



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Préfet de région

**Décision de l'Autorité chargée de l'examen
au cas par cas sur le projet dénommé
« construction de la résidence "Les chalets de Juliette" »
sur la commune du Grand Bornand
(département de la Haute-Savoie)**

Décision n° 2026-ARA-KKP-5793-
N20570

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

Le préfet de la 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° 2026-132 du 19 mai 2026 du préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes portant délégation de signature en matière d'administration générale, d'ordonnancement secondaire et de pouvoir adjudicateur à M. Olivier David, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu l'arrêté n° DREAL-SG-2026-047 du 20 mai 2026 du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes 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° 2026-ARA-KKP-5793-N20570, déposée complète par SCCV Les chalets de Juliette le 7 juillet 2026, et publiée sur Internet ;

Vu la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 31 juillet 2026 ;

Considérant que le projet, soumis à permis de construire, consiste en la construction de 4 bâtiments à vocation de résidence de tourisme et 3 bâtiments destinés aux logements, créant au total 65 logements¹ pour 5 900 m² de surface de plancher sur un tènement de 2,8 ha², au lieu-dit « Les Côtes » route de Chinaillon sur la commune du Grand Bornand dans le département de la Haute-Savoie ;

Considérant que le projet, dont les travaux auront une durée d'environ 3 ans à partir de mars 2027, prévoit les aménagements suivants :

- terrassements pour un volume de 20 000 m³ ;
- construction de 4 bâtiments de tourisme de 38 logements³ en R+2+combles (hauteur moyenne de 9,5 m à la sablière⁴) et 1 ou 2 niveaux enterrés, avec des services communs, un accueil/piscine et un espace bien-être pour une surface de plancher de 3 740 m² ;
- construction de 3 bâtiments de 27 logements, en R+2+combles, créant une surface de plancher de 2 180 m² ;
- création de 78 places de stationnement dont au moins 7 places PMR et 57 places en souterrain ;
- création d'un dispositif de gestion des eaux pluviales ;
- création d'espaces verts d'environ 1,3 ha engazonnées en prairie, 810 m² de bandes boisées et haies et 900 m² de surfaces plantées en arbustes et plantes couvre-sol ;

Considérant que le projet est présenté dans le cadre du dispositif prévu au titre de l'article R.122-2-1 I (clause-filet) et II du code de l'environnement concernant la rubrique 39a) *Travaux et constructions qui*

¹ 65 logements créés dont 30 % de logements sociaux.

² Les constructions se limiteront sur environ 2 ha.

³ Le projet prévoit l'accueil de 128 résidents permanents et de 212 résidents temporaires (touristes et saisonniers), soit une augmentation de 340 personnes en période de pointe.

⁴ La hauteur de sablière correspond au point le plus bas de la toiture.

*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 m² ;*

Considérant le projet se situe :

- en zone 1AUta2 zone de développement de densité moyenne et répondant aux règles de la zone UTA2 du Plan local d'urbanisme⁵ en vigueur sur la commune ; sur l'emprise de l'OAP « Les côtes » ;
- en zone d'aléa faible glissement de terrain et en bordure de zone d'aléas fort « phénomènes torrentiels » du Plan de prévention des risques⁶ en vigueur sur la commune ;
- en grande partie :
 - en Znief⁷ de type II « Centre du massif des bornes » ;
 - dans un espace perméable relais surfaciques de la trame verte et bleue recensée au Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires⁸ (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes ;
- en dehors de périmètre de captage d'alimentation en eau potable ;
- en dehors de site classé ou inscrit au titre du patrimoine et des paysages ;

Considérant qu'en matière de biodiversité :

- les deux journées d'inventaire (le 18 août et le 1^{er} octobre 2025) menées à des périodes peu propices à la recherche d'espèces floristiques, d'oiseaux, d'amphibiens et de papillons apparaissent insuffisantes pour identifier correctement les enjeux « milieux naturels et biodiversité » en présence et qu'en l'état du dossier, il est relevé :
 - une incertitude quant à la présence de gîtes favorables aux chiroptères alors que certains arbres présentent des cavités et doivent être abattus ;
 - le peu d'information sur le protocole concernant la recherche des chiroptères et l'absence de mammifères (hors chiroptères) sur un tènement important de 2,8 ha dont une grande partie d'habitats naturels ;
 - l'absence de caractérisation des 11 685 m² habitats pro-parte⁹ selon les critères « pédologiques »¹⁰ ne permettant pas de s'assurer de l'absence d'habitats humides sur le site du projet ;
- les incidences brutes notamment sur les habitats pro-parte, les prairies de fauche de montagne et les habitats d'espèces, dans l'emprise du projet ne sont pas quantifiées ;
- à ce stade, il n'est pas possible de vérifier la pertinence des mesures et l'absence d'incidence résiduelle significative du projet sur la biodiversité et les milieux naturels n'est pas démontrée ;

