



PRÉFET DE LA RÉGION RHÔNE-ALPES

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
de Rhône-Alpes

Lyon, le 24 octobre 2011

Service Connaissance Études Prospective  
Evaluation

Affaire suivie par : Anne-Marie Dhenein  
Unité Evaluation environnementale des  
plans, programmes, projets  
Tél. : 04 26 28 67 51  
Télécopie: 04 26 28 67 79  
Courriel : anne-marie.dhenein  
@developpement-durable.gouv.fr

Avis de l'autorité environnementale

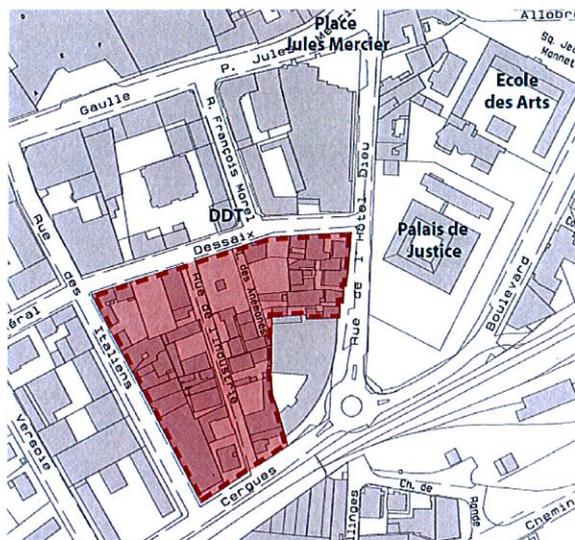
aménagement du quartier Dessaix à Thonon-les-Bains  
dossier modifié d'enquête préalable à la déclaration d'utilité  
publique (DUP) et mise en compatibilité du plan local  
d'urbanisme (PLU)

Le préfet du département de la Haute-Savoie a été saisi par la ville de Thonon-les-Bains d'une première demande de déclaration d'utilité publique (DUP) de l'aménagement du quartier Dessaix et d'une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) sur la base d'un dossier de novembre 2010.

A la suite de l'avis émis par l'autorité environnementale le 12 avril 2011, la ville a modifié son dossier en juin 2011, l'a transmis au préfet de la Haute Savoie qui a saisi l'autorité environnementale conformément aux dispositions des articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants du code de l'environnement (CE).

L'accusé de réception du dossier modifié en date du 02 septembre 2011 ouvre un délai de deux mois à l'autorité environnementale pour émettre 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; il sera joint à tout dossier d'enquête publique en lien avec le projet et fera l'objet d'une publication sur les sites internet du maître d'ouvrage et de la DREAL.



## Rappels sur le contexte du dossier

Dans l'avis du 12 avril 2011 sur le précédent dossier portant sur la demande de déclaration d'utilité publique de l'aménagement du quartier Dessaix à Thonon-les-Bains et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, l'autorité environnementale (AE) avait émis des remarques suivantes.

- respecter les dispositions de l'article R122-3 du code de l'environnement sur la structure et le contenu de l'étude d'impact qui doit intégrer: la présentation du projet; les éléments issus des diverses études, géotechnique, acoustique,...de l'évaluation des incidences Natura 2000, des investigations de terrain;
- identifier et hiérarchiser des enjeux environnementaux;
- analyser, comme prévu à l'article précité, l'état initial de l'environnement, les effets du projet sur l'environnement et la santé et des mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour les supprimer ou les réduire, leur coût;
- améliorer la lisibilité de l'étude par l'ajout de schémas, cartes, tableaux de synthèse notamment des effets du projet sur l'environnement et des mesures pour les éviter ou les réduire;
- préciser ou approfondir certains thèmes tels le patrimoine, le paysage urbain, la santé, l'énergie

## 1-1 Localisation et présentation du projet

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% du foncier, soit environ 4 700 m<sup>2</sup> du périmètre. La commune souhaite acquérir les autres terrains afin d'entreprendre le réaménagement du quartier et, pour ce faire, a saisi le préfet de la Haute-Savoie d'une demande d'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération, conjointement le plan local d'urbanisme. sera modifié.

