

DEPARTEMENT de l'AIN

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 09 Septembre 2025 – 09h00 au 08 Octobre 2025 – 17h00

Maître d'Ouvrage

Communauté de Communes TERRE VALSERHÔNE

CONCLUSIONS ET AVIS

Portant sur :

*La modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de Terre Valserhône (Ain).*

Bernard PAVIER
Commissaire Enquêteur



Table des matières

1. Pétitionnaire et Autorité Organisatrice	3
2. Le Projet – Objet de l'enquête publique	3
2.1. Enjeux et Grands Axes du Développement Territorial	3
2.2. Objet de l'Enquête et de la Modification	3
3. Déroulement de l'enquête	5
3.1. Publicité / Information	5
3.2. Participation du Public	5
3.2.1 Registre « format papier » Mairie de VALSERHÔNE	5
3.2.2 Registre (format papier) Communauté de Communes	5
3.2.3 Registre dématérialisé	5
3.3. Procès-verbal de synthèse – Mémoire en réponse	6
4. Analyse du dossier	6
4.1. Qualité du dossier	6
4.2. Etude du dossier et analyse des avis donnés	6
4.2.1 Etude du dossier	6
4.2.2 Analyse de l'avis de la MRAe (DREAL)	6
5. Conclusions	7
5.1. Compatibilité du projet avec la MRAe	7
6. Avis du commissaire enquêteur	7

1. Pétitionnaire et Autorité Organisatrice

- Pétitionnaire

Communauté de Communes TERRE VALSERHÔNE

35 rue de la Poste – CHATILLON-EN-MICHAILLE – 01200 VALSERHÔNE

2. Le Projet – Objet de l'enquête publique

2.1. Enjeux et Grands Axes du Développement Territorial

TVI – TERRE VALSERHÔNE INTERCO, en s'appuyant sur l'analyse du territoire, a fait le choix de renforcer l'équilibre actuel entre les différentes polarités (Valserhône, réseaux Nord et Sud), à travers les orientations stratégiques du PADD, à savoir :

AXE 1 : Affermir et diversifier les services et équipements en lien avec les mobilités pour garantir la proximité ;

AXE 2 : Mettre en œuvre les conditions du développement résidentiel au service du vivre ensemble ;

AXE 3 : Structurer et diversifier l'offre économique pour renforcer la lisibilité du Pays Bellegardien dans le Grand Genève ;

AXE 4 : Valoriser l'authenticité et la qualité de vie du territoire par une gestion environnementale des ressources et des risques, exemplaire.

Ces orientations et axes stratégiques de développement territorial affirment le rôle que doit jouer le territoire de la communauté de communes Terre Valserhône comme porte d'entrée Ouest de l'agglomération du Grand Genève. Ce rôle doit prendre en compte plusieurs enjeux :

- Contribuer au fonctionnement et au rayonnement de l'espace transfrontalier.
- Renforcer les coopérations en s'appuyant sur le pôle de d'échange multimodal exceptionnel de Valserhône (gare de Bellegarde) et son positionnement géographique stratégique comme nœud des mobilités entre le Haut-Bugey, le territoire de Bourg-en-Bresse, métropole de Lyon, le Jura, le Grand Genève ...
- Valoriser sa capacité à conjuguer espace rural de moyenne montagne et espace urbain caractérisé par un haut niveau de services.
- Diversifier ses fonctions en organisant le développement économique, résidentiel et touristique et en affirmant son authenticité.

2.2. Objet de l'Enquête et de la Modification

TVI a décidé d'engager la présente modification n°3 de « droit commun » du PLUiH pour permettre la réalisation de projets répondant aux objectifs fixés par le PADD afin de répondre à la dynamique de développement du territoire de TVI, de respecter les enjeux liés à l'artificialisation, de préserver les activités économiques du territoire.

TVI a la volonté de faire évoluer certaines dispositions réglementaires dans le respect des objectifs s'inscrivant dans une trajectoire dictée par les différentes législations et documents de rangs supérieurs. Cette modification répond aux orientations stratégiques du PADD.

