Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION RHÔNE-ALPES

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Service Connaissance, Études,
Prospective et Évaluation

Lyon, le 12 avril 2011

Affaire suivie par : Anne-Marie DHENEIN
Référence :Q:\UEE\EIE\Avis_AE_Projets\AE_urba\74\THONONlesBAINS_DUP_compatibilitéPLU\avisAE
Courriel : anne-marie.dhenein@developpement-durable.gouv.fr

Avis de l'autorité environnementale

aménagement du quartier Dessaix à Thonon-les-Bains
dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)
et mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU)

Le préfet du département de la Haute-Savoie a été saisi d'une demande de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant l'aménagement du quartier Dessaix à Thonon les Bains et d'une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU).

Sur le fondement des dispositions des articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants du code de l'environnement (CE) relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements, le projet est soumis à étude d'impact et, à ce titre, à l'avis de l'autorité environnementale.

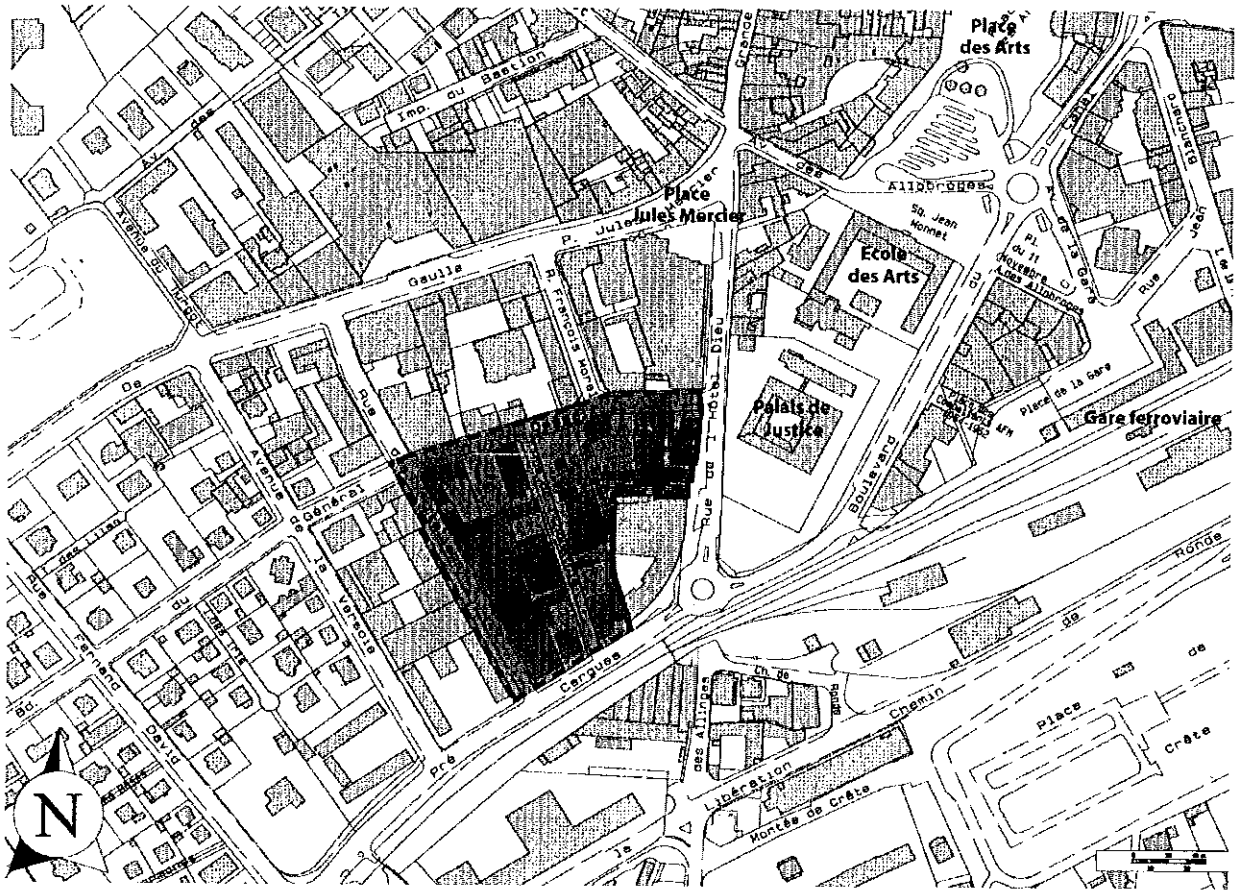
Le dossier d'enquête préalable à la DUP comprenant notamment une étude d'impact datant de novembre 2010 ainsi que le dossier de mise en compatibilité du PLU ont été transmis par le préfet de l'Isère à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 25 janvier 2011, ouvrant ainsi un délai de deux mois pour la production de son avis.

