



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la révision allégée n°8 du plan local
d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat
(PLUiH) de la communauté d'agglomération du Pays de Gex (01)**

Avis n° 2025-ARA-AC-3826

Avis conforme délibéré le 19 mai 2025

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 19 mai 2025 sous la coordination de Muriel Preux, en application de sa décision du 17 décembre 2024 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Muriel Preux attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 20 septembre 2024, 3 décembre 2024 et 10 avril 2025 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-3826, présentée le 3 avril 2025 par la communauté d'agglomération du Pays de Gex (01), relative à la révision allégée n°8 de son plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 15 avril 2025 ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Pays de Gex (CAPG), située dans l'Ain, compte 27 communes et 102 027 habitants (Insee), a connu un taux de croissance démographique annuel moyen de 2,1 % sur la période 2015-2021, le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de

l'habitat (PLUiH) du Pays de Gex ayant été approuvé le 27 février 2020¹ et le territoire étant couvert intégralement par le schéma de cohérence territoriale (Scot) du même nom approuvé le 19 décembre 2019², pour partie par le parc naturel régional (PNR) du Haut-Jura³, et soumis, pour partie, à la loi montagne ;

Considérant que les modifications du PLUiH planifiées par la révision allégée n°8 concernent uniquement la commune de Divonne-les-Bains (01), frontalière de la Suisse de par sa situation géographique à la pointe nord-est de l'Ain et de la CAPG, classée en « pôle urbain » par le Scot, et visent exclusivement à permettre un projet de réhabilitation et d'extension du;château de Divonne⁴ avec notamment :

- la rénovation de la bâtisse principale, la restructuration de son annexe, et leur extension respectivement sous la terrasse du château et sous l'annexe⁵, en vue d'accueillir un hôtel de 70 à 80 chambres, un restaurant et un bar ;
- par extension des deux pavillons de l'actuelle piscine et la suppression de cette dernière⁶, l'implantation d'un centre de soin comprenant une nouvelle piscine, un spa avec sauna et hammam, des cabines de soins esthétiques⁷ et des salles de fitness ;
- l'élargissement de la voie d'accès au château et la réutilisation d'une partie des aires de stationnement existantes, qui seront réorganisées près de l'annexe, et complétées, en raison de l'augmentation de la capacité d'accueil du projet, par deux poches de stationnement comprenant respectivement 63 et 28 places⁸.

Considérant que la révision allégée n°8 du PLUiH a pour objet de modifier :

- le règlement graphique et écrit afin de :
 - créer une zone UT4 spécifique au château de Divonne et reclasser une partie du secteur de ce château d'une superficie de 1,2 ha de la zone UT1 actuelle à la zone UT4 ;
 - autoriser dans le règlement écrit de la zone UT4 une seule construction à destination d'activités de service avec accueil de clientèle, d'une surface de plancher inférieure (SDP) à 1 500 m², soit la SDP totale du centre de soin légèrement majorée (cf note n°6), le règlement de la zone UT1 ne permettant l'accueil de constructions similaires que si leur SDP est inférieure à 200 m² ;
 - réduire de 1,5 ha la zone non aedificandi de 7 ha dont le périmètre est identique à celui de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Château de Divonne, pour autoriser l'implantation du centre de soins en zone UT4 et de nouveaux stationnements en zone N ;
- l'OAP du Château de Divonne afin :

1 L'élaboration du PLUiH du Pays de Gex a fait l'objet de l'avis de l'Autorité environnementale n°[2019-ARA-AUPP-727](#) du 12 août 2019. Une révision générale du PLUiH a été engagée le 27 mars 2024.

2 La révision du Scot du Pays de Gex a fait l'objet de l'avis de l'Autorité environnementale n°[2019-ARA-AUPP-0722](#) du 23 juillet 2019.

3 La révision de la charte du PNR a été engagée le 2 juillet 2022.

4 Ce château, initialement composé de 33 chambres d'hôtel, d'un restaurant et d'une piscine, a subi le 18 janvier 2017 un incendie qui a détruit une grande partie du monument et entraîné sa fermeture.

5 La surface de plancher actuelle du château est de 1 850 m² et atteindra 3 100 m² après extension ; celle de l'annexe est actuellement de 1 175 m² et atteindra 1 400 m² après extension.

6 La surface de plancher actuelle des pavillons est de 25 m² et atteindra 1 250 m² après extension.

7 Ce centre de soin comprendra un pôle « santé et sport » en collaboration avec l'Institut Médical Sport Santé (rééducation kinésithérapique, remise en forme), et un pôle « Healthcare » (soins esthétiques légers).