• **COMMUNE DE VALSERHÔNE : Création d'un sous zonage Uetf**

Afin de permettre d'autoriser l'aménagement et les constructions nécessaires à l'installation de « Terrains Familiaux » pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage, un sous-zonage Uetf est créé spécifiquement pour ce secteur.

La superficie de cette nouvelle zone est de 0,27 ha. La zone concernée est située à Arlod et la modification répond aux besoins en matière d'accueil des gens du voyage et permet de respecter les orientations et objectifs fixées par le PADD ainsi que ceux du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, la mise en œuvre opérationnelle du projet nécessite des évolutions réglementaires.

Ce site pourra accueillir 7 terrains familiaux, conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de l'Ain (2019-2025). Chaque terrain d'une superficie de 150 à 200 m² comportera une construction d'environ 50m².

Secteur Arlod, modification de zonage U (Ue en Uai). Ce secteur est situé sur la commune déléguée de Bellegarde-sur-Valserine. Il est un espace dynamique qui s'illustre par la réalisation de nombreux projets de requalification. Cette modification permettra de concrétiser le développement de certains projets économiques et d'intérêt collectif afin de poursuivre l'évolution dynamique du territoire en prenant en compte des enjeux liés à l'artificialisation des sols.

• **COMMUNE DE VALSERHÔNE : Modification de l'Art. 4-4-1AUAm relatif au gabarit des constructions.** Le secteur 1AUAm est situé uniquement sur la commune de Valserhône et plus particulièrement dans l'OAP V8 « En Ségiat ». Le périmètre opérationnel de ce secteur est d'environ 1,4 ha pour une superficie totale de 3,5 ha.

Ce secteur est un espace stratégique pour Terre Valserhône, lié à sa proximité avec l'échangeur autoroutier (A40). De manière générale, ce site présente des enjeux de toute nature : développement économique et commercial, développement touristique, protection et valorisation des espaces naturels et paysagers, gestion des ressources naturelles.

Le développement du secteur 1AUAm est encadré par les orientations de l'OAP V8 « En Ségiat » qui prévoit l'implantation d'un hôtel et d'une activité de restauration. Dans le cadre de son schéma de développement touristique, TVI ambitionne le développement d'une offre d'hébergements diversifiée et adaptée à la position stratégique d'entrée Ouest du Grand Genève qu'occupe l'intercommunalité.

TVI souhaite porter de 13 à 18m la hauteur maximale pour le secteur 1AUAm dans le but de limiter la consommation foncière sans impacter la qualité paysagère puisque la cohérence paysagère est étudiée à l'échelle de la zone, dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP V8 « En Ségiat » qui prévoit des orientations précises en matière d'intégration paysagère.

• **COMMUNE DE VALSERHÔNE : Modification de l'Art. 4-4-1AUAm relatif au gabarit des constructions.** L'augmentation de la hauteur des constructions dans le secteur 1AUAm a pour conséquence une augmentation de la capacité d'accueil. Afin de maîtriser l'impact des rejets supplémentaires d'eaux usées induits par l'augmentation de la hauteur des constructions, la mise en œuvre opérationnelle des projets devra se faire suivant deux phases au minimum. En conséquence, l'OAP V8 « En Ségiat » est modifiée :

➤ **Objectif de programmation :** Cette OAP de grande envergure vise une mixité des fonctions urbaines renforcée. La programmation globale comprend entre autres le Secteur 2 dévolu à une opération commerciale complémentaire au village de marques qui accueillera un hôtel « environ 110 chambres » et des activités de restauration.

- Mise en œuvre opérationnelle : vue l'ampleur de cette OAP, pour le Secteur 2, l'urbanisation devra se faire en 2 phases :
- Phase 1 : environ 60 chambres pourront être réalisées dès approbation du PLUIH,
 - Phase 2 : environ 50 chambres sont conditionnées à la mise en service de la nouvelle STEP (Station d'Épuration) de Valserhône, en une seule opération d'ensemble.