Cet avis devra être porté à la connaissance du public notamment selon les modalités des dispositions de l'article R 122-13 et R122-16 du code de l'environnement.

1 – Contexte et projet

Pour disposer des éléments relatifs à la présentation du projet d'aménagement, sa localisation, son périmètre, ses caractéristiques principales, l'étude d'impact ne suffit pas; il est nécessaire de se référer à plusieurs documents du dossier de demande de DUP pour y parvenir.

Selon la délibération du conseil municipal du 25 novembre 2010, la commune de Thonon-les-Bains poursuit depuis de nombreuses années le projet de réaménagement du quartier Dessaix. En septembre 2001, une zone d'aménagement différé est créée ayant permis à la commune de se rendre propriétaire de 40% soit environ 4 700 m2 des unités foncières du secteur. Toutefois, la commune souhaite acquérir les autres terrains afin d'entreprendre le réaménagement du quartier; c'est pourquoi le préfet de Haute-Savoie a été saisi d'une demande d'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération et conjointement à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.



dossier DUP - pièce 2: délimitation du quartier Dessaix soumis à demande de DUP

Le **quartier Dessaix est localisé** «en bordure du centre ville», en secteur urbanisé de Thonon-les-Bains; il est délimité par:

- la rue des Italiens à l'ouest,
- le boulevard Dessaix au nord,
- la rue de l'Hôtel-Dieu à l'est avec, en rive ouest de la rue, l'ancien Hôtel-Dieu accueillant notamment le palais de justice et bénéficiant d'une servitude au titre des monuments historiques,
- le boulevard du Pré-Cergues au sud, longé parallèlement par la voie ferrée; la gare ferroviaire étant située à environ 300 mètres à l'ouest.

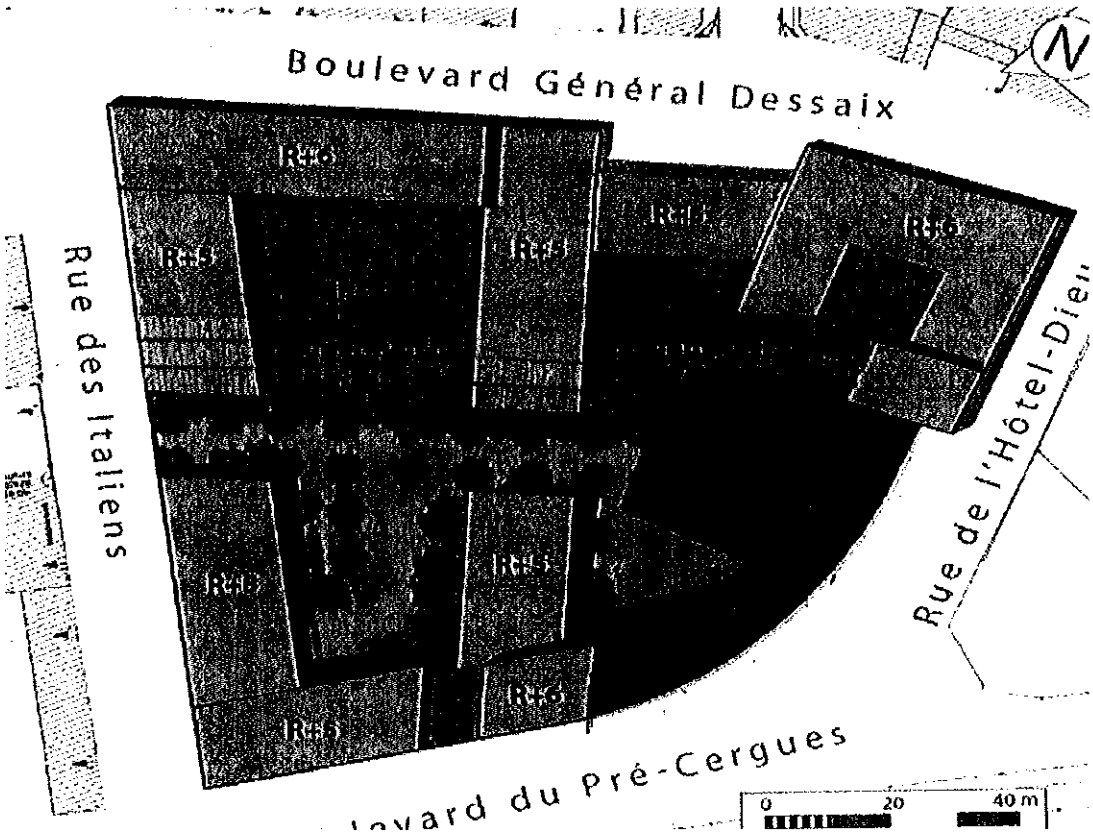
Le périmètre d'une surface d'environ 12 000m2 n'inclut pas l'immeuble le Nemours et son parc de stationnement situé au sud-est à l'angle du boulevard Pré-Cergues et de la rue de l'Hôtel-Dieu.

