



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 d'habitat
(PLUiH) de la communauté d'agglomération du Pays de Gex par
suite d'un recours gracieux formé par la communauté
d'agglomération du Pays de Gex (01)**

Avis n° 2025-ARA-AC-3967

Avis conforme délibéré le 16 septembre 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 collégialement lors de sa réunion du 16 septembre 2025.

Ont participé à la délibération : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Yves Majchrzak, Émilie Rasooly et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe en date du 13 octobre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste 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.

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 ;

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, 10 avril 2025 et 7 juillet 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 conforme dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-3826, présentée le 3 avril 2025 par la communauté d'agglomération du Pays de Gex, relative à la révision allégée n°8 de son plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH) ;

Vu [l'avis conforme n°2025-ARA-AC-3826](#) du 19 mai 2025 de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes concluant que la révision allégée n°8 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH) de la communauté d'agglomération du Pays de Gex requiert une évaluation environnementale ;

Vu le courrier de la communauté d'agglomération du Pays de Gex reçu le 18 juillet 2025 enregistré sous le n° 2025-ARA-AC-3967, portant recours contre cet avis conforme ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 8 août 2025 ;

Rappelant que le projet de révision allégée n°8 du PLUiH concerne uniquement la commune de Divonne-les-Bains (01), et consiste à créer une zone UT4 et à modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du château de Divonne pour permettre un projet de réhabilitation et d'extension du château avec notamment :

- la rénovation de la bâtisse principale, la restructuration de son annexe, et leur extension en vue d'accueillir un hôtel de 70 à 80 chambres, un restaurant et un bar ;
- l'extension des deux pavillons de l'actuelle piscine et la suppression de cette dernière, pour permettre l'implantation d'un centre de soin comprenant une nouvelle piscine, un spa avec sauna et hammam, des cabines de soins esthétiques 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 et complétées par deux poches de stationnement comprenant respectivement 63 et 28 places ;

Rappelant qu'à l'appui de son avis conforme du 19 mai 2025 susvisé, l'Autorité environnementale avait considéré :

- en matière de ressources en eau : l'absence de mention du futur périmètre de protection des eaux minérales naturelles « Harmonie » et « Mélodie » et 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 consécutive à l'évolution du PLUiH ;
- en matière d'assainissement des eaux usées : l'absence d'estimation des rejets d'effluents induits par le centre de soins et la caducité des informations concernant la station de traitement des eaux usées communales, qui apparaît non conforme en performance et saturée ;
- en matière de risques naturels : l'augmentation des phénomènes de ruissellement du fait de l'artificialisation des sols et la probabilité d'accumulation des eaux pluviales en contrebas du château ;
- en matière de mobilité, d'émission de gaz à effet de serre et de changement climatique : l'absence d'estimation de l'augmentation du trafic routier et l'absence d'estimation de l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre ;
- en matière de milieux naturels et de biodiversité : l'absence de diagnostic écologique sur le secteur et l'absence d'éléments sur l'augmentation de la pression sur ces milieux ;

Considérant qu'à l'appui de son recours, la personne publique responsable du PLUiH a produit un courrier accompagné d'annexes attestant :

- qu'en ce qui concerne la ressource en eau :
 - les périmètres de protection s'appliqueront de fait et indépendamment du PLUiH après déclaration d'intérêt public (DIP), il n'apparaît pas nécessaire d'inscrire des mesures spécifiques au sein du PLUiH mais il est retenu de reporter l'existence de ces projets de périmètres au sein de la notice de la révision allégée n°8 et de l'OAP du château ;
 - le besoin total est estimé à environ 51 m³/j, soit 2,5 fois supérieur à celui de l'ancien hôtel, auxquels s'ajoutent 180 m³ pour le remplissage des piscines et spa (qui ne sont remplis qu'une seule fois) ; la régie des eaux gessiennes précise que les sources de Divonne ont produit en 2024, 801 724 m³ et qu'un volume de 1 150 674 m³ a été acheté à la Suisse ; la révision du schéma directeur d'alimentation en eau potable prévoit la réalisation de travaux (notamment la

création d'une nouvelle interconnexion avec le SITSE¹, qui est en cours, avec une échéance prévue pour 2027-2028), en vue d'assurer l'adéquation des besoins exprimés à l'horizon 2030 puis 2040 ; d'après la régie, les ressources et ouvrages permettront, sous réserve de l'application des programmes de travaux, de répondre aux besoins à l'horizon 2040 et le projet de révision allégée n°8 est en adéquation avec les ressources et réseaux d'eau potable ;

