

PRÉFET DE LA REGION RHÔNE-ALPES

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

Service Connaissance, Etudes, Prospectives
et Evaluation

Lyon, le

1 JUIN 2011

Avis proposé par : Delphine LEDUC
Unité Evaluation Environnementale
Tél. : 04 37 48 37 32
Courriel : delphine.leduc
@developpement-durable.gouv.fr

**Avis de l'autorité environnementale
sur l'étude d'impact du projet de création de la ZAC de l'Espace Central sur la
commune de Sallanches
Département de la Haute-Savoie
Dossier présenté par la ville de Sallanches**

REFER : S:\CEPE\EEPPP\EIE\Avis_AE_Projets\AE_urba\74\sallanches\avis\

La ville de Sallanches souhaite réaliser une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur l'Espace Central de la ville (en rive sud de la Sallanches, de la voie ferrée à la place Charles Albert) afin de redonner une attractivité nouvelle au centre-ville.

Le dossier de création de cette ZAC qui comporte une étude d'impact (article R 122-8 du code de l'environnement) est soumis à l'avis de l'autorité environnementale, conformément aux articles L.122-1 et R.122-1-1 du code de l'environnement.

L'autorité environnementale en a accusé réception le 28 avril 2011.

Le présent avis porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il devra être mis à la connaissance du public.

Afin de produire cet avis, et en application de l'article R. 122-1-1, le préfet de département et ses services compétents en environnement ont été consultés le 28 avril 2011.

1. Présentation du contexte du projet

Le projet a pour objet la création d'une ZAC pour le réaménagement d'un îlot important au centre ville de Sallanches. L'objectif principal est de redonner une attractivité nouvelle au centre-ville (touristique, commerciale et culturelle). Il s'agit également de créer un quartier nouveau, le long d'une promenade publique aménagée en bordure de la Sallanche, et de relier deux quartiers de la ville par des passerelles piétonnes.



Périmètre de la ZAC

2. Analyse du caractère complet de l'étude d'impact, de la qualité et du caractère approprié des informations qu'elle contient

Le dossier présenté est complet sur la forme comme sur les thèmes abordés. L'étude d'impact est satisfaisante au regard des enjeux environnementaux du site, à ce stade de la procédure.

L'étude d'impact est très bien présentée et le résumé non technique est particulièrement pertinent. Il permet au public de juger rapidement et simplement du projet, de son contexte, de ses impacts potentiels et des mesures envisagées pour les réduire.

3. Compatibilité du projet avec les documents supérieurs

Le PLU de Sallanches

L'emprise du projet se situe dans les zones UAec et UBb et est concernée par les servitudes d'utilité publiques relatives aux réseaux Télécommunication PT3, aéronautique de dégagement de l'aérodrome T5, monument historique (église Saint-Jacques) ainsi que par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 29/11/1999 (en cours de révision).

La zone UAec correspond à une zone centrale à forte densité. Ce secteur fait l'objet d'un projet urbain défini dans le cadre de la procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) afin d'établir une liaison urbaine entre l'hypercentre et le quartier situé au Nord de Sallanches. Cette zone autorise les occupations et utilisations du sol qui portent sur l'ensemble des constructions suivantes : habitations, parcs de stationnement, hôtels, restaurants, résidences de tourisme, commerces, bureaux et services, les équipements publics ainsi que leurs installations.

La vocation de la zone UBb correspond à l'affirmation d'une urbanisation dense, en continuité de la zone UA et plus particulièrement concerne la zone de BOCCARD dont il convient de conserver le caractère particulier et notamment les hauteurs moins importantes que dans les îlots environnants. Cette zone autorise l'ensemble des constructions suivantes : habitations, parcs de stationnement,

hôtels, restaurants, résidences de tourisme, résidences hôtelières, les établissements artisanaux, commerces, les bureaux et services, les équipements publics ainsi que leurs installations, les constructions d'intérêt général, les ouvrages techniques et annexes fonctionnelles.

Le PLU de Sallanches est à ce jour en cours de révision.

Dans le cadre du PLU en cours de révision, le projet sera inscrit en zone UAec dont le règlement autorise notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du site.
- L'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement prévue dans cette zone.

Il s'agit d'une zone centrale à forte densité

Le PLH

Le PLH du SIVOM du pays du Mont Blanc est en cours d'élaboration. Sallanches est une commune de plus de 15 000 habitants qui connaît un taux de croissance démographique de 1,04 (période 1999, 2006). Le parc locatif social est faiblement représenté à Sallanches avec 749 logements en 2009, soit 10,8% du parc de résidences principales.

