciales et de services qui ne trouvent pas leur place dans les Technoparcs, dont celui de Saint-Genis-Pouilly, voire les autres ZAE, où les surfaces disponibles s'amenuisent. Cette zone répond donc à une demande réelle du tissu économique local : de nombreuses entreprises recherchent un foncier d'activité pour des usages mixtes ou commerciaux qui ne relèvent pas des critères d'admission du Technoparc.

L'inscription de la zone UGa1 dans un périmètre d'étude permettrait de préserver sa vocation économique et d'éviter son développement en zone résidentielle, qui présenterait les risques suivants :

- Perte de foncier économique stratégique, dans un contexte de forte tension foncière sur le Pays de Gex ;
- Report d'activités commerciales vers des sites inadaptés (Technoparc ou centre-ville), générant conflits d'usages et saturation foncière ;
- Affaiblissement de l'autonomie économique locale, avec un risque d'accroissement des déplacements pendulaires vers Genève pour les emplois de service et de commerce.

Dans le cadre de sa stratégie économique, Pays de Gex agglomération a engagé une étude visant à :

- Étudier les gisements fonciers et immobiliers des ZAE communautaires, en particulier sur la zone stratégique de l'Allondon, afin de localiser, quantifier et qualifier les terrains et bâtiments pouvant accueillir les nombreuses demandes en commerce, services, logistique

légère, activités mixtes d'appui à l'économie locale, qui n'ont pas vocation à s'implanter sur les Technoparc ;

- Planifier la requalification et l'organisation de la zone de l'Allondon (mobilité, accessibilité, trame urbaine, paysage).

L'étude en cours prend en compte les objectifs et enjeux suivants :

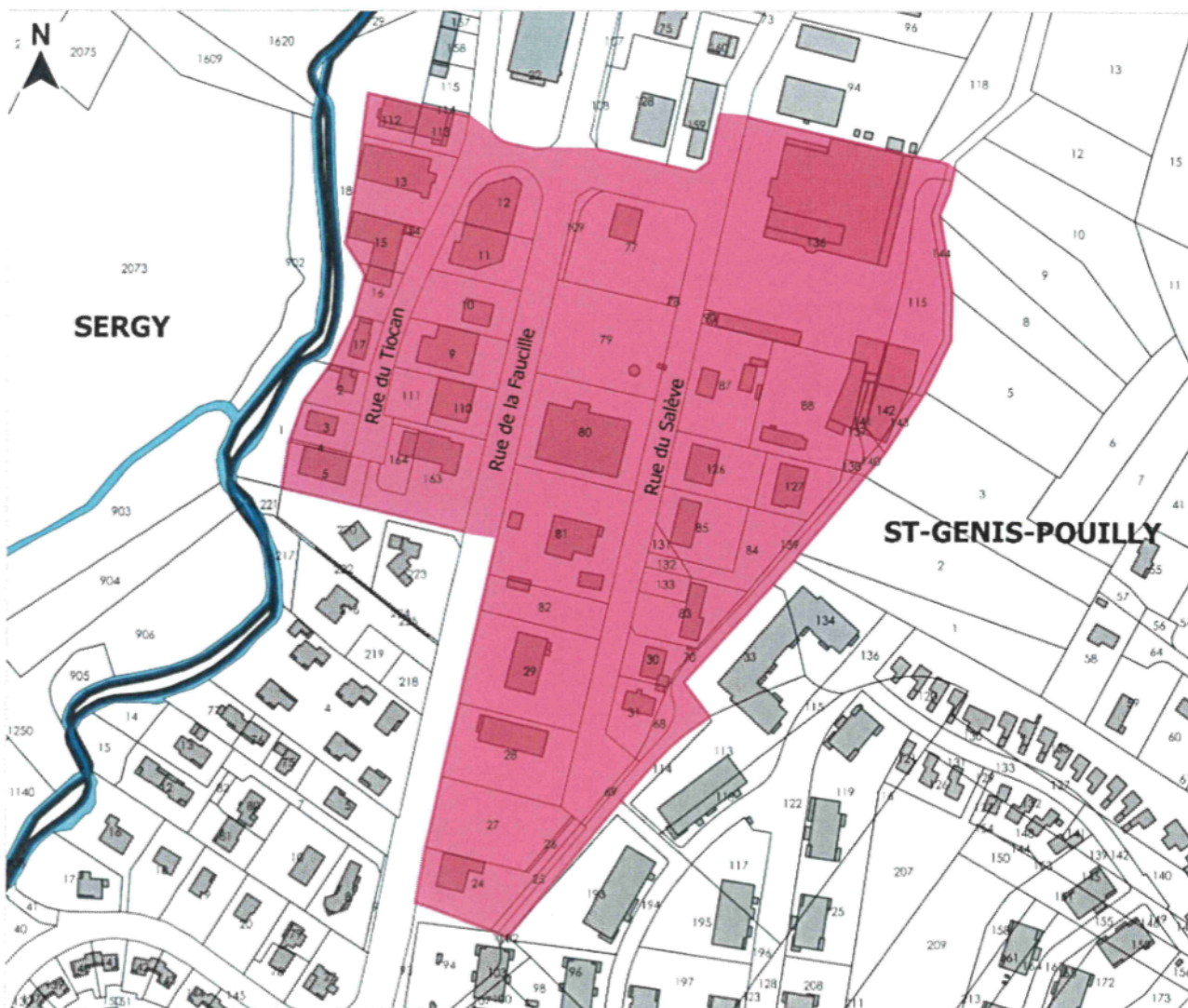
- Anticiper les besoins futurs du territoire, tout en consolidant la spécialisation des zones d'activités de Saint-Genis-Pouilly ;
- Requalifier et densifier l'existant ;
- Porter attention à l'insertion urbaine et paysagère des projets et aménagements, leur qualité paysagère et architecturale ;
- Gérer l'interface avec les zones habitées aujourd'hui (au Sud-Est) ou dans le futur (OAP Pouilly à l'Est), en particulier les risques de nuisances ;
- Préserver strictement les éléments écologiques remarquables du site (Allondon, zones humides, ripisylve...) ;
- Tenir compte des risques d'inondation (projet de PPRI).