3. Déroulement de l'enquête

3.1. Publicité / Information

- L'enquête publique s'est déroulée du 09 Septembre 2025 à partir de 09h00 au 08 Octobre 2025 à 17h00,
- Les quatre permanences ont été assurées à la mairie de VALSERHÔNE et à la Communauté de Communes TERRE VALSERHÔNE,
- L'organisation de l'enquête publique et la tenue des permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.
- Les publications et l'affichage légal ont été mis en place conformément aux textes en vigueur et à l'Arrêté de M. le Président de la Communauté de Communes TERRE VALSERHÔNE du 11/08/2025,
- En complément des dossiers et des registres format papier disponibles pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture de la mairie VALSERHÔNE et de la Communauté de Communes TERRE VALSERHÔNE, une plateforme dématérialisée a été mise en place par la Communauté de Communes TERRE VALSERHÔNE ; elle contenait tous les documents réglementaires liés à la procédure et l'ensemble des pièces du dossier mis à l'enquête ; elle permettait de prendre connaissance du dossier en permanence et en outre, de déposer des contributions en continu pendant toute la durée de l'enquête.

Les moyens nécessaires à la publicité, à l'information, à la communication et à l'expression du public ont été mis en place.

3.2. Participation du Public

3.2.1 Registre « format papier » Mairie de VALSERHÔNE

3.2.2 Registre (format papier) Communauté de Communes

- **Aucune contribution écrite ou orale a été consignée sur les registres « format papier » de la Mairie de VALSERHÔNE et de la Communauté de Communes.**

3.2.3 Registre dématérialisé

1499 visiteurs uniques ont consulté le site web :

www.registre-dematerialise.fr/6557 : 663 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation. Toutefois, compte-tenu que des personnes ont téléchargé plusieurs documents, ce sont 859 téléchargements qui, au total, ont été réalisés.

On notera un « intérêt » légèrement plus marqué compte-tenu des téléchargements pour les pièces : avis d'enquête publique (141 fois) ; Arrêté d'enquête publique (109) ;

n° 2.1 – Note de Présentation (49 fois) ; 2.2 Evaluation environnementale – Modification n°3 PLUIH (48 fois) ; Sommaire Général – DOSSIER D'ENQUÊTE MODIFICATION N°3 DU PLUIH (34 fois).

- **Le registre dématérialisé a recueilli au total 8 contributions dont une a été enrichie par une annexe.**

3.3. Procès-verbal de synthèse – Mémoire en réponse

- J'ai adressé par courriel à Madame la Directrice Adjointe de la Maison de l'Urbanisme de TVI mon procès-verbal de synthèse le 10/10/2025.
- TVI m'a signé le récépissé de réception du procès-verbal de synthèse qu'elle m'a retourné le 10/10/2025.
- Le mémoire en réponse de TVI a été mis à ma disposition le 23/10/2025.
- Les délais de remise et de réception des documents ont donc été respectés.

4. Analyse du dossier

4.1. Qualité du dossier

- Lors de mon contrôle initial du dossier, j'ai pu constater que l'ensemble des pièces étaient présentes. Toutefois, il a fallu remanier l'ordre de présentation des dossiers, renuméroter les pièces et prévoir un classeur pour former les dossiers mis à la disposition du public.
- Ces dossiers pouvaient être consultés dans de bonnes conditions par la population à la Mairie de VALSERHÔNE et au Siège de la Communauté de Communes.

4.2. Etude du dossier et analyse des avis donnés

Les dossiers à étudier se composaient de :

- La délibération de prescription de l'enquête publique,
- La note de présentation,
- L'évaluation environnementale,
- Le résumé non technique,
- Les avis reçus des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale,
- La réponse de la communauté de communes Terre Valserhône à l'avis de l'autorité environnementale,
- La délibération tirant le bilan de la concertation ainsi que son rapport annexé.

4.2.1 Etude du dossier

- Les dossiers « format papier » et « format dématérialisé » sont bien structurés, clairs et convenablement documentés ;
- L'évaluation environnementale est proportionnée aux enjeux d'aménagement et de développement des deux secteurs du territoire ;
- Les différentes pièces du dossier, permettent au public, de trouver des données détaillées sur l'ensemble des sujets traités.

