



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Préfet de région

**Décision de l'Autorité chargée de l'examen
au cas par cas sur le projet dénommé
« restructuration du site de l'hôtel Novotel » (incluant la
démolition de l'hôtel existant, la construction d'un nouvel
hôtel, d'une résidence hôtelière, de locaux pour activités de
services et d'un restaurant)
sur la commune de Ferney-Voltaire
(département de Ain)**

Décision n° 2022-ARA-KKP-4110

DÉCISION
à l'issue d'un examen au cas par cas
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement

Le préfet de région Auvergne-Rhône-Alpes,

Vu la directive 2011/92/UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté n° 2022-380 du 21 décembre 2022 du préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, portant délégation de signature en matière d'attributions générales à Monsieur Jean-Philippe DENEUVY, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu l'arrêté n° DREAL-SG-2022-124 du 26 décembre 2022 portant subdélégation de signature en matière d'attributions générales aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu la demande enregistrée sous le n° 2022-ARA-KKP-4110, déposée complète par Demathieu Bard Immobilier le 1^{er} décembre 2022, et publiée sur Internet ;

Vu la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 16 décembre 2022 ;

Vu les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires de l'Ain le 19 décembre 2022 ;

Considérant que le projet consiste à restructurer le site de l'hôtel Novotel situé sur une emprise foncière d'environ 17 004 m² sur la commune de Ferney-Voltaire (01) en prévoyant les aménagements suivants :

- démolition du bâtiment R+1 de l'hôtel actuel comprenant 80 chambres, des salles de réunion, un restaurant, un bar, un niveau de sous-sol, 140 places de parkings extérieures et une piscine ;
- construction d'un nouvel ensemble hôtelier de 3 bâtiments R+1 à R+3 pour une surface de plancher totale de 17 342 m² répartie entre :
 - un nouvel hôtel de 123 chambres, d'une surface de plancher de 3 957 m² ;
 - une résidence hôtelière de 286 chambres, d'une surface de plancher de 12 039 m² ;
 - locaux pour des activités de service (dont salle de sport), d'une surface de plancher de 923 m² ;
 - un restaurant d'une surface de plancher de 423 m² ;
- un parc de stationnement de 215 places VL, dont 160 en sous-sol et 55 en surface avec un revêtement perméable, ainsi qu'un espace de 266 m² dédié aux stationnements vélos;

Considérant que la durée des travaux indiquée est d'environ 24 mois à partir d'octobre 2023 ;

Considérant que le projet présenté relève de la rubrique 39.a) « *Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² ;* » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la localisation du projet :

- dans un secteur déjà fortement anthropisé, bordé à l'ouest et au sud par la route départementale RD35, occupé par l'hôtel Novotel actuel et son espace de stationnement ;
- sur la parcelle « AB 92 » classée en zone « urbaine d'activités commerciales » indiquée « Uac2 » du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUIH) du Pays de Gex ;
- situé à environ dix minutes de trajet de l'aéroport de Genève ;
- sur un secteur identifié comme grand espace agricole surfacique par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) et à environ 300 mètres des zones humides « Ruisseau de Nant » (au nord) et « Prés du poirier de l'épine » (à l'est) ;

Considérant que le projet est situé au sud de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Rives du Nant » du PLUIH du Pays de Gex, qu'à ce titre il est concerné par certains principes de l'OAP :

- le tracé des modes doux (piéton/cycles) au sud du site, dont il est indiqué que celui-ci est déjà réalisé ;
- la voie de desserte à aménager sur l'emplacement réservé « fv86 » à l'est du site, pour laquelle il est indiqué que le projet de restructuration du Novotel a été « *conçu en compatibilité avec la réalisation à venir de la voirie (...) aucune construction ou aménagement non-réversible n'est prévu au droit de l'emplacement réservé* » ;
- que par ailleurs, le pétitionnaire indique qu'en cohérence avec cette OAP voisine, dont l'objet principal est de préserver la zone à forte sensibilité environnementale englobant les deux bras du ruisseau du Nant et de la valoriser, le projet mettra en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales et densité végétale) ;

Considérant qu'en matière de biodiversité, un pré-diagnostic écologique a été réalisé sur une seule journée de prospection le 10 octobre 2022 :

- qu'il fait notamment état de la fréquentation du site a minima par trois espèces de pipistrelles (commune, de Kuhl et pygmée), ainsi que de la présence d'au moins deux espèces protégées (lézard des murailles et pouillot fitis) ;
- qu'il prévoit :
 - plusieurs préconisations génériques : adaptation du planning de travaux afin de prendre en compte les périodes d'activités des espèces, maintien du maximum d'arbres existants dans le parc actuel, gestion des espèces exotiques envahissantes, gestion du système d'éclairage afin de limiter la pollution lumineuse, moindre recours aux clôtures sur le pourtour du site afin de réduire la fragmentation de l'espace, aménagement et gestion des espaces verts de manière intégrée, renforcement des linéaires végétalisés et/ou des éléments boisés d'espèces autochtones, accompagnement par un écologue en amont et tout au long du chantier ;
 - la réalisation d'inventaires complémentaires sur la période allant de l'hiver à l'été 2023 permettant des ajustements éventuels des mesures proposées, notamment vis-à-vis des chiroptères et de leur utilisation du site ;
 - des mesures environnementales : la plantation d'une haie d'arbustes d'essences locales d'environ 200 mètres linéaires sur les contours ouest et nord du site, la création d'une mare de manière préférentielle au niveau des haies et selon les principes prescrits par l'écologue, l'installation de deux abris à reptile, l'installation dans le bâti de nichoirs à oiseaux et de gîtes à chauve-souris ;
 - que le porteur de projet s'engage à reprendre et faire respecter l'ensemble de ces préconisations et mesures, notamment la réalisation d'inventaires complémentaires ;
- qu'en présence d'espèces protégées, les prescriptions relatives à la protection des espèces protégées prévues à l'article L. 411-1 du code de l'environnement s'appliquent pleinement ;