- qu'en ce qui concerne l'assainissement :
 - les quantités d'effluents générés par le projet sont estimées à 117 EH en tenant compte du centre de soins ; la station de traitement de Divonne dispose d'une capacité théorique de 15 000 EH ; bien que le portail de l'assainissement fasse état d'une charge maximale entrante de 19 153 EH en 2023, il est précisé que la station apparaît tout de même conforme en équipement malgré sa saturation ; et d'après les bilans d'autosurveillance de 2024, les charges entrantes ont été réduites par rapport à 2023 ;
 - la non-conformité en performance affichée sur le portail de l'assainissement en 2023 est due au dépassement du paramètre phosphore, imputable à l'exploitation de la station ; d'après les bilans d'autosurveillance de 2024, les résultats sont conformes aux normes de rejets et aux rendements épuratoires attendus, notamment sur le phosphore ;
 - la régie des eaux gessiennes a confirmé que le projet de révision allégée n°8 est en adéquation avec les capacités et équipements de traitement des eaux usées du territoire ;
- qu'en ce qui concerne les risques naturels :
 - la révision allégée n°8 ne porte pas directement sur le secteur concerné par la zone rouge du PPRI ;
 - la surface de la zone ouverte à l'urbanisation est de 1,5 ha et seuls 0,7 ha seront aménagés ; en application du zonage d'assainissement d'eaux pluviales, le débit de rejet des emprises imperméabilisées sera plafonné à 13 l/s par hectare aménagé ce qui correspond à un débit régulé de maximum 9 à 10 l/s ; de plus, le ruissellement issu de ces emprises non aménagées est actuellement de l'ordre de 50 l/s (300 l/s pour une pluie de 10 ans) ; il est précisé que le porteur de projet devra respecter les normes du zonage d'assainissement des eaux pluviales et la limitation du débit contribuera donc à améliorer la situation en termes de ruissellement ; les risques d'inondations au niveau des zones rouges du PPRI ne seront donc pas aggravés ;
- qu'en ce qui concerne la mobilité, les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique : sur la base de plusieurs hypothèses, une estimation des émissions de gaz à effet de serre a été établie ; celle-ci stipule que 80 % des émissions sont issues de la phase exploitation dont 45 % correspondent à la mobilité des clients ; au total, la mise en œuvre du projet générerait 27,8 kg CO₂eq/m²/an ;
- qu'en ce qui concerne les milieux naturels et la biodiversité : une expertise a été réalisée le 26 juin 2025 par un ingénieur écologue afin de vérifier les enjeux « faune, flore, zone humide » au niveau de l'unité foncière du château ; cette étude conclut à :
 - l'absence de caractéristique de zone humide, l'absence de chauve-souris dans les parties visitées et l'absence d'espèces d'oiseaux nicheuses particulières sur les trois secteurs de prairies prospectés ;
 - l'existence d'un potentiel d'accueil fort pour tout un cortège d'espèces d'oiseaux et de chiroptères (avec un grand nombre d'espèces protégées dans ces deux groupes) au sein des arbres, qui sont pour la plupart centenaires ; il est précisé que ces arbres ne seront pas modifiés dans le cadre du projet et que s'ils devaient l'être une expertise complémentaire devrait être réalisée et des mesures devraient être prises ;

1 Services industriels de terre sainte et environs (SITSE) : distributeur suisse d'eau potable.

- la présence effective d'une zone humide en partie ouest (source aménagée en plan d'eau, boisement de type ripisylve humide en aval) ;

Considérant qu'il résulte des éléments communiqués au soutien du recours :

