



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Préfète de région

**Décision de l'Autorité chargée de l'examen
au cas par cas sur le projet dénommé
« opération d'aménagement de l'îlot de la Libération »
sur la commune de Thonon-les-Bains
(département de la Haute-Savoie)**

Décision n° 2025-ARA-KKP-6136-
N6539

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

La préfète de 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° 2025-129 du 16 mai 2025 de la préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes portant délégation de signature en matière d'administration générale, d'ordonnancement secondaire et de pouvoir adjudicateur à M. Renaud Durand, chargé par intérim des fonctions de directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu l'arrêté n° DREAL-SG-2025-111 du 29 octobre 2025 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° 2025-ARA-KKP-6136-N6539, déposée par la SA Bouygues immobilier le 13 octobre 2025, et publiée sur Internet relative au projet dénommé « opération d'aménagement de l'îlot de la Libération » ;

Considérant que le projet consiste en une requalification d'une friche urbaine dénommée « *îlot de la Libération* » située dans le centre-ville de la commune de Thonon-les-Bains (74) comprenant trois opérations et mobilisant plusieurs maîtres d'ouvrages ;

Considérant que le projet, sur un tènement de 8 850 m², soumis à permis de construire, permis de démolir et installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE rubrique 2910 combustion pour la chaufferie gaz d'appoint), comprend :

- la démolition de bâtiments ;
- une opération située à l'est du tènement consistant en la construction de plusieurs bâtiments d'usage mixte, totalisant 13 320 m² de surface de plancher, avec des gabarits de R+2 à R+10, comprenant les caractéristiques suivantes :
 - avec une emprise au sol de 4 500 m² ;
 - sous la co-maîtrise d'ouvrage des sociétés Icade promotion et Bouygues-Immobilier ;
 - comprenant :
 - 189 logements (27 logements locatifs sociaux, 26 logements en bail réel solidaire, 40 logements locatifs intermédiaires, 25 logements en résidence senior, 71 logements libres dont certains de standing) ;
 - des locaux commerciaux ;
 - 206 places de stationnement en sous-sol (96 places au premier niveau et 110 places au second niveau) ;
 - cette opération est programmée sur une durée de 24 mois à compter du second semestre 2026 ;
- une opération située au centre du tènement consistant en la construction d'un « *Hôtel des polices* » (regroupant police nationale, police municipale et douanes) :
 - avec une emprise au sol de 3 150 m² et correspondant à l'emplacement de l'ancienne caserne de pompiers ;
 - sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Thonon-les-Bains ;
 - cette opération est programmée sur la période 2027-2028 ;

- une opération située à l'ouest du tènement consistant en la construction d'une chaufferie d'appoint au gaz :
 - avec une emprise au sol de 1 200 m² ;
 - sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Thonon-les-Bains ;
 - cette opération est en cours de réalisation ;
 - elle s'inscrit dans le cadre de l'implantation de 12,5 km de canalisation dans le sol de la ville, essentiellement sous la voirie, afin d'implanter un réseau de chaleur desservant près de 4 200 logements et 16 bâtiments publics, avec 2 centrales de production de chaleur et une centrale relais ;

Considérant que le projet présenté relève de la rubrique 39 a) travaux et constructions qui 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, du [tableau](#) annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le tènement du projet comprend, d'une part, une ancienne caserne de pompiers qui a déjà été délocalisée depuis 2019 et, d'autre part, des services techniques de la ville qui seront délocalisés le 1^{er} trimestre 2026 dans le nouveau centre technique municipal en cours de construction depuis 2024, situé dans la zone d'activités de Vongy à Thonon-les-Bains, dans le secteur Saint-Disdille ; que le projet n'induit pas de délocalisation d'activités susceptible d'impacter des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;

Considérant que le projet est situé :

