

Pays de GEX **PLUiH**

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Tourisme

Dossier d'arrêt

Vu pour rester annexé à la délibération du 28/03/2019

PRÉFECTURE DE L'AIN

reçu
le - 4 AVR. 2019

Direction des collectivités
et de l'appui territorial



dossier arrêté

Préambule

Les Unités Touristiques Nouvelles locales définissent les OAP tourisme du PLUIH du Pays de Gex. Ces UTN concernent uniquement les communes situées en zone de montagne définies par l'arrêté interministériel et rattaché par décret à l'un des massifs édictés par l'article 3 et 4 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985, dite Loi Montagne. Concernant le territoire du Pays de Gex, 15 communes sont soumises à cette loi, à savoir : Divonne-les-Bains, Vesancy, Gex, Mijoux, Echenevex, Crozet, Sergy, Thoiry, Saint-Jean de Gonville, Péron, Farges, Collonges, Léaz, Chézery-Forens et Lélex.

La loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne fait évoluer la procédure UTN. L'unité touristique nouvelle est redéfinie comme toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard.

En ce qui concerne les unités touristiques locales, le projet de décret pris pour l'application des articles 71 et 73 de la loi Montagne II procède à quelques modifications des seuils, et notamment :

- La création, l'extension ou le remplacement **des remontées mécaniques**, lorsqu'ils ont pour effet l'augmentation de **plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant** ;
- L'aménagement, la création et l'extension de **terrains de golf d'une superficie inférieure ou égale à 15 hectares** ;
- Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont **pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation** :
 - La création ou l'extension, sur une **surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés et inférieure à 12 000m², d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques** ;
 - L'aménagement **de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares** ;
 - La création **de refuges de montagne** mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ainsi que leur extension sur une **surface de plancher totale supérieure à 200 mètres carrés**.

Le territoire du Pays de Gex souhaite diversifier son économie et l'articuler autour d'une offre touristique claire, mise en réseaux et qui participe au rayonnement du territoire. Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUiH identifie plusieurs axes de travail pour diversifier l'offre touristique et accueillir un public plus large.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- Promouvoir Divonne-les-Bains comme capitale du thermalisme ;
- Accompagner la vulgarisation des expériences scientifiques conduites par le CERN ;
- Doter les locomotives touristiques de points d'accueil, d'information et des hébergements dédiés ;
- Affirmer le tourisme actif et de plein air en s'appuyant sur la station des Monts-Jura, véritable locomotive touristique pour développer un tourisme 4 saisons basé sur un public familial ;
- Valoriser son patrimoine vernaculaire, marqueur de l'identité gessienne et développer une offre touristique et culturelle sur le site du Fort l'Ecluse, constituant l'une des portes d'entrée majeure du Pays de Gex ;
- Développer le tourisme culturel autour de Voltaire.

Face à ces objectifs un certain nombre de projets ont été identifiés et constituent pour certains (si la commune est classée en loi Montagne et si les seuils d'UTN présentés ci-dessus sont dépassés) des unités touristiques nouvelles locales faisant l'objet d'UTN au sein de la présente OAP.

dossier arrêté

La mise en place du projet touristique telle qu'évoqué précédemment **nécessite la création de 8 UTN** :

- **Deux UTN structurantes qui sont inscrites au SCoT** et qui ne sont donc pas réintégrés dans les fiches UTN inscrites à l'OAP touristique.

- Le complexe touristique des bords du Lac à Divonne-les-Bains qui prévoit la construction d'une unité touristique, de 12 000m² de surface de plancher intégrant un hôtel, une résidence services ainsi qu'un spa et une salle de conférence. La hauteur du bâtiment ne dépassera pas 14 mètres (R+3).
- Le **centre aqualudique de Divonne-les-Bains**, qui prévoit la construction d'un centre aqualudique, d'un centre thermal, d'un hôtel/résidence intégrant des salles de congrès, une brasserie/restauration tournée vers la plage pour une surface de plancher de 18 000m².

