



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Préfète de région

**Décision de l'Autorité chargée de l'examen  
au cas par cas sur le projet dénommé  
« aménagement du domaine du château de Nernier »  
sur la commune de Nernier  
(département de Haute-Savoie)**

Décision n° 2023-ARA-KKP-4829

**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

La préfète 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° 2023-205 du 4 septembre 2023 de la préfète 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 DREAL-SG-2023-88 du 21 novembre 2023 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° 2023-ARA-KKP-04619, déposée complète par la SAS Ama Terra le 24 août 2023, et publiée sur [Internet](#), puis retirée le 22 septembre 2023 ;

**Vu** la demande enregistrée sous le n° 2023-ARA-KKP-4829, déposée complète par la SAS Ama Terra le 24 novembre 2023, et publiée sur [Internet](#) ;

**Vu** la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 1<sup>er</sup> décembre 2023 ;

**Vu** les éléments de connaissance transmis par l'architecte des bâtiments de France, chef de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Haute Savoie le 7 décembre 2023 ;

**Vu** les éléments de connaissance transmis par le service régional de l'archéologie de la direction régionale des affaires culturelles le 8 décembre 2023 ;

**Vu** les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires de la Haute Savoie le 19 décembre 2023 ;

**Considérant** que le projet consiste à mettre en valeur et exploiter le domaine du château de Nernier en vue de la création de logements (Haute-Savoie) ; que la demande initiale d'examen au cas par cas susvisée a été retirée pour réaliser une étude écologique afin de déterminer si les bâtiments concernés par le projet comprennent des espèces protégées ;

**Considérant** que le projet, soumis à déclaration préalable, permis de construire et de démolir, comprend, au sein de l'emprise du domaine de 9 ha et sur une superficie d'environ 4000 m<sup>2</sup>, les aménagements<sup>1</sup> suivants :

- la démolition de deux bâtiments (dépendances) situés en zone urbaine, à dominante habitat à valeur patrimoniale forte centre bourg indiquée UP dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Bas-Chablais ;
- la construction d'un bâtiment annexe d'habitation accueillant une piscine en zone UP ;
- la rénovation et l'aménagement d'un chalet et une tour en zone UP ;
- la réhabilitation des écuries en 6 logements en zone UP ;

---

<sup>1</sup> Conduisant à une surface de plancher totale d'environ 3 075 m<sup>2</sup> .

- la construction d'un bâtiment de 3 logements (sur l'emplacement d'une ancienne serre) avec parking (17 places<sup>2</sup> dont certaines en sous sol) en zone UP ;
- avec une emprise au sol supplémentaire d'environ 600 m<sup>2</sup> (passant d'environ 800 à 1 400 m<sup>2</sup>) ; une surface de plancher supplémentaire à usage d'habitation d'environ 940 m<sup>2</sup> (passant d'environ 2 135 à 3 075 m<sup>2</sup>) ; deux niveaux de sous-sol et trois niveaux au-dessus du sol ;

**Considérant** que l'opération d'aménagement projetée relève de la rubrique 39 « b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> » du [tableau](#) annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

**Considérant** que le projet est situé :

- en limite est du centre-bourg historique de la commune de Nernier ;
- dans les espaces proches du rivage du Léman au sens de la loi littoral ;
- sur un terrain d'une superficie d'environ 9 ha, riverain du Léman, qui s'étend jusqu'à la commune d'Yvoire à l'est ; comprenant le château, ses dépendances et un parc forestier et paysager ; ce terrain est classé, d'une part, en zone UP, d'autre part, en zone naturelle et forestière à protéger indiquée N et, enfin, en zone naturelle dédiée à la préservation du littoral indiquée NL dans le règlement graphique du PLUi du Bas-Chablais<sup>3</sup> ; l'ensemble de ce terrain est bordé au nord par le Léman ;
- dans un espace référencé comme espace perméable relais surfacique de la trame verte et bleue du Sraddet<sup>4</sup> ; pour partie, comme réservoir de biodiversité au nord (rivage) et corridor écologique (à l'est) ;
- dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques ;
- à proximité de la Znieff de type 1 « *Golfe de Coudrée et environs* » et de la Znieff de type 2 « *Lac Léman* »<sup>5</sup> ;