Considérant qu'en matière de gestion des eaux :

- pluviales : les terrains sont caractérisés par une faible perméabilité ne permettant pas leur infiltration et nécessitant la création d'un ouvrage de rétention avec rejet au réseau public ;
- souterraines :
 - le projet conduit à des terrassements pour le parking (1 niveau de sous-sol) estimés à une profondeur maximale de 3,40 m ;
 - le projet prévoit des mesures en phase chantier de drainage provisoire et en phase exploitation, des drainages périphériques et en sous-face de dallages, ainsi qu'une évacuation des drains vers le réseau d'eaux pluviales ;

- le pétitionnaire indique que les mesures préconisées seront confirmées en phase avant-projet et en phase projet, afin de s'assurer de l'absence de modification substantielle de la circulation des eaux souterraines;

Considérant qu'en matière de gestion de la desserte du site:

- que le stationnement a été déterminé à l'issue d'une étude de foisonnement, permettant des solutions de mutualisation entre les différentes activités ;
- que le projet est situé à proximité d'un arrêt desservi par la ligne de Bus n°64, reliant les bus n°66 et le tramway n°14 en direction de Genève et par la future vélo route transfrontalière ;

Considérant que le bâtiment a été construit en 1972, qu'il est susceptible d'être concerné par la présence d'amiante, que le pétitionnaire devra se référer à la réglementation existante en la matière, qui s'applique de plein droit ;

Considérant qu'une canalisation de transport de gaz naturel est présente sur le contour est ; que le périmètre est ainsi concernée par une « *servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, (...) et de certaines canalisations de distribution de gaz* » que les prescriptions liées s'imposent de plein droit ;

Considérant que plusieurs monuments présents sur le territoire communal de Ferney-Voltaire, sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques et qu'à ce titre, ils bénéficient des prescriptions afférentes notamment relatives aux périmètres délimités aux abords d'un monument historique ;

Rappelant qu'il appartient au maître d'ouvrage :

- de respecter la réglementation en vigueur, visant à préserver la qualité de vie des riverains en minimisant les impacts des travaux sur l'environnement et la santé humaine dans la mesure où ils sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que le bruit, les poussières, le risque de pollutions accidentelles et les obstacles éventuels aux circulations ;
- de réduire, dans les zones urbaines, la présence et le développement de végétaux émetteurs de pollens allergisants identifiés par le réseau national de surveillance aérobiologiques¹ ;
- de prévenir la prolifération des ambrosies et de les éliminer, en phases travaux et exploitation, de manière à respecter l'obligation de lutte contre ces plantes invasives allergisantes, en application des articles L.1338-1 et D.1338-1 et suivants du code de la santé publique et de l'arrêté préfectoral du 25 juin 2019 relatif à la lutte contre les espèces d'ambrosies dans le département de l'Ain²;
- de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter la création de gîtes larvaires du moustique tigre (*Aedes albopictus*) et pour les supprimer le cas échéant dans le cadre de la conception des ouvrages, la conduite et la finition des chantiers³.

Concluant, au regard de tout ce qui précède, compte-tenu des caractéristiques du projet présentées dans la demande, des enjeux environnementaux liés à sa localisation et de ses impacts potentiels, que le projet ne justifie pas la réalisation d'une étude d'évaluation environnementale.

DÉCIDE

Article 1^{er} : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de restructuration du site de l'hôtel Novotel, enregistré sous le n° 2022-ARA-KKP-4110 présenté par Demathieu Bard Immobilier, concernant la commune de Ferney-Voltaire (01), n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

¹ Voir le site du [RNSA](#) et le [Guide](#) de la végétation en ville.

² Voir le mémento et les fiches pour lutter contre l'ambrosie sur les chantiers sur le [site d'information de l'Ambrosie](#).

³ Voir [arrêté](#) préfectoral du 18 avril 2016 relatif aux modalités de mise en œuvre du plan national anti-dissémination du chikungunya et de la dengue complété du virus zika dans le département de l'Ain, annexe, RAA du 10 juin 2016.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur, ni des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne préjuge pas des décisions qui seront prises à l'issue de ces procédures.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet négatif notable sur l'environnement.

Article 3 : La présente décision sera publiée sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

Fait le 5/01/2023

Pour le préfet et par subdélégation,

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Seule la décision soumettant à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement et doit être effectué dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou de sa mise en ligne sur internet. Ce recours suspend le délai du recours contentieux. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. L'administration statuera sur le fondement de la situation de fait ou de droit prévalant à la date de sa décision.

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant le projet.

Où adresser votre recours ?

- Recours administratif ou le RAPO

Monsieur le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Monsieur le président du Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03