



**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 hôtel 4 étoiles »
sur la commune de Veigy-Foncenex
(département de Haute-Savoie)**

Décision n° 2025-ARA-KKP-6116- N6103

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-2025-111 du 29 octobre 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-6116-N6103, déposée complète par Kor Cimes le 29 octobre 2025, et publiée sur Internet ;

Vu la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 1^{er} décembre 2025 ;

Vu les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires de Haute-Savoie le 27 novembre 2025 ;

Considérant que le projet, soumis à permis de construire et à procédure au titre de la loi sur l'eau, consiste en la construction d'un complexe hôtelier créant 6 100 m² de surface de plancher sur un tènement de 11 339 m² sur la commune de Veigy-Foncenex dans le département de la Haute-Savoie (74) ;

Considérant que le projet, dont les travaux auront une durée estimée de 22 à 24 mois, prévoit les aménagements suivants :

- terrassements en déblais de 3 363 m³ (dont 2 655 m³ évacués) et remblais de 6 800 m³ pour la création de 1 832 m² de voiries et des fondations du bâtiment ;
- construction d'un bâtiment de 15,75 m de hauteur (R+3), de 2 818 m² d'emprise au sol, intégrant un hôtel de 118 chambres, des espaces restaurant, bar, commerce, salle de conférence, espace bien-être avec un bassin extérieur ;
- création de 98 places de parking pour une surface de 1 253 m², en matériaux drainant ;
- création d'espaces verts végétalisés
- création d'un dispositif de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le projet présenté relève de la rubrique *41a) 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 le projet se situe :

- en zones UT1 (zone dédiée au tourisme et aux loisirs) et UE (zone dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif) du Plan local d'urbanisme¹ en vigueur sur la commune ;
- en zones d'aléa moyen « terrain hydromorphe » et de faible à fort « inondation » recensés à la [carte des aléas](#) notifiée par le préfet le 23 octobre 2002 et mise à jour en février 2013 ;

¹ PLUi de Thonon Agglomération dont la dernière procédure a été approuvée le 23 janvier 2024.

- en partie dans la zone humide « Marais de Savouille » recensée à l'inventaire départemental ;
- dans la zone des 100 m affectés par le bruit de la RD1005-1, infrastructure routière classée en catégorie 3 par arrêté préfectoral² ;
- en dehors :
 - de zonage réglementaire de protection ou d'inventaire de la biodiversité ;
 - des sites et sols potentiellement pollués recensés à la [carte des anciens sites industriels et activités de services](#) ;
 - de périmètre de captage d'alimentation en eau potable ;

Considérant que les variantes étudiées au regard des objectifs de protection de l'environnement ne sont pas présentées, bien qu'une zone humide couvre 70 % de l'emprise du projet et que les sols présentent une importante valeur agronomique ;

Considérant qu'en matière de biodiversité :

- l'état initial des milieux naturels et de la biodiversité établi à partir de 2 journées d'inventaires seulement (20 mai et 30 juin 2025) montre la présence :
 - de 8 habitats humides dont :
 - 4 habitats caractéristiques : Phragmitaie sans eau libre (2 732 m² enjeu faible) et 3 habitats d'intérêt communautaire (alignement d'arbres humides (Rubo caesii-Populion nigrae : 291 m², enjeu assez fort), prairie de fauche mésophile (Arrhenatherion elatioris : 8 m², enjeu modéré), Mégaphorbiais eutrophe (Convolvulion sepium : 5 012 m², enjeu faible)) ;
 - 4 habitats pro parte considérés à enjeux faibles : Fourré mésophile (28 m²), Friche eutrophe (826 m²), Haie (61 m²) et Pelouse eutrophe (41 m²) ;
 - de 116 espèces végétales, toutes sans statuts réglementaires et 3 espèces exotiques envahissantes ainsi que la présence potentielle de 5 espèces protégées ou à enjeu de conservation en raison de la proximité entre leur optimum écologique et les habitats du site ;
 - de faune et plus particulièrement :
 - le Hérisson d'Europe, espèce protégée à l'échelle nationale et pressentie au sein de la zone d'étude ;
 - 4 espèces protégées de chiroptères, espèces pressenties en transit et/ou en chasse ;
 - 16 espèces d'oiseaux dont 14 protégées à l'échelle nationale (notamment le Verdier d'Europe, le Serin cini, pressenti sur la zone d'étude et le Milan noir, également d'intérêt communautaire et recensée en survol de la zone d'étude) ;
 - le Léopard des neiges, espèce protégée et pressentie ;
 - 4 invertébrés à enjeu de conservation ainsi que deux espèces pressenties : l'Agrion nain, espèce à enjeu de conservation et le Cuivré des marais, espèce protégée et d'intérêt communautaire ;
- le pré-diagnostic écologique conclut que les enjeux relevés ne reflètent pas la réalité des niveaux d'enjeux avérés sur la zone d'étude et que seuls des inventaires écologiques complémentaires réalisés en période favorable du cycle biologique de développement des espèces permettent d'affiner les niveaux d'enjeux ;
- le terrain en friche, constituant un refuge pour certaines espèces animales comme les petits mammifères, et les oiseaux, a un intérêt écologique relativement fort en termes de préservation de la faune ;
- l'absence de qualification et quantification des impacts bruts et résiduels, en l'état du dossier, ne permet pas de déterminer les niveaux d'incidences du projet sur les milieux et les espèces ni d'apprécier la pertinence des mesures décrites ;
- à ce stade, il n'est pas démontré qu'une demande de dérogation à la protection des espèces protégées n'est pas nécessaire ;

Considérant qu'en matière de zone humide :

- les inventaires de 2025 réalisés dans le cadre du pré-diagnostic écologique mettent en évidence une emprise de la zone humide³ couvrant 8 043 m² représentant environ 70 % de l'emprise du projet ;

² [Arrêté n°DDT-2021-0496](#) portant modification du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de la Haute-Savoie du 30 mars 2021.

