



**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 lotissement "Sky Park" de 3 lots visant à  
accueillir environ 241 logements et 600 m<sup>2</sup> de commerces au  
lieu-dit Dunant »  
sur la commune d'Aix-les-Bains  
(département de la Savoie)**

Décision n° 2025-ARA-KKP-5715

**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° 2025-129 du 16 mai 2025 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. Renaud Durand, chargé par intérim des fonctions de directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

**Vu** l'arrêté n° DREAL-SG-2025-066 du 19 mai 2025 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° 2025-ARA-KKP-5715, déposée complète par OPAC SAVOIE le 8 juillet 2025, et publiée sur Internet ;

**Vu** la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 23 juillet 2025 ;

**Vu** les éléments de contribution de la direction départementale des territoires (DDT) de Savoie en date du 24 juillet 2025 ;

**Considérant** que le projet consiste en l'aménagement de trois lots visant à l'accueil d'environ 241 logements et 600 m<sup>2</sup> de commerces au lieu-dit "*Dunant*" en bordure de l'avenue Franklin Roosevelt à l'ouest et la rue Général Leclerc au sud sur la commune d'Aix-les-Bains (73) pour une surface de plancher globale de 19 950 m<sup>2</sup> au sein d'une surface globale de 16 060 m<sup>2</sup> et s'accompagne des opérations suivantes :

- démolition d'un bâtiment d'activité tertiaire, de serres d'horticulture ainsi que des maisons individuelles;
- création d'une voie de desserte interne d'une largeur de 5,50 m et au droit de celle-ci de 35 places de 35 places de stationnement;
- aménagement de poches végétales et plantation de 18 arbres entre les zones de stationnement et les traversées piétonnes;

**Considérant** que le projet présenté relève de la rubrique 39 a) travaux et constructions créant une surface de plancher supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

**Considérant** la localisation du projet :

- au sein de la zone UF du PLUi Grand Lac et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Dunant A33;
- au sein d'un terrain déjà anthropisé en cœur d'agglomération comprenant un bâtiment tertiaire, des serres horticoles et des maisons individuelles et en dehors de tout zonage de protection ou d'inventaire de nature environnementale ;
- en dehors d'une zone inondable identifiée au titre du plan de prévention du risque inondation (PPRi) du bassin aixois;
- en dehors de tout périmètre de protection de captage en eau potable;

- en zone de présomption de prescription archéologique ayant fait l'objet d'un avis du service régional d'archéologie en date du 20 janvier 2025 renonçant à l'exercice de mesures d'archéologie préventive sur le site de projet;
- au sein du périmètre de la déclaration d'intérêt public (DIP) de protection du gisement des eaux minérales thermales d'Aix-les-Bains ;

**Considérant** qu'en matière de maîtrise de pollution des sols et de gestion des matériaux,

- une étude géotechnique de type G2 (bureau d'études IMOGEO) a été conduite signalant qu'un des bâtiments à démolir est *"un bâtiment d'activité pouvant comporter des cuves enterrées et préconise que celles-ci soient purgées et qu'une étude pollution soit réalisée par un bureau spécialisé"*;
- consécutivement à cette étude géotechnique, un diagnostic de pollution (bureau d'études AQUEO) a été établi concluant qu'*"au vu des teneurs analysées dans les échantillons de sols prélevés autour de la cuve enterrée et de la cuve aérienne, il n'a pas été relevé d'indices d'impact majeur et généralisé en lien avec ces deux cuves à huiles usagées, néanmoins des composés sont détectés ponctuellement au-delà des valeurs de référence (HCT et dans une moindre mesure HAP, PCB) (...) les travaux et la gestion des cuves, devront être exécutés selon la bonne règle, par un professionnel agréé (dégazage, vidange du fond des cuves, inertage, ferrailage) et avec production des justificatifs adéquats (...) En cas d'excavations au droit de ces zones, les terres feront l'objet d'une gestion adaptée à leur qualité physico-chimique"* (évacuation en ISDI ou réemploi en remblais) *"les sols au droit du sondage S4 (ES8 : 2,0 – 3,0 m) montrent des teneurs incompatibles avec les seuils d'acceptabilité ISDI"*, en cas d'évacuation ils devront faire l'objet d'une évacuation en ISDND ou en incinération en cimenterie;
- le maître d'ouvrage s'engage à respecter et à mettre en œuvre l'ensemble des préconisations inscrites dans le diagnostic de pollution précité;

**Considérant** qu'en matière de milieux naturels et de biodiversité,

- le site de projet est susceptible d'accueillir des chiroptères au sein des bâtiments existants inoccupés;
- un diagnostic spécifique de la ligue de protection des oiseaux (LPO) a été conduit consécutivement à ce potentiel d'accueil à l'appui d'une visite de 6 bâtiments d'habitation et démontrant l'intérêt de ces bâtiments au titre de leur vocation d'accueil des chiroptères;
- le maître d'ouvrage s'engage à installer de nouveaux gîtes à la conception des nouveaux bâtiments suite à démolition des anciens et suite aux recommandations du diagnostic précité;

**Considérant** qu'en matière de gestion des eaux pluviales, deux options techniques sont envisagées en fonction du coefficient de pleine terre mis en place,

- cas où chaque lot dispose de 25% minimum d'espaces verts : mise en place d'ouvrages calés au terrain naturel avec un dimensionnement sur la base d'une pluie d'occurrence 30 ans minimum, mise en place d'un parcours à moindre dommage pour la pluie centennale et protection des sous-sols avoisinants l'ouvrage avec une étanchéité des parois en cas d'ouvrages à moins de 5 mètres des bâtiments et niveaux enterrés;
- cas où des sous-sols seraient mis en œuvre au droit des lots avec des espaces de pleine terre d'une surface inférieure à 25% au sein de chaque lot : mise en place d'un dispositif d'infiltration sous le dallage des sous-sols avec un dimensionnement sur la base d'une pluie centennale;

**Considérant** qu'en matière de gestion des eaux souterraines et au regard de la situation du projet au sein du périmètre de protection du gisement des eaux minérales thermales d'Aix-les-Bains, le pétitionnaire précise que les travaux de terrassement ne devraient pas excéder 5 mètres de profondeur ;

**Rappelant** qu'en cas de travaux de terrassement d'une profondeur supérieure à 5 mètres, le porteur de projet sollicitera l'avis d'un hydrogéologue agréé dont les éventuelles prescriptions seront à respecter ;

**Rappelant** que les travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que le bruit, les poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, le maître d'ouvrage devra respecter la réglementation en vigueur, visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains en minimisant les impacts de ces travaux sur l'environnement;

**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<sup>er</sup>** : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet d'aménagement du lotissement "Sky Park" de 3 lots visant à accueillir environ 241 logements et 600 m<sup>2</sup> de commerces au lieu-dit "Dunant", enregistré sous le n° 2025-ARA-KKP-5715 présenté par OPAC SAVOIE, concernant la commune d'Aix-les-Bains (73), 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,  
Pour le directeur par subdélégation,

### **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 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 contentieux

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