Le **projet d'aménagement de l'îlot** est peu défini, il a été nécessaire mais à partir des divers documents du dossier et en particulier de la notice, il a été possible de relever les objectifs et grands principes d'aménagements envisagés qui sont susceptibles d'évoluer. Ainsi, le projet vise, dans une optique de développement durable, à un renouvellement urbain afin de:

- densifier le quartier,
- diversifier l'offre de logements par la création de 27 000 à 29 000 m2 de surface hors œuvre nette (SHON) dont un minimum de 20% de logements sociaux ainsi que des logements en accession,
- renforcer l'accessibilité et l'attractivité commerciale en centre ville d'un secteur situé à moins de 200 m de l'hyper-centre piéton et commercial par la création de surfaces commerciales de l'ordre de 8 200 m2 avec toutefois une variation possible de plus ou moins 20%,

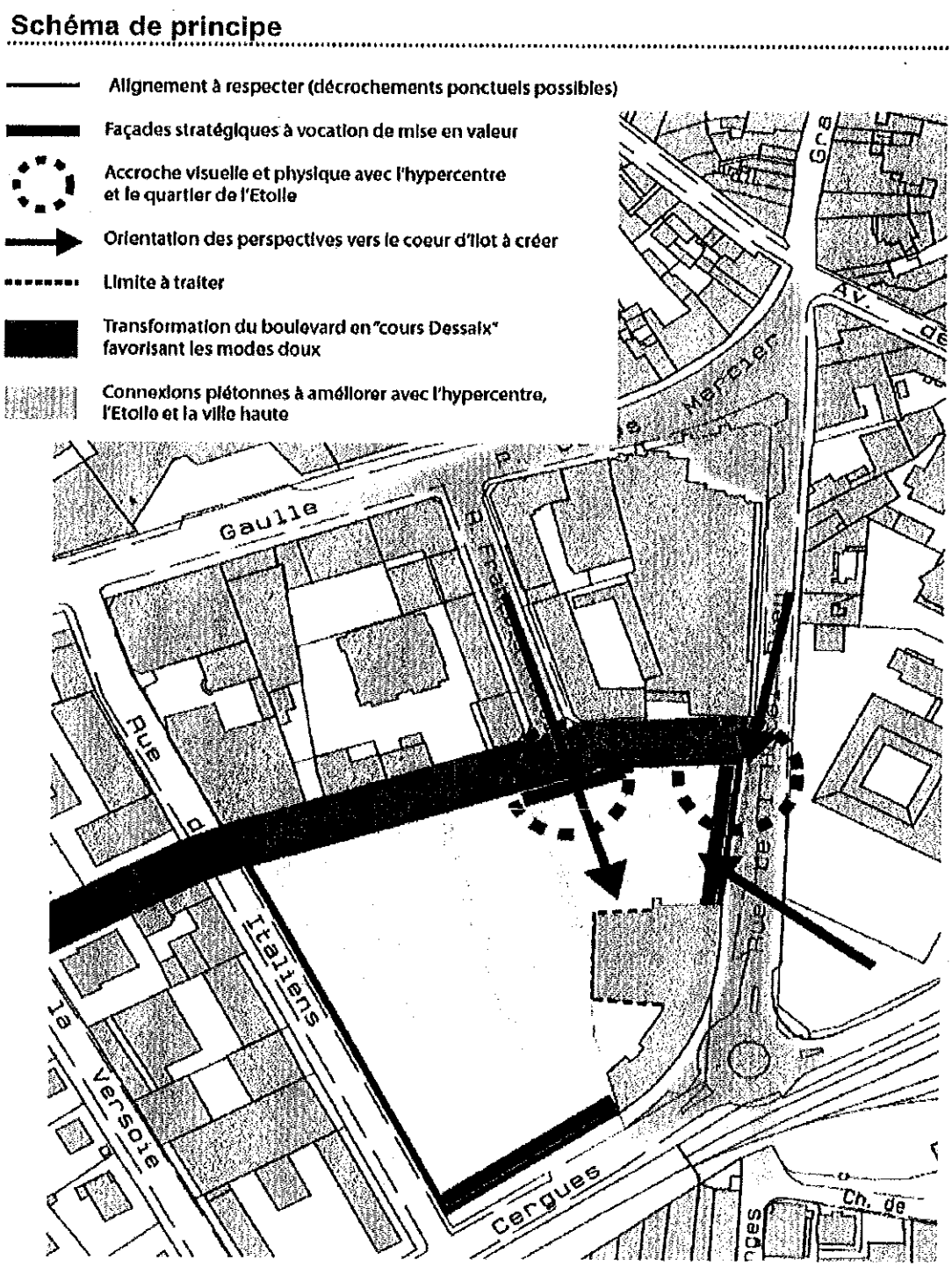
- créer une «résidence services» d'environ 2 400m2,
- créer 370 m2 de bureaux mais cette surface pourra augmenter dans «des proportions laissées à la libre appréciation de l'aménageur en fonction des besoins identifiés du marché»,
- réaménager les voiries périphériques selon deux options avec l'idée de renforcer les modes doux de transport:
    - double sens de circulation pour le boulevard Dessaix, la rue des Italiens et la rue de l'Hôtel-Dieu
    - sens unique de circulation pour le boulevard Dessaix et la rue de l'Hôtel-Dieu, maintien du double sens pour la rue des Italiens