- **Les 6 UTN locales suivantes :**

Commune	Dénomination	Domaine skiable	Hébergements et équipements touristiques	Golf	Camping	Parcours et loisirs touristiques
Mijoux	Aménagement Col de la Faucille		X			
Mijoux	Hébergement touristique « La Poste »		X			
Chézery-Forens	Développement de la station Menthières		X			
Léaz	Aménagement du Fort-l'Ecluse					X
Lélex	La Collène		X			
Lélex	Projet d'équipement du Muiset		X			

Un certain nombre de projets touristiques s'inscrivent dans la stratégie globale du Pays de Gex, traduite au sein de l'orientation 2 du projet d'aménagement et de développement durables. Ces projets ne sont pas forcément constitutifs d'UTN car ne rentrant pas dans les critères évoqués précédemment (exemple : projet de réhabilitation du Château de Divonne) ou ne sont pas assez constitués (le projet touristique du Muiset qui prévoit la création d'équipements à destination des familles et d'un espace d'accueil touristique et le projet d'espace balnéoludique de la Pellière, support d'activités variées).

Dans le cas où la définition de ces projets générerait un besoin de création d'UTN, le PLUiH pourra être modifié en conséquence sous couvert de l'avis de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).

dossier arrêté

Principes généraux applicables aux zones UT et 1AUT (valeur prescriptive)

En compatibilité avec le SCoT du Pays de Gex, les projets touristiques (UTN locales et zones UT) devront présenter des aménagements urbains qualitatifs. Dans ce cadre, tout projet touristique sera intégré dans une démarche d'économie de l'espace et de qualité bâtie, environnementale et paysagère. Pour assurer cette ambition, différents critères devront être respectés par ces projets touristiques :

- Définir des projets présentant une gestion économe du foncier et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- Assurer des implantations cohérentes avec l'environnement du site (son urbanisation, ses ressources, etc.) et valoriser l'environnement paysager à travers les points de vue et panoramas ;
- Définir des projets en cohérence avec les qualités paysagères, architecturales et urbanistiques du site et de son environnement direct ;
- Assurer des aménagements qualitatifs des abords des constructions et du site, notamment au travers du traitement paysager des parcs de stationnement ;
- Assurer des projets touristiques accessibles par différents modes (et notamment actifs) à l'ensemble de la population (normes PMR) proportionnellement à la fréquentation potentielle du site touristique.

dossier arrêté

Fiche UTN Locales (valeur prescriptive)

Aménagement du Col de la Faucille

Commune	Dénomination	Hébergements et équipements touristiques
Gex et Mijoux	Aménagement Col de la Faucille	X

Localisation de l'UTN :

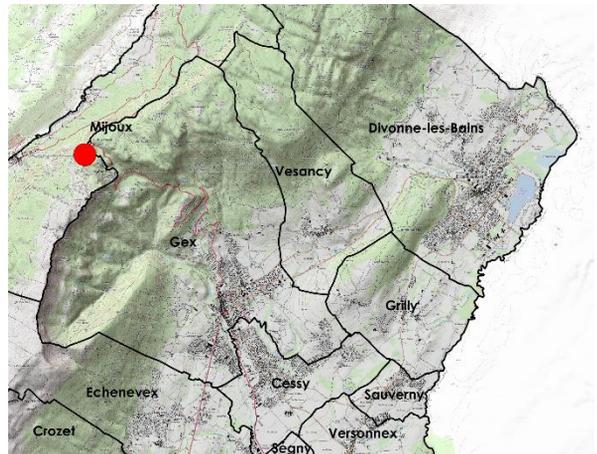
L'UTN est située dans le massif du Jura au sommet de la vallée de la Valserine et à proximité du bassin lémanique. Il rayonne sur un site élargi au triangle Mijoux, la Vattay et Gex-la Faucille.