**Considérant** que, s'agissant du périmètre du projet, que :

- le dossier indique que deux opérations sont projetées sur le même site :
  - le château et ses abords, le bâtiment annexe accueillant la piscine et le chalet, ainsi que la tour réaménagés seront loués dans le cadre d'une activité para-hôtelière comme site d'exception ;
  - les écuries transformées en six logements et le nouveau bâtiment de trois logements seront vendus par lot comme résidences principales ou secondaires ;
- en application des dispositions du III de l'article [L.122-1](#) du code de l'environnement, ces deux opérations sont regardées comme s'inscrivant dans un même périmètre de projet de réhabilitation et mise en valeur du château et de ses dépendances ;

**Considérant** que, s'agissant de l'urbanisation, le dossier n'établit pas que, par son volume et sa densité<sup>6</sup>, l'ensemble du projet n'est pas susceptible d'entraîner une densification significative de l'urbanisation du tissu dans lequel il s'intègre et ne doit pas être regardé comme une extension non limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage interdite par l'article [L. 121-13](#) du code de l'urbanisme<sup>7</sup> et ne précise pas quelles sont les dispositions pertinentes du schéma de cohérence territoriale à prendre en compte ;

<sup>2</sup> Anciennement la capacité était de 6 places de stationnement, ce qui porte la capacité totale à 23 places.

<sup>3</sup> Approuvé le 25/2/2020.

<sup>4</sup> Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

<sup>5</sup> Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique.

<sup>6</sup> Le dossier indique que les 9 logements permanents seront occupés par des familles de 4 personnes ce qui induit une population supplémentaire de 36 personnes. Le dossier ne précise pas qu'elle est la population touristique supplémentaire induite par les 3 logements situés dans le chalet et la tour, ni les autres logements/hébergements projetés dans le château.

<sup>7</sup> Voir notamment, [Fiche](#) « *Littoral et Urbanisme : L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage* », DHUP, juin 2021. Le caractère limité de l'urbanisation s'apprécie en tenant compte du Scot s'il comporte sur ce point des dispositions précises et compatibles avec les dispositions législatives spécifiques au littoral.

**Considérant** que, s'agissant de gestion des mobilités :

- le centre-bourg historique de Nernier se caractérise par des petites ruelles (rue de la Tour, rue Traversière et rue de la Croix de Marcille) ;
- le dossier n'analyse pas les incidences cumulées, sur le trafic routier dans ce centre-bourg, d'une part de l'opération projetée qui fait l'objet de la présente demande d'examen au cas par cas (qui prévoit la création de 17 places de stationnement supplémentaires) et, d'autre part, de l'opération projetée d'activité para-hôtelière (château et ses abords comme site d'exception) ;
- le dossier n'analyse pas la pollution de l'air et les gaz à effet de serre induits par ce trafic routier supplémentaire ;

**Considérant** que, s'agissant de la biodiversité :

- le calendrier retenu pour la visite de terrain pose question dans la mesure où il ne correspond pas aux périodes favorables aux inventaires<sup>8</sup> et n'est pas argumenté au regard de l'écologie des espèces et des types de milieux naturels localement représentés ;
- l'étude écologique produite identifie au moins deux espèces protégées, sans que le dossier ne précise si une autorisation dérogatoire de destruction d'individus d'espèce protégée doit être obtenue<sup>9</sup>, et ne conclut à la réunion des conditions cumulatives requises, notamment une « *raison impérieuse d'intérêt public majeur* » ;

**Considérant** que, s'agissant de la préservation du paysage, il apparaît que :

- le bâtiment dénommé « la Fruitière » (qui comprend la piscine projetée) est situé à 22,5 m du rivage sur un site surélevé par rapport au rivage<sup>10</sup>, et que son emprise au sol est substantiellement modifiée en passant d'environ 60 à 460 m<sup>2</sup> ;
- le dossier ne comprend pas de vues éloignées permettant d'apprécier la co-visibilité avec le Léman, avec notamment les caractéristiques naturelles et paysagères qui caractérisent le domaine du château ; le dossier ne rend pas compte des caractéristiques architecturales du centre-bourg historique et n'établit pas que les constructions projetées sont cohérentes avec les gabarits et volumes du bâti existant dans ce centre historique ;