A titre indicatif, la notice présente un schéma d'aménagement possible de l'îlot Dessaix.



Dans le dossier relatif à la mise en compatibilité du PLU, la pièce 3 intitulée «Orientation d'aménagement modifiée» présente les principes d'aménagement.
Ils portent sur l'alignement, les espaces publics avec élargissement à 15 m du boulevard Dessaix et connexion avec le centre ville et intégration du futur Palais de justice au secteur Dessaix, sur les hauteurs de bâtiments, les perspectives visuelles, le **traitement architectural**, le stationnement, les espaces libres et plantations, les clôtures et la **qualité environnementale du projet** dont il est indiqué que «le projet du secteur Dessaix répondra autant que possible aux principes de qualité environnementale suivants» qui sont regroupés par thèmes: choix intégrés des procédés et produits de construction, gestion de l'énergie, gestion de l'eau, gestion des déchets, confort hygrométrique et visuel.

La pièce 3 s'accompagne du schéma d'aménagement de principe suivant.



2 - Caractère complet et qualité de l'étude d'impact

Selon les dispositions de l'article R11-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la définition de l'étude d'impact est renvoyée aux dispositions de l'article R122-3 du code de l'environnement (CE) qui liste les différentes parties à traiter qui peuvent se résumer à:

1. l'analyse de l'état initial du site et de son environnement
2. l'analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement et la santé
3. les raisons pour lesquelles le projet a été retenu notamment du point de vue des préoccupations d'environnement
4. les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour supprimer, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes
5. l'analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement

Elle comprend, en outre, un résumé non technique destiné à faciliter la prise de connaissance par le public des informations contenues dans l'étude.

Enfin elle évoque la notion de programme de travaux réalisés simultanément ou pas et adaptation nécessaire de l'étude d'impact au regard des impacts du projet.

2-1 aspect formel de l'étude d'impact

Il faut noter que l'étude d'impact, au plan formel, n'est pas totalement conforme aux dispositions précitées.

Elle ne contient pas de présentation du projet, cf le point 3, qui est le pivot central de l'étude, lequel conditionne les contenus des points 2 , 4, 5 et le résumé non technique.
Même si après une recherche dans les différents documents des deux dossiers conjoints, le lecteur peut supposer avoir reconstitué les objectifs, les diverses composantes et les options du projet d'aménagement, des incertitudes demeurent quant à sa complète compréhension du projet envisagé.
Mais surtout, comme les autres cette partie est obligatoire et doit être développée dans l'étude d'impact au risque de fragiliser toute la procédure et l'aménagement.