4.2.2 Analyse de l'avis de la MRAe (DREAL)

L'avis de la MRAe n° 2025-ARA-AUPP-1599 du 08/07/2025 permet de concevoir que le dossier initial était suffisant pour que l'Autorité Environnementale puisse se prononcer sur le projet. La réponse de TVI, en date du 27/08/2025, jointe au dossier, a pris en

compte différentes demandes et recommandations permettant au public d'appréhender l'évolution qui devra être donnée au dossier.

5. Conclusions

Le dossier d'enquête publique étant simple et peu technique, la lecture de la note de présentation, le résumé non technique de l'évaluation environnementale, l'avis de la MRAe – Autorité environnementale et le mémoire en réponse de TVI ainsi que les avis des Personnes Publiques ou Personnes Associées dont certaines n'ont pas émis d'avis **permettent une bonne compréhension du projet.**

5.1. Compatibilité du projet avec la MRAe

L'avis de la MRAe (Autorité Environnementale) et les réponses apportées par TVI ainsi que les informations qui nous ont été communiquées par le pétitionnaire lors de la séance de travail du 03/09/2025, **m'autorisent à formuler que le projet, n'aura qu'un faible impact environnemental.**

6. Avis du commissaire enquêteur

Après,

- Étude du dossier soumis à enquête avant, pendant et à l'issue de l'enquête publique ;
- M'être fait présenter le projet de la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de Terre Valserhône ;
- Avoir bénéficié d'une visite guidée des deux secteurs objets de la modification du PLU de Valserhône portant sur l'accueil d'un établissement hôtelier, les jardins familiaux et la zone d'activité le 03/09/2025 ;
- Avoir enregistré, à l'issue de l'enquête, aucune contribution consignée sur les registres d'enquête format « papier » de la Mairie de VALSERHÔNE ou de la Communauté de Communes ; avoir enregistré huit contributions sur le registre « dématérialisé » du projet portant sur la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de TERRE VALSERHÔNE ;

Compte –tenu,

- Que les dossiers du projet portant sur la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de TERRE VALSERHÔNE ; mis à la disposition du public, à la Mairie de VALSERHÔNE et la Communauté de Communes TERRE VALSERHÔNE, comportent tous les documents et éléments exigés par la réglementation nécessaire à sa bonne compréhension ;
- Que la procédure d'enquête publique a été prescrite et organisée, par arrêté de M. le Président de la Communauté de Communes TERRE VALSERHÔNE en date du 11/08/2025 en conformité avec le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

- Que le dossier d'évaluation environnementale, conformément à l'Art. R104-33 du Code de l'Urbanisme, a été présenté le 11/10/2024 ;
- Que l'avis de la MRAe (Autorité Environnementale) n° 2025-ARA-AUPP-1599 du 08/07/2025 sur le projet portant sur la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de TERRE VALSERHÔNE a fait l'objet d'un mémoire en réponse de TVI en date du 27/08/2025 ;
- Que l'avis de l'ARS Agence Régionale de Santé - Délégation départementale de l'Ain a été rendu le 23/06/2025 ;
- Que l'avis de Mme la Préfète de l'Ain a été donné le 08/08/2025 ;
- Qu'il est observé l'absence d'avis des communes membres de TVI ;
- Que les différents articles de l'Arrêté de M. le Président de la Communauté de Communes en date du 11/08/2025, prescrivant l'enquête publique, ont été respectés ;
- Que les exigences de publicité légale, relatives aux modalités et au déroulement de l'enquête publique, par les parutions dans les journaux du département de l'Ain à la rubrique « annonces légales », par voie d'affichage à la Mairie de VALSERHÔNE et à la Communauté de Communes ainsi que sur les deux sites objets de l'enquête public, ont été satisfaites et qu'ainsi l'information du public a été respectée ;
- Que les exigences d'information relatives aux modalités et au déroulement de l'enquête publique par voie électronique ont été accomplies sur le site Internet de TVI : <https://terrevalserhone.fr/>
- Que le public pouvait s'exprimer au moyen des registres d'enquête « format papier » mis à sa disposition à la Mairie de VALSERHÔNE et à la Communauté de Communes mais également par le biais du registre « électronique » à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/6557> et par courriel : enquete-publique-6557@registre-dematerialise.fr ou courrier adressé au commissaire enquêteur à la Mairie de VALSERHÔNE et à la Communauté de Communes ;
- Que le public a été informé de la tenue de l'enquête et qu'il a eu libre accès au dossier avec possibilité d'en prendre connaissance et d'être informé par le commissaire enquêteur lors des permanences tenues à la Mairie de VALSERHÔNE et à la Communauté de Communes.