Nature de l'UTN :

Le projet prévoit l'aménagement et le développement du Col de la Faucille en renforçant son offre touristique et ses liens avec les autres pôles d'attraction du secteur et en améliorant son accessibilité depuis Gex et l'aire urbaine du bassin genevois. La création d'un gîte, d'hébergements insolites et d'un hôtel 4 étoiles sont programmés. De même, différentes activités doivent être implantées sur le site : tyrolienne, activités de parcours, pistes aménagées pour le VTT, etc. Enfin, des connexions avec la vallée de Mijoux et le développement de transports collectifs pour connecter le site à Gex, la Vattay et Mijoux sont définis dans le cadre de ce projet.

Les principes d'aménagement du site se définissent par :

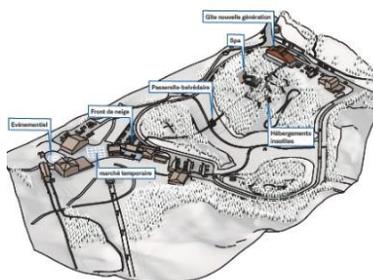
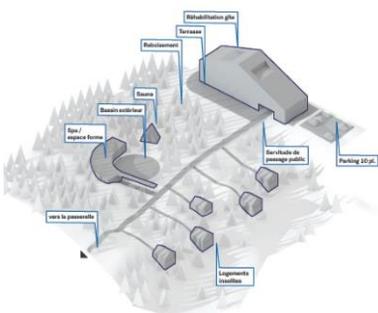
- Des adressages et la création d'une traversée piétonne ;
- La conservation de vues proches et lointaines et le reboisement du site ;
- Le maintien d'un tissu urbain ouvert et poreux



Capacité d'accueil et d'équipements :

Surface totale : environ 5 130 m² de surface de plancher

- Environ 3 300m² dédiés aux hébergements touristiques (hébergements insolites, hôtel et gîte) ;
- Environ 650m² dédiés aux équipements publics (pôle d'accueil et de service) ;
- Environ 1 100m² de surface de plancher pour les commerces, services et loisirs
- Environ 150m² de surfaces de plancher pour la douane et les logements



Fiche UTN Locales (valeur prescriptive)

Hébergements touristiques « La Poste »

Commune	Dénomination	Hébergements et équipements touristiques
Mijoux	Hébergements touristiques La Poste	X

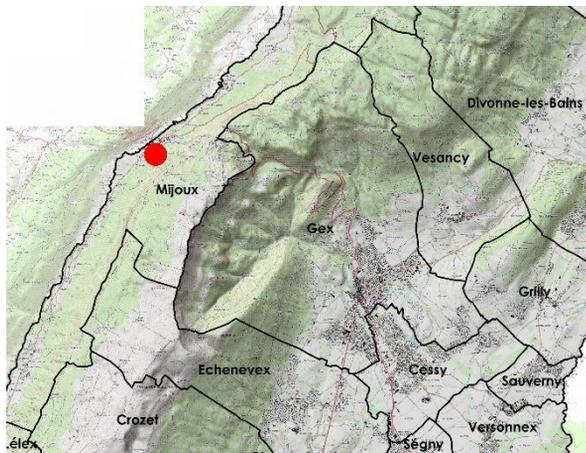
Localisation de l'UTN :

L'UTN est située à proximité du centre-bourg de la commune du Mijoux. Le projet concerne les parcelles B1119, B1219 et B0934 et s'étend sur une superficie de 3,9ha.

Nature de l'UTN :

Le projet touristique La Poste a une triple vocation. Il doit permettre de développer le centre-bourg de la commune de Mijoux tout en pérennisant l'économie actuelle en répondant aux demandes de logements existantes. En effet, le projet prévoit 10 lots destinés à la construction de maisons individuelles ou groupées, 1 lot pour la construction d'un collectif permettant de réaliser 10 à 12 logements, 5 chalets, 130 appartements regroupés un six résidences touristiques et une résidence pour saisonniers de 30 logements.

