



**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
« rénovation du centre-bourg avec création d'un complexe
hôtelier »
sur la commune de Les Contamines-Montjoie
(département de la Haute-Savoie)**

Décision n° 2024-ARA-KKP-5208

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 préfectoral n° 2024-107 du 13 juin 2024 de la préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes portant délégation de signature en matière d'administration générale, d'ordonnancement secondaire et de pouvoir adjudicateur à M. Jean-Philippe Deneuvy, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu l'arrêté DREAL-SG-2024-55 du 25 juin 2024 portant subdélégation de signature aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes en matière d'administration générale ;

Vu la demande enregistrée sous le n° 2024-ARA-KKP-5208, déposée complète par la société Eiffage Immobilier Centre Est le 3 juillet 2024, et publiée sur Internet ;

Vu la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 18 juillet 2024 ;

Considérant que le projet consiste à rénover le centre-bourg de la commune de Les Contamines-Montjoie (74) avec la construction notamment d'un complexe immobilier par « *Eiffage Immobilier Centre Est* » en qualité de maître d'ouvrage ;

Considérant que le projet, situé sur un tènement de 7 705 m², soumis à permis de construire et permis de démolir, comprend :

- la démolition :
 - d'un parking public et de sa voirie d'accès, d'une place publique avec fontaine et kiosque ;
 - de plusieurs bâtiments de petite taille (ancien local commercial, garage privé surmonté d'un appartement, maison d'habitation) représentant une surface d'environ 600 m² ;
- la réalisation d'un programme public comprenant :
 - une place publique, une esplanade publique piétonne imperméabilisée et aménagée ;
 - une nouvelle « *maison du tourisme* » d'environ 600 m² de surface de plancher ;
 - une aire de stationnement de 85 places véhicules légers ouvertes au public au niveau R - 1 (dont 4 places pour les personnes à mobilité réduite) et 5 places pour deux-roues, ce qui a pour effet d'augmenter la capacité de l'aire de stationnement actuelle (passant de 73 à 85 places) ;
- la réalisation d'un programme privé (environ 5 000 m² de surface de plancher) comprenant :
 - un hôtel de 60 chambres et diverses commodités, pour une capacité totale d'accueil de 170 personnes (2 500 m² de surface de plancher) ;
 - une résidence hôtelière de 32 appartements pour une capacité totale d'accueil de 138 personnes (2 300 m² de surface de plancher) ;
 - une aire de stationnement de 92 places pour véhicules légers aux niveaux R - 2 et R - 3 (dont 4 places pour les personnes à mobilité réduite) et 10 places pour deux-roues, dédiée aux clients de l'hôtel et de la résidence hôtelière ;
 - des locaux commerciaux : un bar-restaurant (lié à l'hôtel) d'une capacité de 130 couverts (terrasse comprise) et un autre commerce encore non défini d'une superficie d'environ 200 m² ;

- le bâtiment comprendra au maximum 5 étages, dont 2 sous-sols, la surface de parking sera d'environ 4 190 m² (sur 2 niveaux) et la surface des espaces verts d'environ 3 800 m² ;

Considérant que le projet présenté relève de la rubrique 41 a) aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus du [tableau](#) annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet est situé :

- sur un tènement bordé, au nord par la mairie, au sud par des habitations et commerces, à l'est par la voirie et des bâtiments privés (commerces et habitations) et à l'ouest par les abords boisés du cours d'eau local « le Bon Nant » ; les habitations les plus proches sont situées à moins de 20 mètres du tènement ;
- dans une zone urbaine à vocation d'hébergement hôtelier et touristique indiquée UH1 du règlement graphique du plan local d'urbanisme¹, il s'inscrit en partie dans la mise en œuvre de l'OAP « *Centre village* » (place du village à aménager) ;
- dans une zone constructible sous conditions du plan de prévention des risques naturels, de prescriptions faibles (inondation) et de prescriptions moyennes (instabilité de terrain) ;
- à proximité de la nappe d'accompagnement d'un cours d'eau ;

Considérant que le projet est situé en dehors :

- des zones de protection ou d'inventaire de la biodiversité ;
- des sites inscrits et classés ;
- des périmètres de captage d'eau potable ;

Considérant qu'en matière de gestion :