L'étude d'impact doit, par ailleurs, intégrer dans ses différentes parties - état initial, effets du projet, les mesures prises pour en réduire les impacts, méthodes si nécessaire et aussi résumé non technique - en les synthétisant toutes les informations, les résultats des investigations sur le terrain, les résultats et/ou les propositions des études menées.
En l'espèce, cela concerne les éléments des études géotechnique, acoustique, d'évaluation des incidences Natura 2000, de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables qui sont annexées à l'étude d'impact.

De la même façon, elle doit aborder, analyser, y compris dans un secteur très anthropique, les différents domaines ou thématiques de l'environnement «en relation avec l'importance des travaux et aménagements projetés et avec leurs incidences prévisibles sur l'environnement», selon les dispositions de l'article R 122-3 -I du code de l'environnement. Elle doit donc, en premier lieu, s'attacher à identifier les enjeux environnementaux, à les hiérarchiser.

L'étude gagnerait, par ailleurs, en lisibilité si des plans, cartes ou schémas appuyaient et illustraient le texte, si des tableaux de synthèse reprenaient après analyse les enjeux, les priorités de l'étude, les effets directs, indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement et la santé, les mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser ces effets.

Le **résumé non technique** nécessite un soin particulier, il doit être conçu comme une sorte de cahier détachable, accessible, permettant à un public non spécialiste de localiser le projet, d'en comprendre les enjeux et effets. Il doit donc reprendre les éléments essentiels de l'ensemble des chapitres de l'étude d'impact et pourrait avantageusement intégrer des plans, cartes ou schémas.

2-2 Contexte réglementaire

L'étude, pages 36 à 39, évoque rapidement le **schéma de cohérence territoriale (SCOT)** du Chablais qui a été arrêté en décembre 2010. Il aurait été nécessaire de développer davantage le contenu du projet de SCOT sur les orientations et dispositions concernant la commune.

De même, la partie **PLU** est à compléter avec notamment des éléments issus du dossier de mise en compatibilité tout en précisant sa compatibilité avec le futur SCOT qui semble effective.

Il aurait aussi été utile de préciser si d'autres documents de planification existaient ou étaient en cours d'élaboration tels que programme local de l'habitat, plan de déplacement urbain, ...pouvant avoir des incidences sur le projet.

Concernant la **qualité de l'air**, pages 32 à 34, il conviendrait de faire référence aux dernières dispositions réglementaires, à savoir le décret du 21 octobre 2010 et actualiser les diverses valeurs réglementaires

3-3 État des lieux, mesures

Les insuffisances et inexactitudes de l'étude d'impact ont des implications non négligeables allant au-delà de sa bonne lisibilité et compréhension. Le projet a évolué, il n'est pas très bien défini ni justifié et susceptible d'évoluer encore sans que les limites en soient précisées. Par voie de conséquence, les effets et les mesures liées aux effets sont imprécis.

- **aire d'étude – autres projets**

Il faut souligner l'intérêt de ne pas limiter l'aire d'étude au seul périmètre de l'opération d'aménagement qui interagit avec les autres quartiers urbains.
L'étude pourrait aussi notamment au regard des effets associés potentiels préciser si d'autres projets sont envisagés ou en cours de réalisation à proximité du secteur Dessaix qui semble s'inscrire dans un programme d'aménagement plus vaste sur la commune. Cet aspect mériterait une précision.

- **État du foncier - relogement des habitants**

La commune est propriétaire de 40 % des unités foncières, il aurait été intéressant, par exemple au moyen d'une carte, de distinguer ce qui appartient ou non à la collectivité, si des démolitions sont intervenues ou non, quels immeubles sont habités partiellement ou en totalité. Toutefois, l'étude précise que l'OPHLM s'est engagé à reloger les habitants et qu'il serait fait appel à d'autres bailleurs en cas de nécessité.

- **paysage urbain - patrimoine**

L'étude, page 62, évoque «des avis et remarques» de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) sans préciser leur nature, ni leur date, ni à partir de quels éléments ils auraient été donnés. Le projet ayant évolué ces dernières années, notamment du point de vue de la densité, il n'est pas possible de se prévaloir d'un avis de l'ABF sur les orientations d'aménagement telles qu'elles apparaissent dans le dossier actuel.

A noter, que l'étude se réfère au cahier de recommandations architecturales, page 54, qui ne fait pas partie du dossier de DUP et demeure au stade de document de travail.