**Concluant** que :

- au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet d'aménagement du domaine du château de Nernier est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe III de la directive 2011/92/UE modifiée du 13 décembre 2011 susvisée et justifie la réalisation d'une évaluation environnementale ;
- les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont notamment ceux explicités dans les motivations de la présente décision :
  - resituer les deux opérations susmentionnées (aménagement du château et de ses dépendances) à l'échelle du périmètre de projet d'ensemble ;

---

<sup>8</sup> Les périodes favorables aux inventaires sont identifiées dans le tableau qui figure dans le guide [Lignes directrices nationales sur la séquence éviter, réduire et compenser les impacts sur les milieux naturels](#), Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, CGDD, DEB, octobre 2013, spéc. p.74, fiche n°10 Réaliser l'état initial, recommandations méthodologiques. Ce tableau de référence est souvent reproduit dans d'autres guides, voir encore récemment DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, [Note de procédure "instruction des dérogations espèces protégées" à l'intention des maîtres d'ouvrage](#), 2021, p. 38, 40 qui précise, à titre indicatif, qu'il est conseillé de prévoir a minima 3 jours de prospection par saison, soit environ 12 jours/an. Le mois de *novembre* n'est pas référencé comme une période d'inventaire adéquate pour l'avifaune, les chiroptères et les autres mammifères.

<sup>9</sup> Ce qui est le cas lorsque le risque que le projet comporte pour les espèces protégées est suffisamment caractérisé, cf. CE, Avis contentieux, 9 décembre 2022, n° [463563](#), A ; CE, 17 février 2023, n° [460798](#), C.

<sup>10</sup> Le Léman est situé à 372 m d'altitude ; le terrain naturel de la Fruitière (379,3 m NGF) est situé à 7,3 m au-dessus du rivage ; la hauteur du bâtiment projeté est d'environ 4 m (383,2 m NGF) ; par conséquent la toiture du bâtiment est située à 11,2 m au-dessus du rivage, cf. Encyclopædia Universalis, « [Lac Léman](#) » et pièce cotée PCMI5 « *construction d'un bâtiment annexe à l'habitation accueillant une piscine – plan des façades – façade nord-est Fruitière* ».

- analyser la densification de l'urbanisation dans l'espace proche du rivage, compte tenu notamment de la densité existante, de la population supplémentaire induite par le projet et des dispositions du schéma de cohérence territoriale relatives au littoral ;
- sur la base d'une présentation des données de fréquentation du domaine du château de Nernier, présenter l'analyse des trafics routiers et de la pollution de l'air et des gaz à effet de serre induits par le projet ;
- justifier l'inventaire naturaliste au regard des périodes favorables aux inventaires et de l'écologie des espèces et des types de milieux naturels localement représentés ; conclure si une autorisation dérogatoire de destruction d'individus d'espèce protégée doit être obtenue et, dans l'affirmative, démontrer que les conditions cumulatives sont réunies ;
- analyser la co-visibilité avec le Léman avec des vues éloignées, la cohérence des constructions projetées avec les gabarits, volumes et caractéristiques architecturales du bâti existant dans ce centre historique ;
- préciser les impacts et définir les mesures de réduction, évitement, compensation adaptées et leurs mesures de suivi ;

ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

## DÉCIDE

**Article 1<sup>er</sup>** : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de aménagement du domaine du château de Nernier, enregistré sous le n° 2023-ARA-KKP-4829 présenté par la SAS Ama Terra concernant la commune de Nernier (74), est soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

**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.

**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

Pour la préfète, par délégation,  
Pour le directeur par subdélégation,  
Le directeur adjoint

Didier BORREL

### **1°) Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale**

La décision soumettant à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Toutefois, 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.

Où adresser votre recours ?

- RAPO

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

- Recours contentieux

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

### **2°) Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale**

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct ; comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.

Où adresser votre recours ?

- Recours gracieux

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

- Recours contentieux

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