- sur un tènement bordé :
 - au nord par la voie ferrée et des zones résidentielles,
 - à l'est par l'avenue des Allinges et des zones résidentielles, avec des déplacements mode doux (passage piéton et projet de pistes cyclables) ;
 - au sud et à l'ouest par l'avenue de la Libération et le collège Sacré-Coeur et des zones résidentielles ;
- au regard du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Thonon-les-Bains en vigueur :
 - dans la zone urbaine « *habitat et services, quartier de la rénovation* » indicée UBg (à l'est), la zone urbaine « *habitat et services* » indicée UC (à l'ouest) et la zone urbaine « *habitat et services* » indicée UD (au sud) ;
 - bordé à l'est par le [cône de vue](#) n°9 annexé au règlement graphique, qui correspond à une perspective paysagère dans un axe nord-sud le long de l'avenue des Allinges ;
 - dans l'orientation d'aménagement et de programmation ([OAP](#)) du quartier de la gare ;
- au regard du projet de PLU intercommunal (PLUi) de Thonon agglomération en cours d'élaboration :
 - dans la zone urbaine sans règlement (écrit) indicée U_{sr}, dans les zones UB3 et UB4 ;
 - dans l'OAP THO7 secteur Libération ;
- dans une zone concernée par un risque de débordement de nappe et inondation de cave ;
- dans une commune pour laquelle le potentiel radon est référencé comme modéré (catégorie 2 sur 3) ;
- sur un tènement comprenant un établissement référencé sur la carte des anciens sites industriels et activités de services (Casias) dont les sols sont pollués ou susceptibles de l'être : atelier de serrurerie, charpentes en fer ([SSP4081079](#), [RHA7403817](#)) ;
- dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques ;
- dans deux périmètres de protection des monuments historiques (à 115 m au sud du monument classé le 6 août 1924 de l'Hôtel Dieu (ancien couvent des Minimes) et à 280 m au sud du monument inscrit le 13 mars 2019 du Monument aux morts) avec une co-visibilité potentielle ;

Considérant qu'en matière :

- de gestion des eaux
 - potable, le projet sera raccordé au réseau public ;
 - usées, elles seront rejetées dans le réseau public ;
 - pluviales, le dossier qualifie les incidences sur le ruissellement des eaux pluviales de négligeable au motif que le site est déjà imperméabilisé en totalité et indique qu'un principe de gestion des eaux pluviales adapté sera défini dans le cadre du projet ;

- souterraines, le dossier indique que le projet est situé sur une masse d'eau souterraine affleurante à une profondeur comprise entre 15 et 20 m ; les sous-sols feront l'objet d'un cuvelage pour prévenir le risque d'inondation de cave ;
- de gestion des matériaux, le dossier indique que :
 - les éléments déblai/remblai ne sont pas connus, mais le projet semble déficitaire ;
 - le volume des terrassements estimé est d'environ 19 500 m³ ; le volume de remblais des gardes de terrassements est de 1 000 m³ ;
- de sols pollués, le dossier indique que :
 - un diagnostic de la qualité environnementale des sols pollués a été réalisé en juin 2025 sur la partie est du projet concernée par le site Casias qui conclut à l'existence d'activités et stockages passés qui constituent des sources potentielles de pollution et recommande de réaliser des investigations complémentaires sur les sols ; ces investigations sont en cours de réalisation ;
 - les maîtres d'ouvrage s'engagent à conditionner la réalisation des travaux à l'attestation, par un bureau d'études spécialisé dans le domaine des sites et sols pollués, de la compatibilité de l'état des sols avec l'usage projeté ;
- de paysage et patrimoine culturel :
 - les deux bâtiments projetés en bordure est du tènement, le long du cône de vue protégé du PLU, sont caractérisés dans une implantation et un épanellage qui tiennent à distance de la voirie les étages les plus élevés ce qui permet de dégager la perspective ;
 - le dossier indique que l'architecte des bâtiments de France et la direction régionale des affaires culturelles seront sollicités ;
- de biodiversité, le dossier indique que :
 - le site est urbanisé, quelques zones de végétations existent, dont une haie au nord de la zone d'étude et des bâtiments sont identifiés ; les principaux risques identifiés pour la faune (avifaune et chiroptères) sont le dérangement des espèces et le risque de destruction d'individus lors de la démolition des bâtiments et de la suppression de la haie ;
 - une mesure de réduction des incidences est prévue avec un calendrier des travaux adapté aux enjeux écologiques des espèces ; si un abattage/démolition s'avère nécessaire en dehors d'une période considérée il sera fait appel à un écologue pour vérifier préalablement l'absence d'enjeux et proposer un protocole adapté si nécessaire ;
 - des espèces exotiques envahissantes sont susceptibles d'être disséminées dans le cadre du chantier, notamment par le passage répété des engins ; des bonnes pratiques de chantier seront mises en œuvre pour contenir la dissémination potentielle ;
 - les maîtres d'ouvrage s'engagent à s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site ou, en cas de risque suffisamment caractérisé pour les espèces protégées ou leurs habitats, à demander et obtenir avant d'entreprendre tout travaux une dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées ou à leurs habitats en application de l'article L.411-2 du code de l'environnement ;
- de mobilité, le dossier indique que :
 - l'OAP prévoit la mise en place de liaison douce le long de la rue de la Libération et avenue des Allinges, cela permet la diversification des modes de déplacements ;
 - le projet est situé à proximité directe des lignes principales et complémentaires du réseau de transport en commun de Thonon-les-Bains ainsi que de la gare ; la zone d'étude profite d'une offre de déplacement alternative à la voiture variée et accessible ;
- de risques technologiques, le dossier indique que l'installation de chaufferie gaz d'appoint fera l'objet d'un classement au titre de la législation ICPE, et sera à ce titre soumise à des mesures de sûreté, de contrôle et de suivi, l'impact est qualifié de modéré ;