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

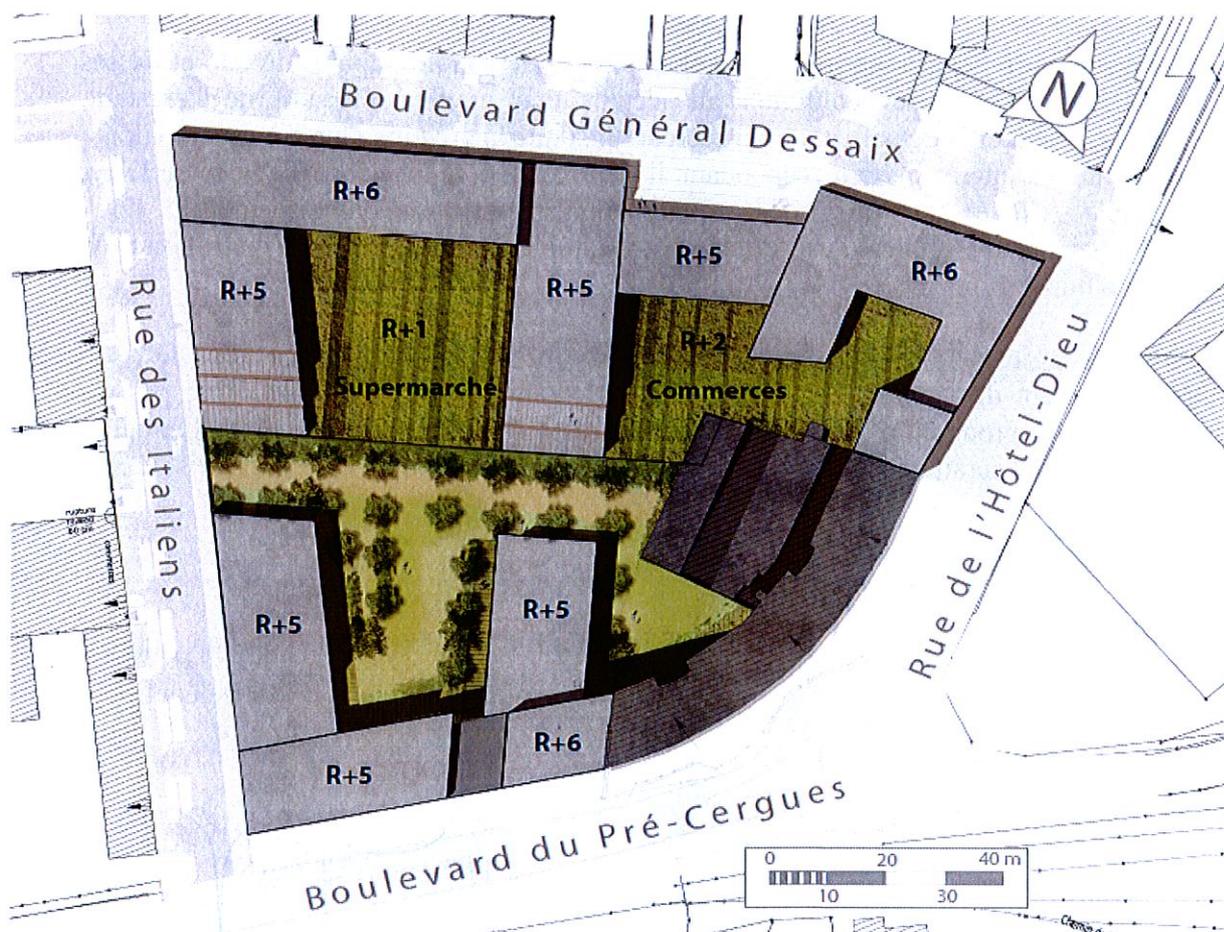
- la rue des Italiens à l'ouest,
- le boulevard Dessaix au nord, la rue de l'Hôtel-Dieu à l'est avec, en rive ouest de la rue, l'ancien Hôtel-Dieu accueillant notamment le palais de justice et bénéficiant d'une servitude au titre des monuments historiques,

- 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 000m<sup>2</sup> 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** constitue un renouvellement urbain en vue de:

- densifier le quartier en diversifiant l'offre de logements par la création de 27 000 à 29 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON) dont un minimum de 20% de logements sociaux ainsi que des logements en accession à la propriété,
- 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 m<sup>2</sup> avec toutefois une variation possible de plus ou moins 20%,
- créer une «résidence services» d'environ 2 400m<sup>2</sup>,
- créer 370 m<sup>2</sup> 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 avec l'idée de renforcer les modes doux de transport et, en particulier deux options pour les voies suivantes:
  - double sens de circulation pour le boulevard Dessaix, la rue des Italiens et la rue de l'Hôtel-Dieu
  - ou sens unique de circulation pour le boulevard Dessaix et la rue de l'Hôtel-Dieu, maintien du double sens pour la rue des Italiens



### Projet d'aménagement du quartier Dessaix

## 2 - Analyse de l'étude d'impact

### 2-1 Structure et contenu

L'étude d'impact prend en compte les observations de l'AE quant à la structure qui respecte l'article R122-3 du code de l'environnement.

La partie «les effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet» intègre également les mesures destinées à supprimer et essentiellement à réduire les effets du projet sur l'environnement et la santé.

Il conviendrait pour la clarté de l'étude et sa bonne compréhension, d'une part, que le titre en face état et, d'autre part, que les mesures se distinguent des effets et constituent les réponses appropriées à la prise en compte de l'environnement et de la santé par le projet d'aménagement. Cette distinction pourrait se matérialiser par des caractères gras, un encadré,...

Les diverses parties de l'étude d'impact ont repris les éléments essentiels des études menées, des éléments issus du terrain; des cartographies et des photographies étayent davantage les analyses; le résumé non technique a été complété et correspond à son objet hormis sur le point précédent relatif aux effets et mesures.

### 2-2 Points particuliers

- **état du foncier:** l'étude apporte les compléments souhaités.
- **paysage urbain – patrimoine:** des explications et des photographies du site et de ses abords ont été ajoutées conférant au lecteur une meilleure vision de l'existant. L'aménagement et la densification du secteur ainsi que la création d'un cœur vert d'îlot présentent un intérêt certain, cependant il semble que la présence de l'Hôtel Dieu, immeuble classé au titre des monuments historiques, aurait mérité un développement particulier dans le cadre des compléments de la partie patrimoine de l'étude d'impact.
- **santé / énergie:** les observations de l'AE ont été prises en compte cependant le risque de développement de légionelles dans l'eau chaude sanitaire des bâtiments n'est pas évoqué alors que sa production par énergie solaire est soumise à de grandes fluctuations de températures, il serait nécessaire que la conception des installations intègre ce risque.

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

Philippe GRAZIANI

Copies: préfecture de Haute-Savoie; ARS-dt74; DDT74; DREAL/UT