Le projet de ZAC permettra la création de 20 000m² de SHON environ, soit 250 logements dont 80 logements sociaux. Des grands logements seront créés, permettant ainsi de répondre à la demande dans le centre ville. Par ailleurs, les 80 logements sociaux prévus représentent une progression notable du parc compte tenu du constat réalisé sur 2000-2010 (+190 logements sociaux). Afin de répondre au mieux à la demande, il serait pertinent que ces logements soient très sociaux, de type PLUS/PLAI.

Ainsi, ce projet de 250 logements permettra de dynamiser le centre-ville et d'y renforcer la mixité sociale.

Le SDAGE

L'analyse de la compatibilité avec le SDAGE RM (§ 4.2.1.6) mériterait d'être étoffée, en reprenant notamment et spécifiquement les principales orientations fondamentales en lien avec le projet ; c'est notamment le cas des OF 2, 5A, 6A, 6C et 8.

4. Analyse de la prise en compte de l'environnement

Le projet se situe en milieu urbain aussi, ses impacts sur le milieu naturel sont limités. Cependant, le projet se situe en bordure de la Sallanche et doit intégrer la préservation et la mise en valeur de ce cours d'eau, ainsi que le risque inondation associé. S'agissant de la réalisation d'un nouveau quartier au sein de la ville, les principaux enjeux du projet sont l'intégration de ce quartier au sein de la ville existante ainsi que la limitation de la consommation d'espace permise par ce type d'opération.

L'intégration du projet dans la ville

Le projet prend en compte sur le fond et la forme le tissu ancien sur lequel a été redessinée une grande partie de la ville suite à l'incendie de 1870.

Le projet de ZAC a été présenté à l'architecte conseil de la DDT 74, J-B Lacoudre. Suite à une visite sur le terrain en date du 18/05/2011. Il a émis un avis favorable sur le projet avec l'analyse suivante :

« Sallanches est une ville organisée par une trame viaire basée sur un « cardo-decamanus » du plan Justin avec la rivière « La Sallanche » qui traverse cette géométrie rigoureuse.

Ce projet continue avec pertinence la trame viaire du « cardo-decamanus » sur l'ensemble de la ZAC permettant de créer une réelle continuité urbaine.

Les bâtiments s'implantent dans les parcelles créées de façon perpendiculaire à la rivière « La Sallanche » ce qui s'apparente à un ilot « ouvert » préservant des vues lointaines sur la montagne. »

Ce projet semble pertinent afin d'atteindre l'objectif de la ville de renforcer l'attractivité du centre ville, d'enrayer les phénomènes de vacances sur la rive gauche de la Sallanche. Ce projet permettra également de renforcer la place du logement social au centre ville de Sallanches.

Les risques naturels

Le chapitre concernant les risques naturels comprend bien les données du PPR opposable approuvé le 29 novembre 1999 et le règlement bleu D applicable.

Comme indiqué dans l'étude d'impact, ce PPR est en cours de révision et fait également référence au PPR en cours d'approbation. L'étude précise que le projet d'aménagement sera conforme aux règles du futur PPR.

Au titre de l'analyse des effets directs permanents du projet, l'étude d'impact indique (chapitre 4.2.1.4 Hydrologie et risques naturels) que « il n'existe pas d'effets directs sur le réseau hydrologique ni sur les risques qui lui sont liés puisque les caractéristiques du torrent ne sont pas modifiées ».

Par ailleurs, l'analyse des impacts positifs du projet (chapitre 4.1.1.6) présente des améliorations du projet par rapport à la situation actuelle concernant le risque inondation, avec notamment le recul des constructions par rapport au lit de la Sallanche.

En conséquence, il n'y a pas d'observations particulières au regard de la prise en compte des risques naturels.

L'eau

L'étude d'impact prend bien en compte le SDAGE Rhône Méditerranée 2010-2015 et le projet de SAGE Arve.

Néanmoins, la description de l'état initial aurait pu être complétée par la description des masses d'eau DCE, notamment sur la Sallanche, le torrent de La Croix, le ruisseau de La Bialle et l'Arve du Bon Nant à Bonneville et la description des réservoirs biologiques présents sur ces cours d'eau.

Les données 2007 et 2008 et le référentiel SEQ-Eau utilisés pour la description de la qualité de la Sallanche (§ 2.2.1.5) sont obsolètes; il convient de se référer aux données descriptives de 2009 de l'état écologique et chimique de la masse d'eau.

Par ailleurs, à hauteur de la rue Antoine Pissard, un seuil en enrochement dans la Sallanche a été créé en janvier 1970 en vue de la stabilisation du profil en long du lit. Ce seuil est infranchissable pour les salmonidés. Le devenir de ce seuil n'est pas abordé. Il serait intéressant dans la cadre des réaménagements prévus le long de la Sallanche de retravailler ce seuil afin de rétablir la continuité écologique sur ce secteur.