³ Zones humides définies au sens de l'[arrêté du 24 juin 2008](#) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

- seuls 1 655 m² de zone humide font l'objet d'évitement (protection grillagée, panneaux explicatifs de sensibilisation aux enjeux de la zone humide, acheminement d'une partie des eaux pluviales vers la zone humide pour garantir sa bonne alimentation) ;
- selon le dossier, la surface totale de la zone humide n'a pas été intégrée dans la phase de conception du projet et des mesures d'évitement ne sont pas prévues ;
- à ce stade, les incidences du projet sur la totalité des 8 043 m² de zone humide restent à étudier, les mesures visant à éviter, réduire et en dernier lieu compenser ces incidences doivent être décrites ;

Considérant qu'en matière de gestion du risque naturel :

- le projet engendre l'imperméabilisation de 2 818 m² liée à l'emprise au sol du bâtiment et à la réalisation de 1 253 m² de surface de stationnement en matériaux drainant ;
- malgré le respect dans la conception du projet, avec notamment la surélévation des constructions de 1 m au-dessus du terrain naturel, des prescriptions émises en 2019 à l'occasion de la première demande de permis de construire, les évolutions du projet depuis cette date et les études hydrogéologiques ne sont pas présentées au dossier, ce qui ne permet pas de vérifier la validité, de toutes les prescriptions émises en 2019 dans le cadre du projet actuel ;
- à ce stade, il n'est pas assuré que le projet actuel n'aggrave pas les risques en présence ni n'en crée de nouveaux ;

Considérant qu'en matière de ressource en eau, les consommations en eau du projet (estimées à 36 m³ par jour pour les activités de l'hôtel et 1 m³ par jour pour l'espace bien-être) sont à justifier au regard de la fréquentation de l'hôtel et de l'espace bien-être ; à ce stade, les incidences du projet sur la ressource en eau notamment en phase exploitation, restent à préciser ;

Considérant qu'en matière d'émissions de gaz à effet de serre :

- le projet générera des déplacements supplémentaires en lien avec les activités de l'hôtel et l'installation de 98 emplacements de stationnement supplémentaires, sans qu'aucune estimation des trafics induits ne soit présentée ;
- les émissions de gaz à effet de serre sont estimées à 5 490 t de CO₂ en phase travaux et à 64 t de CO₂ par an en phase exploitation, sans tenir compte des émissions engendrées par le trafic, celui-ci étant considéré comme non significatif ;
- l'analyse des incidences du projet en termes des émissions de gaz à effet de serre est partielle et doit intégrer les émissions engendrées par le trafic induit du fait de la réalisation du projet en phase travaux et en phase exploitation ;

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 hôtel 4 étoiles situé sur la commune de Veigy-Foncenex 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 et notamment :
 - de présenter les variantes étudiées justifiant les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement relatifs notamment à la présence de la zone humide couvrant 70 % de la surface du projet et à la valeur agronomique des sols ;
 - de compléter les inventaires de la biodiversité afin de disposer d'un état initial robuste et d'évaluer qualitativement et quantitativement les incidences brutes et résiduelles (après application des mesures ERC) du projet sur la biodiversité et les milieux naturels ;
 - d'évaluer les incidences du projet sur la totalité des 8 043 m² de zone humide et de définir les mesures visant à éviter, réduire et en dernier lieu compenser ces incidences ;
 - de démontrer que le projet n'aggraverait pas les risques en présence et n'en créerait pas de nouveaux ;
 - de préciser les incidences du projet sur la ressource en eau potable au regard de la fréquentation attendue de l'hôtel et de l'espace bien-être ;

- de présenter un bilan des émissions de gaz à effet de serre du projet, en phases travaux et exploitation, tenant compte de l'évolution du trafic induite par la réalisation du projet et d'en déduire les mesures d'évitement, de réduction et de compensation appropriées ;
- de définir les mesures de la séquence éviter, réduire, compenser adaptées aux enjeux en présence ainsi que des 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^{er} : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de construction d'un hôtel 4 étoiles, enregistré sous le n° 2025-ARA-KKP-6116-N6103, présenté par Kor Cimes, concernant la commune de Veigy-Foncenex (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,
la cheffe du service CIDDAE

Anais BAILLY
anais.bailly

Signature numérique de
Anais BAILLY anais.bailly
Date : 2025.12.03
12:29:35 +01'00'

Anaïs BAILLY

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

Le RAPO doit être déposé via le téléservice de l'évaluation environnementale (sur lequel la demande d'examen au cas par cas a été déposée initialement) accessible à l'adresse suivante : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/>

- Recours contentieux

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

Le recours contentieux doit, de façon obligatoire ou facultative, être déposé via l'application informatique ou le téléservice dédié (<https://www.telerecours.fr/>), dans les cas définis par le code de justice administrative (articles R.414-1 et suivants)

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

Le recours gracieux doit être déposé via le téléservice de l'évaluation environnementale (sur lequel la demande d'examen au cas par cas a été déposée initialement) accessible à l'adresse suivante : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/>

- Recours contentieux

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

Le recours contentieux doit, de façon obligatoire ou facultative, être déposé via l'application informatique ou le téléservice dédié (<https://www.telerecours.fr/>), dans les cas définis par le code de justice administrative (articles R.414-1 et suivants)