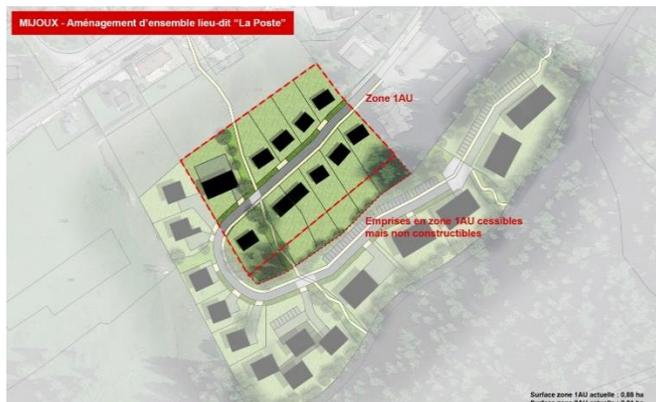
Par ailleurs, ce projet doit permettre d'offrir de nouvelles opportunités de développement économique au tissu local existant, notamment via la création d'un hôtel 2 étoiles de 30 à 40 chambres et un centre de formation de 40 chambres et des salles de cours.



Capacité d'accueil et d'équipements :

Surface totale : environ 30 900 m² de surface de plancher

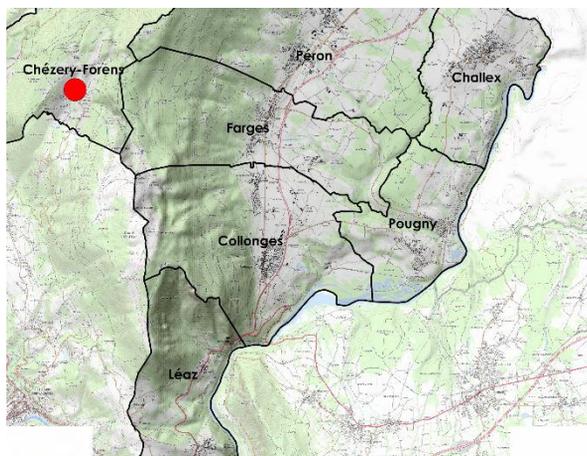
- Environ 7600 m² pour la réalisation de 10 lots pour de l'individuel libre ou groupé ;
- 1200m² pour la réalisation d'un collectif de 10 à 12 logements ;
- Environ 22 100m² répartis entre :
 - 5 chalets « party »
 - 6 résidences touristiques regroupant environ 130 appartements
 - Un hôtel 2 étoiles de 30 à 40 chambres
 - Un centre de formation de 40 chambres et salles de cours
 - Une résidence pour saisonniers de 30 logements.



Fiche UTN Locales (valeur prescriptive)

Développement de la station Menthières

Commune	Dénomination	Hébergements et équipements touristiques
Chézery-Forens	Développement de la station Menthières	X



Localisation de l'UTN :

Le projet se situe à l'ouest de la station de ski Menthières, implantée sur la commune de Chézery-Forens. Le projet concerne les parcelles A0141, A0144, A0151, A0150, A0147 et s'étend sur une superficie de 3,0 ha.

Nature de l'UTN :

Le projet a pour but de permettre un développement urbain mesuré devant accueillir un équipement d'accompagnement touristique en lien avec le village vacances comprenant une piscine ouverte si possible toute l'année, une aire de jeux et un espace paysager. L'aménagement de ce site devra permettre de conforter l'attrait touristique de ce secteur. Le but de cette opération est d'aménager un espace privé avec des équipements ouverts au public.

Le projet prévoit la création de 8 logements environ dont 25% minimum de logements sociaux.