Considérant qu'en matière de gestion de la ressource en eau :

- les consommations induites par le projet estimées à 4 300 m³ par an en incluant les 900 m³ nécessaires à l'exploitation de l'espace bien-être, semblent largement sous évaluées¹¹ et sont à justifier au regard du nombre d'habitants projeté et de la consommation en eau moyenne par habitant ;
- le projet sera raccordé sur la distribution du réservoir de Vignette, qui présente des insuffisances importantes et croissantes sur certaines périodes de l'année, notamment en haute-saison hivernale (de mi-décembre à début avril) avec un pic observé lors de la tenue de compétition sportive ;

5 PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 4 mars 2024. Les zones 1AU y sont définies comme des zones à urbaniser, ouvertes à l'urbanisation à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

6 PPR approuvé le 18 octobre 2012 et dont la dernière procédure a été approuvée le 26 février 2020.

7 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique.

8 SRADDET Auvergne Rhône-Alpes approuvé le 10 avril 2020.

9 L'habitat n'est pas systématiquement ou entièrement caractéristique des zones humides. Dans ce cas, il faut réaliser des investigations sur les sols et sur les espèces végétales. Habitats pro-parte : 8 812 m² de pâturages permanents mésotrophes et 2 873 m² de forêts de ravin calciclinales à Frêne et érable sycomore.

10 Détermination selon 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.

11 Selon les données [Insee 2023](#), le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 2,16 en 2023. Sans tenir compte de l'espace bien-être, les consommations induites par les habitations projetées devraient être de l'ordre de 7 687 m³ par an (65 habitations x 2,16 habitants par logement x 0,15 m³ par jour par habitant = 21 m³ par jour soit 7 687 m³ par an). En période de pic de fréquentation, elles pourraient atteindre 51 m³ par jour (340 personnes en période de pointe x 0,15 m³ par jour et par personne). A ces estimations doivent être rajoutées les estimations de consommation en eau potable de l'espace bien-être y compris lors des pics de fréquentation.

- à ce stade, la capacité du réservoir de la Vignette à répondre aux besoins supplémentaires induits par la construction des chalets de Juliette (logements et espace bien-être) sans compromettre l'alimentation des secteurs raccordés à ce réservoir reste à démontrer, particulièrement en période de pointe et à l'échelle de vie du projet dans un contexte de changement climatique ;

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 de la résidence "Les chalets de Juliette" situé sur la commune du Grand Bornand 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 disposer d'un état initial de la biodiversité robuste en réalisant des inventaires aux périodes propices à la recherche d'espèce floristique, de mammifères, d'oiseaux, d'amphibiens et de papillons, de gîtes favorables aux chiroptères et de déterminer le caractère humide des habitats pro-parte inventoriés ;
 - de renforcer et compléter les mesures d'évitement et de réduction et en cas d'incidences résiduelles non négligeables sur la biodiversité, de définir des mesures de compensation ;
 - d'estimer la consommation en eau potable induite par l'ensemble du projet (logements et espace bien-être) en présentant les hypothèses retenues venant étayer cette estimation ;
 - de démontrer que la capacité du réservoir en eau potable de la Vignette sur lequel le projet sera raccordé, permet de répondre aux besoins supplémentaires en eau potable induits par le projet (logements et espace bien-être) y compris en cas de pic de fréquentation, et ne sera pas de nature à compromettre l'alimentation des secteurs raccordés à ce réservoir, sur la durée de vie du projet dans un contexte de changement climatique ;
 - 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 de la résidence "Les chalets de Juliette", enregistré sous le n° 2026-ARA-KKP-5793-N20570, présenté par SCCV Les chalets de Juliette, concernant la commune du Grand Bornand (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 le préfet, par délégation,
Pour le directeur, par subdélégation,
le directeur adjoint

Didier BORREL
didier.borrel

Signature numérique de
Didier BORREL didier.borrel
Date : 2026.08.10 09:55:30
+02'00'

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 le Préfet 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

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

Le recours gracieux doit être déposé soit par courriel à l'adresse suivante : ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr soit par voie postale à l'adresse susmentionnée

- Recours contentieux

Auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte relatif à l'autorisation (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative).

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)