Dans l'attente des conclusions de cette étude, et de l'évolution du PLUiH, et afin qu'aucun projet – en particulier résidentiel – sur le site d'étude, ne vienne compromettre sa mise en œuvre, la Communauté d'agglomération du Pays de Gex et la Commune de Saint-Genis-Pouilly souhaitent mettre en place un périmètre d'études.

L'instauration d'un périmètre d'études prévue par l'article L.424-1 du code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme de surseoir à statuer sur toute demande lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement. Le sursis à statuer ne peut excéder deux ans. La décision de prise en considération cesse de produire ses effets si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

En accord avec les dispositions de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, l'objet de cette délibération est de définir un périmètre d'études sur le périmètre correspondant à la zone UGa1 actuellement en vigueur, au Sud du secteur de l'Allondon, formé par les 58 parcelles listées page suivante, et cartographié page suivante.

Commune de Saint-Genis-Pouilly	
Section cadastrale	Numéros de parcelles
AO	2-3-4-5-9-10-11-12-13-14-15-16-17-77-78-79-80-81-82-83-84-85-87-88-90-109-110-111-112-113-126-127-131-132-133-136-137-138-139-140-141-163-164
AP	115-142-143-144
AY	24-25-26-27-28-29-30-31-68-69-70



La surface totale est de 8,8 ha environ (et 7,2 ha en prenant uniquement la surface des parcelles).

Considérant que des études en cours ont pour objectif de garantir un équilibre entre développement économique et maîtrise de l'urbanisation, en cohérence avec le SCoT et le PADD du PLUiH, et prenant en compte les enjeux de maîtrise de la consommation foncière et les objectifs fixés par la loi climat et résilience ;

Considérant que cette étude constitue un enjeu majeur pour le territoire, et que dans l'attente du résultat des études, il convient de conserver une maîtrise sur les projets qui seraient susceptibles de compromettre la vocation économique et commerciale de ce secteur, ainsi que sa requalification, ou de rendre plus onéreuse cette dernière.

Vu les articles L.424-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu le PLUiH approuvé le 27 février 2020 ;

Vu l'avis de la commission aménagement du 4 décembre 2025,

Le Conseil communautaire après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

- **D'INSTAURER** le périmètre d'études défini ci-dessus sur la Commune de Saint-Genis-Pouilly (zone d'activité économique communautaire de l'Allondon) ;
- **DE PRECISER** que la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur et par le code de l'urbanisme ;

- **DE DIRE** qu'une décision de sursis à statuer à toute demande d'autorisation concernant des travaux des constructions ou des installations situées sur les parcelles à l'intérieur de ce périmètre pourra être opposée ;
- **DE DIRE** que la présente délibération cessera de produire ses effets si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation d'une opération d'aménagement correspondante n'a pas été engagée ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le président, ou son représentant, à signer tout document se référant à cette délibération et ce dossier.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus
 Ont signé au registre :
 le Président et la secrétaire de séance
 Certifié conforme
 Gex, le 17 décembre 2025

Le Président
 Patrice DUNAND

La secrétaire de séance
 Martine JOUANNET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-240100750-20251217-2025_00379-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2025
 Publication : 22/12/2025



Délais et voies de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Lyon dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.