Il vise à :

- Garantir une cohérence architecturale entre les nouvelles constructions et celles déjà existantes ;
- Créer un espace paysager tampon entre le secteur d'habitat et l'UTN ainsi qu'en limite de site ;
- Permettre le bon fonctionnement du site en saison touristique.

Capacité d'accueil et d'équipements :

- Capacité maximale de l'équipement à créer : 2000m² de surface de plancher



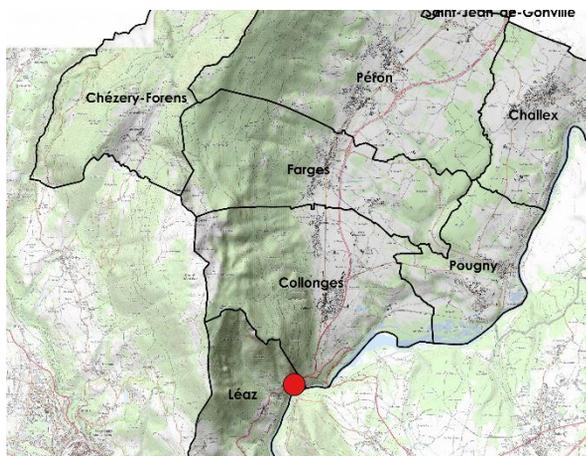
Fiche UTN Locales (valeur prescriptive)

Aménagement du Fort-l'Ecluse

Commune	Dénomination	Parcours et loisirs touristiques
Léaz	Aménagement du Fort-l'Ecluse	X

Localisation de l'UTN :

Le projet se situe au nord-est de la commune de Léaz sur le site du Fort l'Ecluse, parcelle A 21.



Nature de l'UTN :

Le projet prévoit l'aménagement des espaces existants et des abords du Fort l'Ecluse afin de diversifier les activités et conforter le potentiel touristique, économique et culturel du site.

Le fort dispose aujourd'hui d'espaces d'exposition, d'une via ferrata, d'un parcours aventure au fort supérieur, d'une programmation culturelle dense et variée dans un environnement exceptionnel. Autant d'éléments qui font du fort un site au potentiel touristique et économique majeur. Le programme d'équipement et d'aménagement vise à transformer ce potentiel en atout économique.

Le projet vise à :

- Développer l'organisation de séminaires d'entreprises et d'évènements privés, confortant le potentiel économique du fort ;
- Rendre le fort moins dépendant des conditions météorologiques ;
- Conforter le potentiel touristique, culturel et économique du site en diversifiant l'offre proposée ;
- Constituer une offre accessible toute l'année.

Capacité d'accueil et d'équipements :

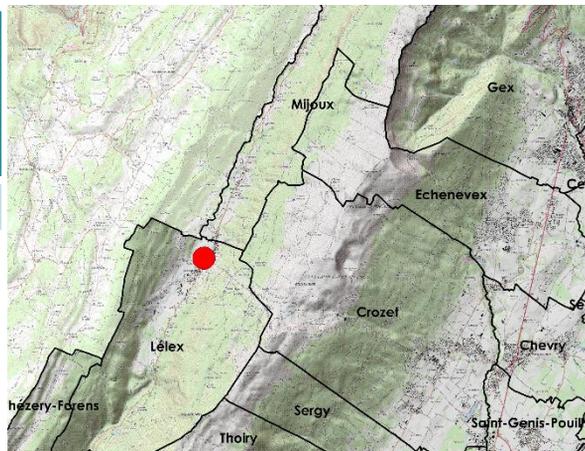
Surface totale : environ 3200 m² de surface de plancher répartis entre le fort inférieur et le fort supérieur.

Capacité actuelle d'accueil: 410 personnes

Fiche UTN Locales (valeur prescriptive)

Projet d'hébergement La Collène

Commune	Dénomination	Hébergement et équipements touristiques
Lélex	La Collène	X



Localisation de l'UTN :

Le projet d'hébergement la Collène, d'une surface de 2ha, prévoit la réalisation d'environ 90 logements dont 75 à destination des saisonniers.