Considérant,

- Que l'évolution réglementaire sur le secteur ARLO concernant l'aménagement des 7 terrains familiaux est conforme au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de l'Ain ;
- Que par la création d'un sous-zonage (Uetf) d'une superficie de 0,27 ha, chaque terrain aura une superficie d'environ 150 à 200 m² dont 50 m² seront construits,
- Que sur le secteur 2 « En Ségiat », il est circonscrit un périmètre opérationnel à 1,4 ha au niveau de l'OAP V8 dans la zone 1AUAm pour limiter la consommation foncière et l'artificialisation des sols en privilégiant l'urbanisation en hauteur ;
- Que le pétitionnaire souhaite porter la hauteur maximale des constructions à 18 m sur le secteur 1AUAm sans impacter la qualité paysagère ;
- Qu'afin de maîtriser l'impact des rejets supplémentaires des eaux usées induits par l'augmentation des hauteurs de constructions du site hôtelier, la mise en œuvre du projet se fera en deux phases : phase 1 = environ 60 chambres et phase 2 = 50 chambres ;

- Que la phase 2 de 60 chambres supplémentaires sera conditionné à la mise en service de la nouvelle STEP – Station d'Épuration ;
- Que la concertation du public s'est tenue dans de bonnes conditions et dans le cadre de l'Art. L103-2 b du Code de l'Urbanisme ;
- Qu'à l'issue de la concertation du public le Conseil Communautaire en date du 22/05/2025 a constaté les trois contributions recueillies et a délibéré sur le bilan de la concertation qui a été menée dans le respect de la procédure ;
- Que l'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante ;
- Qu'à l'issue de la procédure d'enquête publique, l'autorité organisatrice a toute l'attitude pour prendre une décision relative à la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de Terre Valserhône ;

Nous, Bernard PAVIER, Commissaire-Enquêteur

« **Recommandons** » qu'une « étude de marché » soit réalisée avant l'extension à 110 chambres de l'établissement hôtelier sur le site En Ségiat prévu initialement pour 50 chambres afin de bien identifier la capacité et la qualité hôtelière du territoire ;

« **Recommandons** » que la phase 2 de 60 chambres supplémentaires de l'établissement hôtelier soit accordée après la mise en service de la nouvelle STEP – Station d'Épuration ;

« **Recommandons** » qu'une étude de sol soit réalisée sur le terrain du secteur Uetf avant l'ouverture du site d'accueil des gens du voyage et la construction d'habitations tendant à répondre à leur sédentarisation ;

« **Sous Réserves** » de reprendre les arguments développés par l'ARS – Délégation de l'Ain dans ses conclusions portant sur les objectifs de réduction des inégalités territoriales et environnementales en matière de santé et, si besoin, de compléter l'étude environnementale avant l'adoption du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de Terre Valserhône par le Conseil Communautaire.

Emettons un « AVIS FAVORABLE »

**au projet de la Communauté de Communes TERRE VALSERHÔNE
ayant pour objet la modification de droit commun n°3 du Plan Local
d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat
(PLUiH) de Terre Valserhône.**

Fait à Ambérieu-en-Bugey, le 27/10/2025

**Bernard PAVIER
Commissaire enquêteur**

