

Enquête Publique sur le projet d'extension de Val Thoiry

Remarques à l'attention de Madame Catherine Brun - commissaire-enquêteur

Remarque préliminaire :

Nous avons voulu consulter les documents mis à disposition pour l'enquête publique De fait, nous réalisons qu'il y a 2 permis de construire déposés :

- 1 pour l'extension de « Val Thoiry Shopping »,
- 1 pour le nouveau Leroy-Merlin.

La pile est impressionnante ! Et difficile pour quiconque sans expérience « digérer » et analyser des informations souvent redondantes et peu structurées. Erreurs de copier-coller et phrases-bateau se retrouvent un peu partout.

Il y a bien **une étude d'impact** à l'usage des béotiens (c'est un progrès par rapport à d'autres EP) mais qui est davantage un hymne à la consommation sans frein qu'une synthèse des faits.

Nous constatons **encore une fois** que la municipalité est incapable de mettre à disposition une surface acceptable pour étaler les (nombreux) documents soumis à l'enquête publique afin de pouvoir les consulter aisément.

Un document des plus instructif du lot pour apprendre les intentions de la commune se révèle être la Convention PUP

* * *

Petit Historique

Le succès du centre commercial de Val Thoiry depuis sa création en 1993 est indéniable au vu de son importante fréquentation et de ses agrandissements successifs (1998, 2003, 2010) mais les autres centres commerciaux dans le Pays de Gex aussi, tant que les taux de change € <-> CHF sont favorables.

Depuis sa création, la surface de Val Thoiry a été régulièrement augmenté.

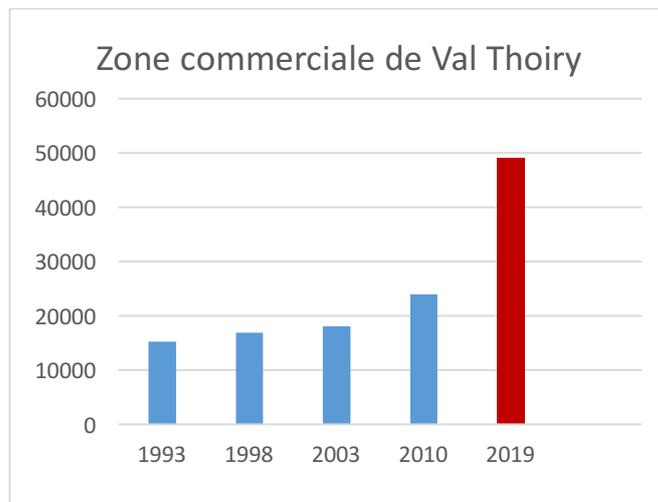


Figure 1- Extensions du centre commercial en m2

Le fond du projet



Face à une augmentation aussi importante, on se serait attendu que le conseil municipal discute les questions suivantes...

- Quel est le bilan pour la commune ?
- Combien d'emplois locaux ont-ils été / seront générés ?
- Quelles sont / seront les conditions sociales, notamment pour les nombreuses ouvertures du centre lors des jours fériés ?
- Quel est le poids économique de Val Thoiry dans le budget communal ?
- Quelle est la relation d'interdépendance ¹ entre la commune et le centre commercial ?
- Quelle est la relation d'interdépendance entre la CAPG et le centre commercial ?

Le bilan fait, une discussion au conseil municipal aurait été appropriée sur l'incidence d'un tel temple de la consommation sur la commune, le Pays de Gex et le développement durable.

Nous n'avons trouvé aucune trace d'un tel débat politique dans les comptes rendus du conseil municipal, même si le dossier ne porte que sur les aspects techniques. La CCPG ayant pris entretemps la compétence sur les projets, adélibérée ² après un long débat, très confus, qui montre surtout le peu de connaissance du sujet.

A notre grande surprise, l'idée de développement durable, de transition écologique est peu traitée dans les documents ³. C'est le règne du plus, plus, plus.

