



**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  
« construction d'un ensemble immobilier sur le secteur "Le  
Noyer sud" »  
sur la commune d'Allinges  
(département de la Haute-Savoie)**

Décision n° 2024-ARA-KKP-5482

**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° 2024-220 du 21 octobre 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-2024-99 du 25 octobre 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-5482, déposée par SAS Spirit Alpes le 21 octobre 2024, [publiée](#) sur Internet ;

**Vu** la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 12 novembre 2024 ;

**Considérant** que le projet consiste en la création d'un programme immobilier mixte (logements et commerces) sur un tènement de 2,9 ha situé dans le lieu-dit « Le Noyer sud », sur le territoire de la commune d'Allinges (Haute-Savoie), pour une livraison prévue en 2030 ;

**Considérant** que le projet, soumis à permis de construire et permis de démolir, comprend :

- la démolition d'une villa ;
- la création de 14 bâtiments pour une surface de plancher totale d'environ 17 700 m<sup>2</sup> comprenant :
  - 100 logements en résidence seniors, pour une surface de plancher d'environ 5 000 m<sup>2</sup> ;
  - 170 logements collectifs, pour une surface de plancher d'environ 12 000 m<sup>2</sup> ;
  - des commerces en rez-de-chaussée de deux bâtiments, pour une surface d'environ 700 m<sup>2</sup> ;
- la création de 420 places de parking, dont 327 places en sous-sol et 93 places extérieures perméables ;
- la création d'une voie de desserte centrale ;
- l'aménagement d'espaces verts et des placettes ;

**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 m<sup>2</sup> du [tableau](#) annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

**Considérant** que le projet est situé :

- à la jonction de l'avenue de Thonon et de l'avenue de Lonnaz ;
- dans un secteur classé en zone 1AUC au plan local d'urbanisme d'Allinges provisoirement classé en périmètre d'attente de projet d'aménagement global (8,62 ha) pour réaliser un écoquartier jusqu'au remplacement du PLU par le PLU intercommunal, tenant lieu de programme local de l'habitat et de plan de déplacement urbain (PLUi-HD) de Thonon agglomération, annoncé en 2025 ;

- dans la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II « *zones humides du Bas-Chablais* » ;
- dans un espace référencé comme « *prairie de 6 ans ou plus (couvert herbacé)* » au registre parcellaire graphique 2023, géré par le ministère chargé de l'agriculture, avec plusieurs linéaires de haies dont certaines sont en continuité avec l'espace boisé situé à l'est du tènement ;
- en partie dans la zone de classement acoustique de catégorie 4 (le long de l'Avenue de Thonon) ;
- dans un espace référencé comme « *zone altérée* » pour le bruit et l'air sur le système d'information géographique de l'observatoire régional harmonisé Auvergne-Rhône-Alpes des nuisances environnementales ([Orhane](#)) ;