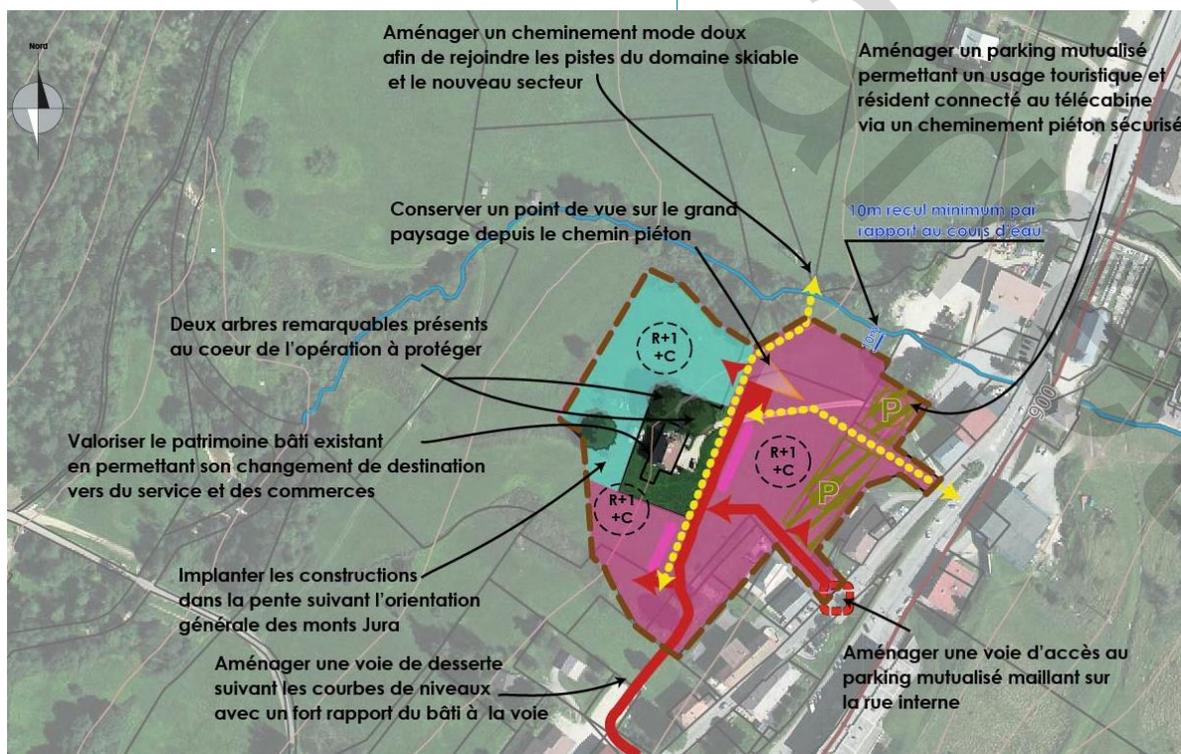
Nature de l'UTN :

Le projet d'hébergement la Collène prévoit la réalisation d'environ 90 logements dont 75 à destination des saisonniers. La réalisation des constructions s'implanteront dans la pente suivant l'orientation générale des Monts Jura. Les constructions respecteront une densité de 30 logements/ha. Par ailleurs, elles prévoiront des commerces en rez-de-chaussée, de part et d'autre de l'aménagement d'un cheminement mode doux permettant de rejoindre les pistes du domaine skiable.