8 La surface et la capacité initiale de stationnement ainsi que la surface des nouveaux espaces de stationnement ne sont pas précisées dans le dossier.

- d'ajouter, en plus des activités hôtelières déjà permises, d'autres activités économiques liées (restauration) et des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- d'autoriser la réhabilitation des bâtiments existants sans changement de destination ni modification de l'emprise au sol et supprimer l'obligation de réhabilitation à l'identique ;
- de permettre une extension au niveau de la piscine actuelle et de ses pavillons ;
- de modifier la délimitation des espaces de stationnement en accord avec le projet.

Considérant la localisation du secteur faisant l'objet de la révision allégée n°8, au sein :

- de la périphérie ouest de la partie urbanisée de la commune, à proximité d'un golf, de thermes, d'un casino et de la mairie, sur un site longé au nord par la rue des Bains et à l'ouest par la RD984C ;
- d'un futur périmètre de protection concernant les eaux minérales naturelles « Harmonie » et « Mélodie », la déclaration d'intérêt publique (DIP) liée à ce périmètre étant en cours d'élaboration ;
- de la zone blanche du futur plan de prévention des risques (PPR) « inondations de la Divonne (Versoix) et ses affluents⁹ » en cours d'élaboration, hormis deux secteurs en zone rouge, situés à l'ouest et au sud-ouest, le long de la RD984C et en contrebas du parc du château ;
- d'un domaine constituant une unité foncière de 10,3 ha et comprenant environ 4,7 ha de prairies et 4,5 ha de boisements, dont un espace boisé d'environ 0,5 ha qui constitue également une zone humide et correspond à l'un des deux secteurs en zone rouge du PPR ;
- d'un espace perméable relais identifié dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) Auvergne-Rhône-Alpes, à environ 100 m d'un réservoir de biodiversité identifié dans le PLUiH et à 300 m du parc naturel régional (PNR) du Haut-Jura ;

Considérant en matière de ressources en eau :

- l'absence de mention dans le dossier de la localisation du secteur d'évolution du PLUiH au sein du futur périmètre de protection des eaux minérales naturelles « Harmonie » et « Mélodie », dont la DIP est en cours, et donc l'absence de mesures de protection propres au PLUiH sur ce point ;
- l'absence de mention de la situation déficitaire en eau potable du territoire et de prise en compte de l'aggravation de cette situation, en raison de l'augmentation des besoins permise par l'évolution du PLUiH (notamment la hausse de la fréquentation consécutive à l'extension du complexe hôtelier), le dossier indiquant que la commune est alimentée par les sources des Cerisiers, de Nuchon et des achats d'eau à la Suisse, sans préciser que ces achats représentent 75 % de la ressource ;
- l'impossibilité, au regard de ces éléments, de conclure à l'absence d'incidences notables de la révision allégée n°8 du PLUiH en matière de ressources en eau ;

Considérant en matière d'assainissement des eaux usées :

- la partialité de l'évaluation par le dossier de l'augmentation des rejets d'effluents induite par l'évolution du PLUiH, puisqu'elle ne s'appuie que sur l'augmentation des besoins relatifs à l'activité de l'hôtel et du restaurant, sans estimer ceux du centre de soins, qui sont considérés comment n'étant pas significatifs ;
- la caducité des informations du dossier concernant la station de traitement des eaux usées (Steu) communale, qui s'appuient sur les annexes sanitaires du PLUiH datant de 2017, indiquant que cette station serait en capacité de traiter 7 662 équivalents-habitants (EH) supplémentaires, alors que selon le site de [l'assainissement collectif](#), dont les données datent de 2023, la Steu est non-conforme en performance et saturée, puisqu'elle présente une charge en entrée de 19 153 équivalents-habitants (EH) pour une capacité théorique de 15 000 EH ;

9 Ce PPR a fait l'objet de l'avis n°[2024-141](#) du 27 mars 2025 de l'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable. Son enquête publique a lieu du [12 mai au 16 juin 2025](#).

- l'impossibilité, au regard de ces éléments, de conclure à l'absence d'incidences notables de la révision allégée n°8 du PLUiH en matière d'assainissement des eaux usées ;

Considérant en matière de risques naturels :