Rappelant qu'il appartient aux maîtres d'ouvrage de :

- respecter la réglementation en vigueur, visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains en minimisant les impacts des travaux sur l'environnement ;
- anticiper les éventuelles incidences du projet susceptibles d'interagir avec celles de projets situés à proximité ;
- prendre en compte le risque relatif au radon, vérifier que l'activité volumique moyenne annuelle en radon ne dépasse pas 300 becquerels par mètres cube (Bq/m³) dans les immeubles bâtis, et mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire l'exposition et préserver la santé des personnes¹ ;

¹ Des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments, voir notamment le code de la santé publique (art.L.1333-22, art.D.1333-32 3^b, art.R.1333-28) et son arrêté d'application du [26 février 2019](#)

- réduire la présence et le développement de végétaux émetteurs de pollens allergisants que le réseau national de surveillance aérobiologiques identifie comme ayant un fort potentiel allergisant dont il convient de ne pas planter dans les zones urbaines² ;
- prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter la création de gîtes larvaires du moustique tigre (*Aedes albopictus*) et les supprimer le cas échéant dans le cadre de la conception des ouvrages, la conduite et la finition des chantiers ;
- prévenir la prolifération des espèces exotiques envahissantes ou proliférantes, notamment des ambrosies, et les éliminer, en phases travaux et exploitation, de manière à respecter l'obligation de lutte contre ces plantes invasives allergisantes, en application des articles L.1338-1 et D.1338-1 et suivants du code de la santé publique ;

Concluant, au regard de tout ce qui précède, compte-tenu des caractéristiques du projet présentées dans la demande, des enjeux environnementaux liés à sa localisation et de ses impacts potentiels, que le projet ne justifie pas la réalisation d'une étude d'évaluation environnementale.

DÉCIDE

Article 1^{er} : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet d'opération d'aménagement de l'îlot de la Libération, enregistré sous le n° 2025-ARA-KKP-6136-N6539 présenté par la SA Bouygues immobilier, concernant la commune de Thonon-les-Bains (74), n'est pas 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.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

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 la préfète et par délégation,
Pour le directeur par subdélégation,
Cheffe de pôle déléguée AE

Carole
SEMICHON
ON
carole.se
michon

Signature
numérique de
Carole
SEMICHON
carole.semichon

Date :
2025.11.14
09:46:36 +01'00'

relatif aux modalités de gestion du radon dans certains établissements recevant du public et de diffusion de l'information auprès des personnes qui fréquentent ces établissements.

2 Le 4ème plan national santé environnement souligne que les maladies allergiques (respiratoires, cutanées et digestives) liées à l'environnement aérien ou alimentaire constituent un enjeu de santé publique et engage à éviter de planter des espèces allergènes en milieu urbain, cf. PNSE n°4 (2021-2025), action n° 11 ; RNSA et [Guide Végétal en ville](#), pollens et allergies.

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

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03

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

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03