Capacité d'accueil et d'équipements :

Superficie du site : 2ha

- Création de 15 logements
- Création de 75 logements saisonniers
- Densité : 30 logements/ha environ



Fiche UTN Locales (valeur prescriptive)

Projet d'équipement du Muiset

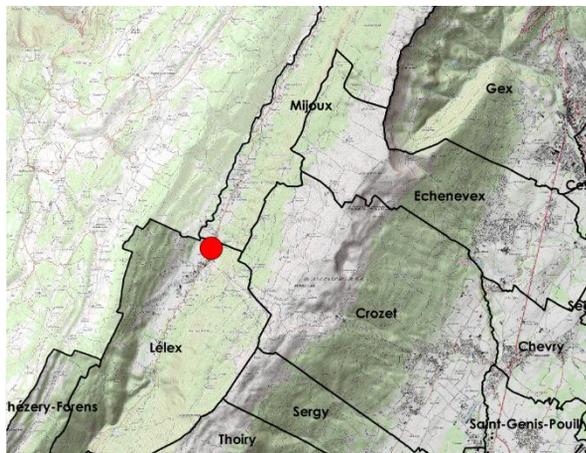
Commune	Dénomination	Hébergements et équipements touristiques
Lélex	Le Muiset	X

Localisation de l'UTN :

Le projet touristique du Muiset se situe à la porte d'entrée au nord de la commune de Lélex. Ce projet s'étend sur la parcelle D66.

Nature de l'UTN :

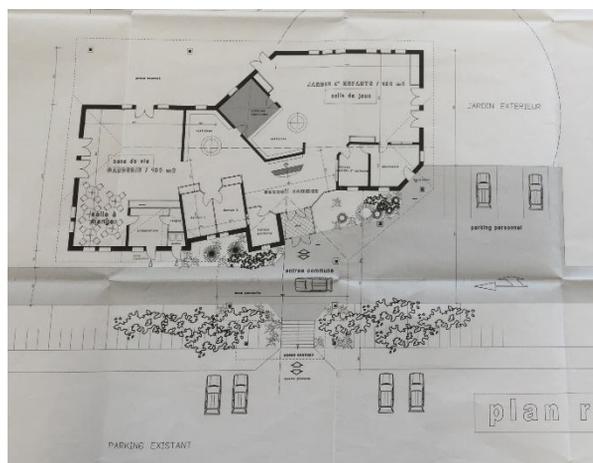
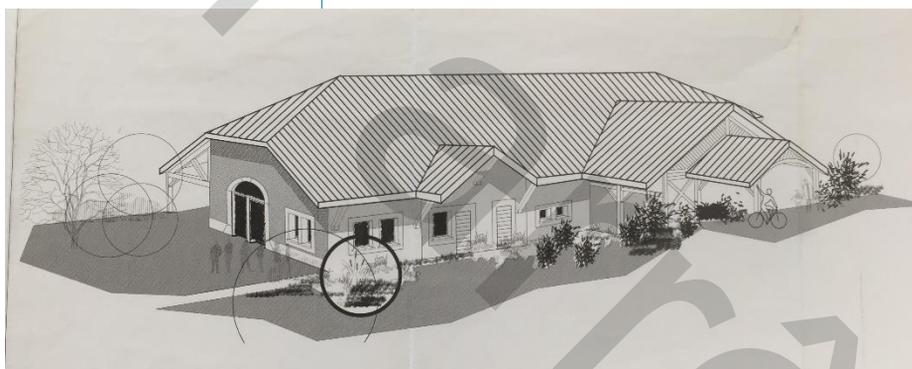
Le projet touristique du Muiset est un projet prévoyant la création de 1000m² de surface de plancher, principalement destiné aux familles. Ce projet doit permettre la création d'un rez de jardin d'enfant et une garderie, d'un front de neige avec une école de ski pour enfant et une crèche privée. Ce projet permet également la création d'une salle d'exposition en rez-de-chaussée avec accueil touristique.



Capacité d'accueil et d'équipements :

Surface de plancher totale : 600m² dont :

- La garderie : 200m² ;
- La crèche : 200m² ;
- Salle d'exposition : 200m² ;
- Espaces communs : 200 m²



dossier arrêté

dossier arrêté