Il existe, par ailleurs, plusieurs autres seuils sur la Sallanche, en amont immédiat du projet. Considérant que la Sallanche est un réservoir biologique, la mise en œuvre, au titre des mesures compensatoires, de travaux visant à améliorer/restaurer la franchissabilité piscicole de ces seuils pourrait être étudiée par le maître d'ouvrage.

L'incidence du projet sur le réservoir biologique de la Sallanche n'a, en outre, pas été évaluée, de même que sur l'objectif d'atteinte du bon état de la Sallanche d'ici 2015.

Le projet prévoit des aires de stationnement souterraines à proximité de la Sallanche ; l'étude d'impact n'analyse à aucun moment les interactions qui pourraient exister entre la nappe d'accompagnement de la Sallanche et ces équipements. Des compléments à l'étude devront être apportés sur ce point au moment du dossier de réalisation.

Plus globalement des précautions seront à prendre pendant les travaux à proximité de la Sallanche.

La qualité de l'air

Les données présentées seraient à actualiser et à croiser avec les éléments du diagnostic récemment établi lors de l'élaboration du Plan de Protection de l'Air (PPA) de la vallée de l'Arve. Néanmoins, le document soulève la sensibilité du site aux polluants comme le dioxyde d'azote, les particules en suspension et l'ozone.

En raison de l'objectif de densification de l'habitat induisant une augmentation attendue du trafic de véhicules et globalement une offre en stationnement plus importante qu'actuellement, le risque de dégradation de la situation est également souligné avec une prévision de non respect des objectifs de qualité de l'air pouvant conduire à des situations potentiellement jugées comme critiques.

Pour tenir compte de ces perspectives, le projet d'aménagement devra strictement prendre en compte et satisfaire aux objectifs de maîtrise voire de réduction des émissions de polluants atmosphériques fixés par le PPA.

A ce titre, le chapitre 2.2.2. consacré aux contraintes d'urbanisme à prendre en compte, le paragraphe 2.4 relatif à la synthèse des contraintes environnementales et le chapitre 3.4 concernant la cohérence et justification du projet devraient faire l'objet d'un développement spécifique. D'autre part, il conviendrait d'associer une évaluation quantitative des émissions aux études des nouveaux plans de circulation et de stationnement.

Les conditions de desserte en transports en commun et déplacements doux sont abordées sans possibilité de perception globale des enjeux et des effets ; ces thèmes mériteraient d'être un peu plus approfondis.

Ces éléments pourront être précisés par la suite dans le dossier de réalisation.

L'énergie

Le document fait référence aux possibilités d'utilisation du bois énergie avec quelques incohérences entre la perspective d'une chaufferie bois centralisée (cf. page 167) et celle de chaufferies bois collectives dans chaque bâtiment (cf. page 178).

En rapport avec les impacts sur la qualité de l'air abordés précédemment, la question de l'approvisionnement énergétique du projet mériterait d'être approfondie et, en fonction des options de chauffage retenues, les conséquences quantifiées tout particulièrement en regard des émissions atmosphériques.

Ces éléments pourront être précisés par la suite dans le dossier de réalisation.

La lutte contre le bruit

Concernant les niveaux d'émissions sonores, il est à souligner l'existence dans l'emprise du projet de trois axes de circulation classés en voie bruyante de catégorie 3 ainsi que la traversée du site par la voie ferrée.

Ainsi la recherche de la réduction des risques d'exposition de la population aux nuisances sonores devra être considérée comme un enjeu de santé publique et affichée parmi les objectifs prioritaires.

A ce titre les formes urbaines les plus efficaces associées à des aménagements paysagers appropriés seraient à privilégier dans les stratégies et les choix d'aménagement.

Des précisions sur les orientations retenues devront figurer dans le dossier de réalisation.

La desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement

Les infrastructures actuelles d'adduction publique en eau potable et d'assainissement collectif sont présentées comme étant en mesure de répondre aux besoins futurs liés à l'expansion du centre ville.

Le passage en réseau séparatif des réseaux d'eaux usées et pluviales, à l'occasion de la mise en œuvre de ce projet, est indispensable (§ 5.2.1.8).

Avis conclusif de l'autorité environnementale

Le projet de création de la ZAC de l'espace Central semble répondre à ses principaux objectifs, à savoir redynamiser et densifier le centre ville de Sallanches. De plus, ce projet respecte les grands enjeux environnementaux identifiés au centre ville. Quelques compléments pourront toutefois être apportés au dossier de réalisation afin notamment de valoriser davantage la Sallanche à travers ce projet.

Pour le préfet de région, par délégation,
pour le directeur régional, par délégation,
Le chef de Service CEPE

Philippe GRAZIANI