- des eaux :
 - potable, le projet induit
 - en phase travaux, un besoin d'environ 725 m³ ;
 - en phase exploitation, un besoin d'environ 1 100 m³ par mois (usages de consommation, de cuisine, sanitaires et de lavage, 70 m³ pour le restaurant, 1 000 m³ pour l'hôtel et la résidence, 28 m³ pour la maison du tourisme, 3,5 m³ pour les commerces) ;
 - le dossier indique que le gestionnaire de réseau a précisé que la ressource est suffisante ;
 - usées, elles seront rejetées dans le réseau public, le dossier indique que le flux supplémentaire sera d'environ 1 100 m³ par mois et que le gestionnaire de réseau considère que la capacité de collecte et de traitement du réseau des eaux usées est suffisante ;
 - pluviales, le dossier indique que le projet comprend un bassin de rétention des eaux pluviales du bâtiment (toitures et terrasses) et du parvis constitué d'une cuve enterrée d'une capacité de 100 m³ avec un débit de fuite de 10l/s (basé sur la valeur maximale de débit autorisée de 25 l/s/ha) vers le réseau public, avec un rejet dans le réseau public par pompage et qu'une réserve d'arrosage pourra être créée ;
 - souterraines, le dossier précise que :
 - une étude géotechnique de conception phase avant-projet datée du 3 juin 2024 a été réalisée par le bureau d'études « *Kaéna géotechnique* » qui conclut à une absence de nappe et de circulation d'eau jusqu'à 11 m de profondeur et précise qu'un suivi piézométrique sur un an est mis en place ;
 - dans le cas où la mission de suivi piézométrique révélerait la présence d'une nappe de versant à une profondeur inférieure à la profondeur de fouille nécessaire au projet, le maître d'ouvrage proposera une ou plusieurs mesures pertinentes et proportionnées aux impacts du projet sur cette nappe ;
 - en phase chantier :
 - les excavations sur une partie des terrains pour réaliser les niveaux de parkings semi-enterrés sont susceptibles de recouper des venues d'eaux du versant : celles-ci seront gérées par un système de drainage pour le maintien au sec de la plateforme et des talus créés, les circulations d'eaux seront dirigées gravitairement et/ou au moyen d'un dispositif de relevage vers un exutoire adapté à définir ;
 - les eaux ne seront pas rejetées dans le milieu naturel sans traitement préalable, ni laissées en ruissellement gravitaire vers les terrains en contrebas du projet ;
 - en phase d'exploitation :

¹ Dernière modification approuvée le 30 mars 2023.