Sur le fond, l'étude d'impact reprend la position de la commune sur la qualité du bâti et la nécessité de son renouvellement intégral sans en questionner la pertinence, sans qu'une solution alternative soit proposée.

L'étude d'impact prend bien en compte les servitudes monuments historiques de l'aire d'étude, en particulier l'ancien Hôtel-Dieu. Impliquant la consultation de l'ABF à toutes les étapes du projet. Sur l'îlot Dessaix, identifié comme une zone de transition entre la ville ancienne dont les gabarits sont pour la plupart à R+2 ou R+3 et les résidences R+6 type Nemours ou Concorde, les hauteurs d'immeubles à R+6 risquent d'écraser visuellement l'Hôtel-Dieu tout en accentuant le déséquilibre entre les deux côtés de la rue, cependant ce choix n'est pas interrogé.

L'impact paysager des choix d'aménagement n'est pas approfondi, un reportage photographique notamment aurait pu être réalisé et des solutions alternatives examinées, l'étude page 62 conclut à un «embellissement de la zone en créant une homogénéisation des caractéristiques urbaines et viaires et le développement d'une trame arborescente et arbustive de qualité».

L'autorité environnementale fait sienne les recommandations du service départemental de l'architecture et du patrimoine suivantes.

- **Rappelons que le projet de ZPPAUP/AVAP prévoit un secteur d'évolution « Allobroges – Hôtel Dieu » limitrophe au périmètre concerné par le quartier Dessaix ; Ce secteur d'évolution vise à améliorer la liaison avec le centre ancien (définir une logique d'espace dans la continuité de ceux du centre-ville ; réaliser une bonne introduction à la perspective de la Grande Rue, simplifier la lecture de l'espace, réaliser des liaisons avec les équipements). Une approche globale est indispensable, tant pour l'urbanisme que pour le traitement des espaces publics et voiries, en prenant en compte les contraintes réglementaires des servitudes patrimoniales (abords de l'Hôtel Dieu et ZPPAUP)**
- **Les schémas présentés figurant uniquement à titre indicatif, il n'y a pas de la part de l'ABF de validation a priori des choix architecturaux ou d'implantation qui pourront être faits. Le projet d'aménagement du quartier demande encore à être précisé et affiné, en lien avec l'ABF, avant que celui-ci puisse se prononcer en toute connaissance de cause sur la qualité architecturale et urbaine du projet, et sur son impact sur le riche patrimoine de Thonon. Le traitement des bâtiments situés en vis-à-vis de l'Hôtel-Dieu devra être particulièrement étudié**

- **projet et santé**

Quelques points devraient être abordés dans l'étude, il s'agit par exemple:

- des substances à prendre en compte comme le plomb, le benzène, les métaux lourds , HAP, PM2,5,
- le risque potentiel de présence d'amiante, sur les fondements de l'article L1334-27 du code de la santé publique et l'arrêté du 02 janvier 2002 relatifs aux dossiers techniques amiante et aux repérages à effectuer avant démolition des immeubles,
- ajouter des informations sur la d'éventuelles activités anciennes ayant pu générer un risque de pollution

Il est pris acte de l'engagement de l'aménageur sur l'isolation phonique des façades exposées et à l'étude et la mise en œuvre de mesures destinées à réduire les émissions sonores générées par les activités commerciales.

Sur le **volet énergie**, l'étude devrait être complétée comme indiqué précédemment , de préciser la (les) solution envisagée. Au regard de la santé, il y aura lieu de privilégier les niveaux d'émissions atmosphériques les plus faibles en cas de solution «chaufferie bois» afin de limiter les risques d'exposition des populations riveraines aux pollutions atmosphériques et de prendre en compte le risque «légionelle» au titre de la gestion des réseaux collectifs d'eau chaude sanitaire.

Conclusion

L'idée d'un projet de renouvellement urbain à articuler aux autres quartiers de la ville dans un esprit de développement durable est intéressant mais souffre d'une absence de présentation du projet dans l'étude et de justification du choix retenu. L'étude d'impact nécessite, en outre, des compléments importants pour répondre aux exigences de l'article R122-3 du code de l'environnement en termes de forme et de contenu.

En l'état actuel de l'étude d'impact, l'information du public et de l'autorité compétente pour prendre la décision ne semble pas suffisamment assurée.

Pour le préfet de région, par délégation,
pour le directeur régional, par délégation,
le chef du service CEPE

Philippe GRAZIANI