**Considérant** que le dossier ne précise pas quelle est la population supplémentaire induite par le projet ;

**Considérant** qu'en matière :

- de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le dossier ne précise pas la contribution du maître d'ouvrage à l'atteinte de l'objectif national d'absence d'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 ;
- de gestion des eaux :
  - potable, le dossier précise que le projet sera raccordé au réseau public sans quantifier les besoins induits par le projet ni la capacité suffisante de la ressource en eau potable ;
  - usées, elles seront rejetées dans le réseau public, sans quantifier les effluents induits par le projet ni la capacité de traitement des eaux usées ;
  - pluviales, le dossier indique qu'elles seront collectées et décantées dans des noues paysagères disposées le long des parkings et cheminements piétons ;
  - souterraines, le dossier précise que « *L'étude de sol permettra de définir si il y a présence d'eau voire d'une nappe phréatique. Des dispositions seront prises pour permettre de drainer des éventuelles venues d'eaux souterraines* », le dossier n'établit pas l'absence d'incidences notables sur les eaux souterraines, alors qu'un parking souterrain est prévu ;
- de mobilité, le dossier indique que le projet induit un trafic supplémentaire de 420 véhicules légers pour les logements, sans quantifier le trafic induit par les commerces ni leur besoin de stationnement ; il ne précise pas les modes alternatifs à la voiture (transports en commun et mobilité douce) disponibles, ni la part modale des déplacements qu'ils permettent ;
- des déchets, le dossier ne précise pas les volumes de terrassements ni les modalités précises de traitement de déchets inertes ;
- de pollution sonore et de l'air, le dossier n'analyse pas les incidences du trafic routier supplémentaire induit par le projet sur cette pollution et n'établit pas que l'exposition de 530 personnes dans une « *zone altérée* » au regard de la pollution du bruit et de l'air n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur la santé humaine ;
- de changement climatique :
  - le dossier ne précise pas la contribution du projet à l'atténuation du changement climatique au regard de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050 ; il ne comprend pas de bilan carbone du projet, notamment une quantification des émissions de gaz à effet de serre induites par la destruction de puits de carbone naturels ;
  - le dossier ne précise pas clairement la contribution du projet à l'adaptation au changement climatique, il n'indique pas notamment en quoi la disposition des bâtiments et des espaces verts de pleine terre garantit des îlots de fraîcheur pour chaque bâtiment ;

**Considérant** qu'en matière de biodiversité :

- dans son avis du [11 mai 2021](#) sur la révision du PLU d'Allinges, l'Autorité environnementale a relevé que le rapport de présentation du PLU énonce que le secteur du Noyer dans lequel est situé le terrain d'assiette du projet constitue un important espace « *de respiration* » pour la faune et la flore au sein du tissu urbain et que son aménagement va réduire la fonctionnalité de la trame verte dans ce secteur ; elle a également constaté que le PLU prévoit un périmètre d'attente de projet d'aménagement global sur ce secteur et a conclu que l'évaluation environnementale réalisée pour la révision du PLU est très insuffisante dans la mesure où elle ne caractérise pas les habitats et les espèces présents, ni n'apprécie en conséquence les incidences sur ceux-ci, ni ne définit les mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences sur l'environnement ;
- le dossier transmis dans le cadre de la présente demande d'examen au cas par cas :

- n'établit pas que le maître d'ouvrage prend davantage en compte les enjeux environnementaux, dans la mesure où il ne présente aucun élément complémentaire (inventaire, mesures) sur l'enjeu biodiversité ;
- ne conclut pas sur la présence ou non d'espèce protégée sur ce secteur ; lorsqu'une espèce protégée est constatée ou susceptible d'être présente, il doit préciser si une autorisation dérogatoire de destruction d'individus d'espèce protégée doit être obtenue et, dans l'affirmative, établir que les conditions cumulatives requises sont réunies, notamment une « *raison impérative d'intérêt public majeur* » ;

**Considérant** que le dossier n'explique pas comment le projet (sur 2,9 ha) s'articule avec le projet plus vaste d'écoquartier (sur 8,62 ha), ni comment il intègre des orientations d'aménagement qui ne sont pas encore définies et ont vocation à figurer dans le futur PLUi-HD qui est encore en cours d'élaboration ;

**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 de construction d'un ensemble immobilier sur le secteur "Le Noyer sud" situé sur la commune d'Allinges 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 :
  - justifier l'articulation du projet avec le PLUi-HD ;
  - réaliser un état initial complet de l'environnement, afin de caractériser les enjeux environnementaux en termes de biodiversité, ressource en eau potable, eaux souterraines, capacités d'assainissement, trafic routier, etc. ;
  - évaluer les incidences du projet sur les enjeux en présence ; définir des mesures de la séquence éviter – réduire – compenser (ERC) afin de s'assurer de l'absence d'impact résiduel ; définir des mesures de suivi adaptées ;

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 construction d'un ensemble immobilier sur le secteur "Le Noyer sud", enregistré sous le n° 2024-ARA-KKP-5482 présenté par SAS Spirit Alpes, concernant la commune d'Allinges (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 2024.11.22  
didier.borrel 11:45:43 +01'00'  
Didier BORREL

## Voies et délais de recours

### 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