

## **24 098 - Etude de cas par cas**

### **Réhabilitation de l'ancienne usine Payraud – SCIONZIER**

*Nb: Cette note est une réponse en complément à la demande de cas par cas demandé par le DREAL Auvergne-Rhône-Alpes*

#### I/Formalité de saisine:

L'entreprise Bouchet architecture représentée par Pascal Bouchet qui est le maître d'oeuvre a fait cette demande en ligne pour le maître d'ouvrage, l'entreprise Sci Hephaistos, représentée par Jean-Luc Muffat.

#### II- Caractéristique du projet:

- Quelle est la surface de plancher du bâtiment actuel? Combien d'étages comporte-t-il ?

Surface de plancher du projet: 2500 m<sup>2</sup>

Il y a effectivement un étage dans la cellule 2, non-accessible au public.

- Il est indiqué dans le formulaire cerfa que "les travaux comprennent la démolition complète du niveau R+1 existant, exclusivement au-dessus de la cellule commerciale n°2". Merci de clarifier/préciser dans le formulaire :

- L'usage du R+1 du bâtiment au niveau de chacune des cellules commerciales: À l'état existant, le R+1 recouvre les deux cellules. Dans le cadre du projet, tout l'étage sera démoli pour faire place à un nouveau R+1 qui sera construit seulement au dessus de la cellule 2. L'usage de l'étage de la cellule 2 est dédié à des bureaux.

- La surface de plancher à démolir : La partie démolie correspond à l'étage de l'existant :

- R+1 existant 384m<sup>2</sup> de surface de plancher à démolir.

- Surface avant-travaux : 2924 m<sup>2</sup>

- Surface après-travaux: 2650 m<sup>2</sup>

- Si la cellule commerciale n°1 fera l'objet de travaux conséquents comprenant de la démolition ou non : Non, la cellule n°1 ne fera pas l'objet d'une démolition conséquente, il s'agit de démolir les bureaux existants en mezzanine, la surface étant précisée dans le paragraphe précédent.

- Si les démolitions/réaménagements en bureaux de la cellule la réhabilitation de l'ancienne usine PAYRAUD. Il prévoit la démolition des bureaux existants situés au premier étage (R+1). Le rez-de-chaussée sera réaménagé afin d'accueillir deux cellules commerciales, avec la réalisation d'un mur coupe-feu et la création des réserves respectives pour chaque cellule.

- si un diagnostic amiante a été réalisé et quelles en sont les conclusions : Le diagnostic amiante sera annexé à cette note explicative, avec la conclusion extraite du rapport de diagnostic.

- le volume de déblais estimés et le traitement des matériaux issus des démolitions : Environ 123 m<sup>3</sup>

- Un sous-sol est-il existant : Non pas de sous-sol, ni dans le projet à l'état existant.

Des ombrières équipées de panneaux photovoltaïques sont prévues sur le parking. Il convient de préciser la surface couverte par des panneaux, la production estimée

d'électricité et l'usage de cette production (auto-consommation, vente sur le réseau) :

- Surface des ombrières: 367m<sup>2</sup>

- Usage : Revente

- Production estimée: 800w/m<sup>2</sup> soit 290kW

Quelle est la période et la durée de travaux projetée ? : -Durée du chantier : 6 mois - Début du chantier : Septembre 2026

3/ Prise en compte des enjeux environnementaux :

- Sols pollués : il convient de **démontrer que l'état des sols est compatible avec le nouvel usage du site**. Aussi plusieurs questions se posent à ce stade :

- l'activité précédente exercée sur le site du projet (travail mécanique de métaux) était-elle une activité ICPE ? Si c'est le cas, il conviendrait de préciser l'état d'avancement de la cessation d'activité :
- Le bien vendu est classé en installation « **classé pour la Protection de l'environnement soumise à déclaration** ».
- Le dernier exploitant ayant déclaré une activité est la société Vuadec qui a à ce jour cessé toute activité.
- Le liquidateur judiciaire a lancé une procédure de cessation d'activité.
- La société suivante PAYRAUD ont exploité le bien vendu pour un usage de décolletage.
- un pré-diagnostic de l'état du sol a-t-il été réalisé au regard du site qui fait l'objet d'une fiche dans la plateforme Géorisques (SSP4080898) ? Si c'est le cas, il conviendrait de le joindre au dossier et d'assurer la prise en compte et la mise œuvre des éventuelles recommandations issues de ce diagnostic : - *Le dossier géorisque sera joint à cette explicative.*

- Biodiversité et milieux naturels : le projet est localisé en znieff de type II, à proximité de l'Arve, à environ 1.8km des sites Natura 2000 Directive oiseaux et habitats « Vallée de l'Arve ».

un pré-diagnostic écologique du site a-t-il été effectué ? Il est mentionné p11 du cerfa une étude d'impact environnemental et une évaluation des sites N2000 qui ne sont pas fournies. Merci de les transmettre. L'annexe "A-5-MEIFYSRKV-CasParCas-PlanAbordProjetNatura2000-5" n'est pas suffisante.