- qu'en matière de ressource en eau :
 - aucun élément n'est apporté sur le calendrier de travaux envisagé et, sans conditionnalité fixée dans le PLUiH, il n'est pas garanti que la ressource sera disponible pour la mise en œuvre du projet de réhabilitation et d'extension du château ;
 - la régie des eaux gessiennes a en charge l'alimentation en eau potable des 27 communes de la communauté d'agglomération et le dossier ne précise pas comment s'effectue le partage de la ressource entre ces différentes communes alors qu'une consommation de près de 19 000 m³ par an est envisagée pour le projet ; des compléments sont attendus sur le partage de la ressource en eau, les mesures de sobriété hydrique, la durabilité des achats d'eau à la Suisse, dans un contexte de changement climatique et de raréfaction de cette ressource ;
- qu'en matière d'assainissement :
 - même si les bilans d'autosurveillance 2024 mettent en avant une réduction des charges entrantes par rapport à 2023, le rapport de contrôle de conformité rappelle que la charge brute de pollution organique (CBPO) représente 128 % de la capacité nominale ; comme pour les années précédentes (et cela depuis 2018), la capacité nominale de la station de traitement est dépassée pendant les périodes de pointe ; le rapport fait état d'un équipement jugé conforme mais qui nécessite d'« identifier rapidement l'origine des surcharges », et de « mettre en œuvre les actions correctives ad hoc » pour éviter le déclassement ;
 - en ce qui concerne le paramètre phosphore, les résultats d'autosurveillance indiquent que 4 des 12 bilans ne sont pas conformes en concentration et en rendement, en raison de pannes occasionnelles de la pompe de dosage du chlorure ferrique ; le rapport de contrôle de conformité met en avant une non-conformité en performance tout en précisant que la régie doit s'engager à porter une attention particulière au contrôle de l'ammonium et du phosphore ;
 - en ce qui concerne la charge en azote (paramètre NTK²), le contrôle de conformité fait état d'une charge moyenne annuelle qui dépasse la capacité nominale ; la régie des eaux gessiennes n'apporte aucun élément pour expliquer cette surcharge mais indique avoir lancé le diagnostic du système en 2024 afin de déterminer les mesures correctives pour éviter le déclassement des équipements ;
 - le rapport de contrôle de conformité 2023 transmis précise que les cours d'eau récepteurs des rejets de l'agglomération d'assainissement de Divonne-les-Bains, font partie d'un bassin versant sensible aux phénomènes d'eutrophisation, présentent des capacités de dilution limitées au droit des rejets et sont également susceptibles d'accueillir des frayères de la Truite fario, du Chabot et de l'Ombre commun ; les incidences d'une éventuelle augmentation des rejets dans ces cours d'eau récepteurs ne sont pas évaluées ;
 - des garanties complémentaires sont à apporter et l'ouverture à l'urbanisation du secteur doit être conditionnée à la capacité de la station à traiter les effluents supplémentaires estimés à 117 EH par jour ;
- qu'en matière de mobilité, d'émissions de gaz à effet de serre et de changement climatique :
 - le dossier précise que la mise en œuvre du projet conduira à l'émission de 27,8 kg CO₂eq/m²/an ; il est indiqué que cette estimation repose sur plusieurs hypothèses qu'il conviendra d'actualiser quand le projet aura été précisé (nature, quantité des matériaux et mode

2 Le paramètre NTK (azote Kjeldahl) correspond à la somme de l'azote ammoniacal et de l'azote organique contenus dans l'eau, exprimé en mg/L.

de chauffage notamment) ; de plus, des mesures visant à éviter et réduire ces émissions sont attendues ;

- aucun élément n'a été apporté concernant l'augmentation du trafic routier induite par l'évolution du PLUiH et les éventuelles nuisances associées ; des précisions sur les hypothèses retenues pour dimensionner les stationnements sont également attendues ;
- qu'en matière de milieux naturels et de biodiversité :
 - l'étude menée conclut à « l'absence de caractéristique de zone humide du fait de la végétation de type mésophile, en place depuis au moins un siècle (de par cette occupation du sol, il n'a pas été jugé utile de procéder à des sondages pédologiques) » ; l'Autorité environnementale rappelle que les critères à retenir pour la définition des zones humides mentionnées au 1° du I de l'article [L.211-1 du code de l'environnement](#) sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles, que celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique et qu'en l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide ;
 - l'étude conclut à l'existence d'espèces d'oiseaux et de chiroptères (avec un grand nombre d'espèces protégées) au sein des arbres ; l'étude réalisée ne détaille ni la liste de ces espèces ni la méthode employée ; par ailleurs, la préservation de l'ensemble de ces arbres ne semble pas garantie du fait des extraits suivants (issus du dossier) : « s'ils [les arbres] devaient être modifiés, une expertise complémentaire devrait être réalisée » ; « le règlement de la zone UT impose la conservation de la majorité des arbres sauf justifications strictes » ; et « il est retenu dans l'OAP d'imposer une étude écologique au niveau des arbres susceptibles d'être impactés par le projet » ; dès lors, des compléments doivent être apportés pour garantir que la mise en œuvre de projet de révision allégée n°8 du PLUiH ne conduit pas à la destruction d'espèces protégées ; en effet, les conditions de faisabilité d'un projet qui motive l'évolution du PLUiH doivent être réunies dès le stade du PLUiH, et être conclusives sur, soit l'absence d'espèce protégée, soit la réunion des conditions cumulatives requises pour obtenir une autorisation dérogatoire de destruction d'espèce protégée, notamment une raison impérative d'intérêt public majeur ;
 - aucune évaluation des incidences de la mise en œuvre du projet de révision allégée n°8 du PLUiH notamment liées au dérangement et à la fragmentation du milieu n'a été transmise ; et aucune mesure d'évitement ni de réduction n'est présentée ;

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 PLUiH de la communauté d'agglomération du Pays de Gex 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 d'habitat (PLUiH) de la communauté d'agglomération du Pays de Gex 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 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 PLUiH 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.