- l'augmentation des phénomènes de ruissellement, induite par les possibilités supplémentaires d'artificialisation des sols résultant de l'évolution du PLUiH en matière de règlement (reclassement de la zone UT1 à UT4 sur une surface d'1,2 ha, réduction d'1,5 ha de la zone non aedificandi) et d'OAP (notamment l'autorisation d'extensions et de nouvelles activités) ;
- la probabilité, au regard de la topographie du site, que tout ou partie des eaux pluviales s'accumule en contrebas du château, où sont localisés des risques de ruissellement référencés par deux zones rouges du PPR en cours d'élaboration, et donc l'aggravation potentielle de ces risques ;
- l'exposition de biens et de personnes à ces risques aggravés puisque les deux zones rouges précitées du PPR sont situées en bordure de la RD984C, dont la circulation est significative¹⁰, et puisque l'une de ces zones rouges, qui constitue aussi une zone humide, comprend un secteur de taille et de capacité limitée (Stecal¹¹) prévu pour l'accueil d'une activité (écloserie de truites) ;
- l'absence de prise en compte de cette augmentation des phénomènes de ruissellement et de l'aggravation potentielle des risques afférents par des mesures propres au PLUiH, et donc l'impossibilité, au regard de ces éléments, de conclure à l'absence d'incidences notables de la révision allégée n°8 du PLUiH en matière de risques naturels ;

Considérant en matière de mobilité, d'émissions de gaz à effet de serre et de changement climatique :

- l'absence d'estimation de l'augmentation du trafic routier induite par l'évolution du PLUiH, alors que celle-ci a pour objet de permettre un projet à vocation touristique incluant une capacité hôtelière plus que doublée, un restaurant et une nouvelle activité relative à un centre de soins ;
- l'absence d'estimation de l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre induite par l'évolution du PLUiH, au regard notamment de l'augmentation du trafic, de l'artificialisation supplémentaire des sols, ainsi que de la construction et de l'exploitation des installations et bâtiments autorisés ;
- l'absence de mesures propres au PLUiH de réduction de ces émissions, et donc l'impossibilité, au regard de ces éléments, de conclure à l'absence d'incidences notables de la révision allégée n°8 du PLUiH en matière de mobilité, d'émissions de gaz à effet de serre et de changement climatique ;

Considérant en matière de milieux naturels et de biodiversité :

- l'absence de diagnostic écologique sur le secteur faisant l'objet d'une évolution du PLUiH, en dépit :
 - de la présence en son sein de nombreux boisements (4,5 ha) et prairies (4,7 ha) ;
 - de sa localisation dans un espace perméable relais identifié dans le Sradet Auvergne-Rhône-Alpes et le PLUiH, à proximité d'un réservoir de biodiversité identifié dans le PLUiH et du périmètre du PNR du Haut-Jura ;
 - de la possibilité, au regard des caractéristiques précitées, que des espèces protégées de flore ou de faune puissent être présentes sur le site ou le fréquenter ;
- l'impossibilité, en l'absence de ces éléments, de conclure que les aménagements envisagés et l'augmentation de la pression sur les milieux environnants induite par la hausse de la fréquentation n'auront pas d'incidences notables en matière de milieux naturels et de biodiversité ;

10 L'importance du trafic sur la RD984C a entraîné son classement sonore en catégorie 3 (la dernière actualisation du classement sonore des infrastructures routières de l'Ain fait l'objet de l'[arrêté](#) préfectoral du 20 novembre 2023).

11 Ce Stecal existe déjà dans le PLUiH et n'est pas modifié par la procédure de révision allégée n°8. Il autorise les entrepôts d'une surface de plancher maximum de 100 m² et d'une hauteur totale de 6 m maximum (règlement écrit, p. 305 de la [version](#) disponible sur le géoportail de l'urbanisme).

Rappelant qu'une procédure d'évaluation environnementale commune au projet et à la révision allégée n°8 du PLUiH peut être mise en œuvre dans les conditions définies par les articles [R122-26](#) du code de l'environnement et [R104-38](#) du code de l'urbanisme ; si elle est appliquée, l'évaluation environnementale du PLUiH, dont le contenu est défini à l'article [R151-3](#) du code de l'urbanisme, doit comprendre l'ensemble des éléments de l'étude d'impact du projet définis à l'article [R122-5](#) du code de l'environnement ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de révision allégée n°8 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Pays de Gex (01) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Rend l'avis qui suit :

La révision allégée n°8 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Pays de Gex (01) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment :

- d'analyser les incidences de la révision allégée n°8 du PLUiH en matière de ressources en eau, d'assainissement des eaux usées, de risques naturels, de mobilité, d'émissions de gaz à effet de serre et de changement climatique, ainsi que de biodiversité et de milieux naturels ;
- de présenter les mesures prises pour éviter, réduire et compenser (ERC) ces incidences, ainsi que le dispositif de suivi effectif, en s'attachant à ce que les mesures ERC soient retranscrites dans le règlement et les OAP du PLUiH ;
- d'expliquer les choix au regard des enjeux environnementaux et des solutions de substitution raisonnables ;

Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de révision allégée n°8 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Pays de Gex de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre

Muriel Preux