- Afin de répondre à cette insuffisance, nous joindrons une étude environnementale.

-Déplacements : il est important d'apporter des éléments concernant le trafic par jour, par semaine des véhicules et de démontrer qu'au cours de l'exploitation du site, la nouvelle activité exercée ne sera pas à l'origine d'embouteillages, de stationnements gênants, de nuisances sonores supplémentaires pour le voisinage... Il convient également de préciser si le site est accessible via les transports en commun et/ou les modes de déplacement actifs (vélo, marche) : - Le site situé au **662 rue César Vuarchex, 74950 Scionzier**, bénéficie d'une bonne accessibilité en transports en commun grâce au réseau **ARV'i Mobilité**, qui

dessert l'agglomération de Cluses, incluant les communes de Scionzier, Marnaz, Thyez et Marignier.

Depuis le **centre-ville de Cluses** (Pôle Multimodal), l'adresse est directement accessible via la **ligne 2** du réseau ARV'i. Cette ligne assure la liaison entre Cluses et Marignier, en desservant notamment le centre de Scionzier et un arrêt dénommé « **Scionzier – César Vuarchex2** », situé à proximité immédiate du site.

La fréquence des passages est estimée à **un bus toutes les 30 à 60 minutes** en journée selon les horaires, avec une amplitude de service allant généralement de **6h30 à 20h** en semaine. Le site est également desservi par les **lignes 3 et 5**, renforçant la connectivité locale, notamment depuis d'autres quartiers de Scionzier et les communes voisines.

Gestion des eaux pluviales : comment seront gérées les eaux pluviales ? Il convient de localiser les ouvrages de gestion et de préciser comment ils ont été dimensionnés :

Aujourd'hui, les eaux pluviales du bâtiment existant sont évacuées vers le réseau communal séparatif, qui les achemine ensuite vers un bassin communal de rétention, comme convenu avec les services techniques de la commune. Malgré la diminution des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales demeure inchangée par rapport à la situation actuelle. Toutefois, un séparateur d'hydrocarbures sera installé pour les eaux issues du parking.

nuisances sonores : le projet est localisé dans un secteur affecté par le bruit de l'autoroute A40. Des mesures sont-elles définies pour limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores ?

- Le projet est effectivement situé dans un **secteur affecté par le bruit de l'autoroute A40**, identifié comme **zone de bruit potentielle** selon les documents d'urbanisme et la réglementation relative aux **infrastructures de transports terrestres** (articles L. 571-9 et R. 571-32 à R. 571-43 du Code de l'environnement).

Conformément à ces textes, **des mesures seront mises en œuvre pour limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores**. En l'état, le projet prendra en compte ces obligations réglementaires afin d'assurer un **confort acoustique conforme** aux exigences du **Code de la construction et de l'habitation (articles R. 111-4-1 et suivants)**.

Nb : Une étude de trafic est jointe à cette réponse.

Analyse des incidences : les incidences sur l'environnement du projet sont à évaluer et à quantifier lorsque c'est possible, avant (impacts bruts) et après l'application des mesures (impacts résiduels) : - - Le projet proposé aura moins d'incidences sur l'environnement que l'ancienne usine Payraud qui avait une activité industrielle de décolletage. Le projet quant à lui aura moins d'incidence en terme de bruit et les impacts résiduels et la pollution seront considéré comme faibles à négligeables.

- Effets cumulés : le projet est-il susceptible d'avoir des effets cumulés avec d'autres projets localisés dans le même secteur ? Notamment le transfert d'un pôle commercial Carrefour-Provincia et l'extension de l'ensemble commercial Val d'Arve, ayant respectivement fait l'objet d'une décision de dispense d'évaluation environnementale en 2022 et 2020 (n°2022-

KKP-3848 et n°2019-KKP-2379). Il convient d'analyser les potentiels effets cumulés avec ceux-ci, notamment sur le trafic induit :

- Au regard des études et décisions environnementales existantes, le projet de réhabilitation de l'usine Payraud **n'est pas susceptible d'engendrer des effets cumulés significatifs** avec les projets commerciaux voisins, notamment en termes de trafic induit.

Toutefois, la prise en compte des flux générés et la mise en œuvre de mesures adaptées (gestion du stationnement, optimisation des accès, encouragement des modes doux et transports en commun) permettront de **limiter au maximum les impacts cumulatifs** sur l'environnement et le cadre de vie local.

***Nb: Il vous sera joint une étude de trafic à cette notice. Ainsi que toutes les études déjà réalisées qui ont participé à la conception du projet. Nous ne sommes pas en possession des études de trafic du transfert du centre commercial Carrefour.***