- un complexe drainant sera mis en place au pied des murs enterrés et au droit des fondations, déviant les circulations d'eau souterraines sous ou autour du bâtiment ;
 - les eaux captées seront gérées séparativement et une solution de rejet sera établie en concertation avec les autorités compétentes et les parties prenantes ; elles ne seront rejetées qu'après traitement si leur qualité ne satisfait pas aux critères du milieu considéré ;
- des matériaux, le dossier indique que le projet induit environ 8 200 m³ de terres excavées, 800 m³ de matériaux de démolition du parking et 15 tonnes de matériaux de démolition des constructions existantes ;
- de la pollution des sols, le dossier précise que :
 - une étude historique de l'état des sols² a été réalisée par le bureau d'études « *Socotec* » qui a conclu à la présence d'une cuve de fioul et d'une chaudière à fioul (au niveau de l'ancien commerce), elle est basée sur des recherches bibliographiques, une visite sur site et une compilation d'informations fournies par les diverses parties prenantes du projet ;
 - une analyse de l'état de pollution des sols est planifiée (après analyse des enrobés permettant d'abord d'établir l'absence de risque amiante pour les sondages) pour déterminer et, le cas échéant, quantifier la pollution des sols par diverses substances à l'instant « t » sur une aire définie ; cette analyse, basée sur des investigations de terrain (sondages), permettra de lever le doute et/ou de préciser l'état de pollution actuel des sols de la zone définie ;
- de la biodiversité :
 - le dossier comprend un diagnostic écologique réalisé par le bureau d'études « *Ekkoïa* » qui conclut à la présence de deux habitats naturels dans le périmètre d'étude (haies au nord-ouest et au centre-est et forêt galeries riveraine boréo-alpines située à l'ouest) ; à l'absence de flore protégée ; à la présence de sept espèces d'oiseaux et une présence probable du Lézard des murailles ; à l'absence de trous au niveau des toitures et des lambris des bâtiments à démolir ;
 - le maître d'ouvrage s'engage à :
 - à mettre en œuvre toutes les recommandations formulées dans le diagnostic écologique ; notamment les aménagements de substitution pour la faune (gîtes artificiels, nichoirs, pierriers, tas de bois) selon les recommandations de l'écologue (nombre, localisation) ; à l'exception de la recommandation relative à la mise en place d'un vitrage comprenant un taux de réflexion inférieur à 15 % au motif que le projet n'est pas suffisamment avancé pour pouvoir s'engager sur cette mesure ;
 - à planter en périphérie ouest du site, selon les recommandations de l'écologue, un linéaire de haies d'essences locales au moins équivalent au linéaire de haies affecté par le projet ;
 - à réaliser, avant le début des travaux et sur une période favorable, un inventaire écologique complémentaire du site concernant la faune, la flore et les habitats y compris à l'intérieur des bâtiments à démolir ; le maître d'ouvrage devra s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site, et en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra, avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (article L.411-1 du code de l'environnement) ;
- des déchets, le dossier indique que :
 - en phase travaux, les déchets de démolition seront évacués et traités dans des filières adaptées ainsi que les matériaux d'excavation inertes ; un diagnostic amiante sera réalisé ; l'installation de stockage des déchets inertes (ISDI) mobilisée sera préférentiellement celle de Saint-Jean-de-Sixt ;
 - en phase exploitation, la quantité de ces déchets est estimée à 95,5 litres par jour ;
- de la mobilité, le dossier indique que :
 - les accès principaux (piétons) du complexe immobilier seront implantés côté est, directement depuis l'esplanade piétonne ; l'accès aux parkings pour les véhicules se fera depuis le nord avec un raccordement à la rue Notre-Dame de la Gorge (RD902) ; un accès piéton secondaire, pour l'hôtel et la résidence hôtelière uniquement, sera également implanté sur le côté ouest (au niveau - 2) ;
 - en phase travaux, le projet induit un flux d'environ 100 poids lourds pour la démolition et le terrassement, 200 poids lourds pour le gros œuvre et 150 poids lourds pour les autres travaux ;

² Dans le but de déterminer la présence de sources potentielles de contamination et de traduire le passif des activités et installations au droit du site susceptibles d'avoir impacté la qualité environnementale de ce dernier.

- en phase exploitation, le projet induit un flux d'environ 14,5 véhicules d'approvisionnement (poids lourds ou utilitaires) par semaine de 50,5 véhicules légers (clients et public) par jour ;
- et de la lutte contre le changement climatique, le dossier indique que :
 - le projet induit, en phase travaux, une émission de CO₂ comprise entre 203,5 et 311 tonnes CO₂ et, en phase exploitation, entre 700 à 935 kg de CO₂ par semaine pour les approvisionnements (4 porteurs et 10,5 utilitaires) ;
 - le projet ne comprend pas de panneaux photovoltaïques en raison de contraintes techniques et d'insertion paysagère ;
 - le maître d'ouvrage prévoit l'implantation de bornes de recharge électrique pour véhicules légers et vélos, la mise à disposition de voitures en autopartage, le raccordement du projet à un réseau de chaleur urbain et une attention à la qualité de l'isolation du bâtiment ;

Considérant que le dossier précise que la « *maison du tourisme* » existante est installée au rez-de-chaussée de l'hôtel de ville, situé en limite nord du projet, le projet prévoit sa relocalisation au rez-de-chaussée côté sud-est du complexe immobilier à construire avec une entrée indépendante ; le bâtiment qui héberge actuellement la « *maison du tourisme* » n'a pas vocation à être démoli, les locaux du rez-de-chaussée seront vraisemblablement réaffectés pour les besoins de la collectivité territoriale, qu'en conséquence, le projet n'induit pas d'impacts indirects au regard de cette délocalisation de la « *maison du tourisme* » ;

Concluant qu'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 de rénovation du centre-bourg avec création d'un complexe hôtelier situé sur la commune de Les Contamines-Montjoie n'est pas 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 ;

DÉCIDE

Article 1^{er} : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de rénovation du centre-bourg avec création d'un complexe hôtelier, enregistré sous le n° 2024-ARA-KKP-5208 présenté par société Eiffage Immobilier Centre Est, concernant la commune de Les Contamines-Montjoie (74), 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.

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

Pour la Préfète et par délégation,

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

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Madame la Présidente 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

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03