¹ [Thoiry L'extension de Val Thoiry commence par des travaux de voirie](#)

L'extension projetée du centre commercial Val Thoiry, pour environ 25 000 m² et l'intention du propriétaire – la société Eurocommercial – de développer rapidement son offre d'enseignes commerciales nouvelles, ont conduit la municipalité et la com-com à envisager des travaux de *réfection, de création et d'aménagement des voiries attenantes au centre commercial*. Certaines parties commençaient à se dégrader. *Un accord financier (PUP) visant à s'assurer du financement des travaux par le pétitionnaire est en voie de conclusion. Ils seront étalés sur plusieurs exercices, compte tenu de leur coût élevé. (évalués à 10 millions d'euros)*

² *Le Conseil Communautaire après en avoir délibéré, à la majorité (8 contre, 3 abstentions), EMET un avis favorable sur le projet d'extension d'un ensemble commercial (phase 2) d'une surface de vente de 18 148 m².*

Cette attraction génère une demande **de plus en plus** forte de la clientèle frontalière française et suisse en matière de typologie de commerce, de confort d'achat et d'accessibilité. Les commerces existants ont besoin de surface de vente complémentaire pour mieux exprimer leur assortiment commercial.

Les clients attendent une modernisation de l'architecture et du design intérieur pour **plus** de bien-être et de plaisir.

Au-delà de la simple relation marchande, une attente majeure se fait ressentir pour transformer le centre commercial **en un véritable lieu de vie** avec **plus** de services et des enseignes **plus** haut-de-gamme et **plus** diversifiées en complément des magasins existants (et non à la place de...) : **plus** de textile (hommes, enfants, adolescents), **plus** de sports, **plus** de culture-loisirs et **plus** de restauration.

(a09V18OR_Val_Thoiry_Etude-d-impact... page 194-195)

* * *

Question développement durable, nous sommes loin des **recommandations de l'Autorité** environnementale dans son avis de 2014 (voir Annexe II).

Le projet se glorifie juste d'un vague certificat BREEAM or « (...) *La certification BREEAM est moins exigeante, et impose très peu de seuils minimums aux projets pour prétendre à la certification. D'ailleurs, c'est parfois cette caractéristique qui oriente certains projets vers la certification BREEAM (en BREEAM un bâtiment peut être certifié « Very Good » avec un travail très limité sur la performance énergétique par exemple, ce qui n'est pas possible avec d'autres labels : HQE et LEED)* », relève l'étude.

L'utilisation des toits plats :

pourquoi n'y a-t-il pas d'installation photovoltaïque sur ces larges espaces, contrairement à ce qu'on voit de l'autre côté de la frontière, p.ex. au centre commercial de Meyrin. La puissance électrique demandée pour la partie seulement Thoiry est déjà de 2,3 MW!

Pourtant :

« La solution la plus utilisée par les promoteurs de centres commerciaux : les Panneaux Solaires photovoltaïques. Les grandes surfaces de toitures, de parking sont une des raisons qui permettent ces installations. Le photovoltaïque a été pendant un temps un investissement très rentable avec des taux de rachats intéressants. De plus, le photovoltaïque est un outil de communication. De nombreux promoteurs ont ainsi pu valoriser leurs démarches durables. »

<https://wikimemoires.net/2013/07/bilan-energetique-des-centres-commerciaux-actuel/>

Eau pluviale : vague indication dans l'étude sur l'usage de l'eau de pluie dans le futur centre.

Rien sur une utilisation à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments.

Les bassins de rétention:

« *L'opération sur la zone commerciale de Thoiry a plusieurs impacts, dont les principaux sont fonciers (diminution de la surface agricole, réduction de la trame verte) et hydraulique (rejets au milieu naturel d'un surdébit de ruissellement).* » (Etude SAFEGE 2014)

Combien de séparateurs d'hydrocarbures (2 -3 seulement). **Sont-ils bien dimensionnés ?** Espérons-le.

En 2014, on parlait d'une ASL (Association syndicale libre)...

« Le gestionnaire sera le maître d'ouvrage de l'opération pendant la phase de travaux, puis la propriété des ouvrages sera transmise à l'ASL dès sa constitution. L'ASL s'assurera de l'entretien et de la gestion. » (Etude SAFEGE 2014)

Suite à la reprise par la CAPG de la compétence du site en 2018, on n'en parle plus !
 Comment se fait /fera l'entretien ⁴ en phase régulière du nettoyage, de l'enlèvement des boues et dépôts surtout après les orages ? Et en cas de pollution accidentelle ?

* * * *

Au premier abord de la consultation, quelques questions se posent :

La pollution lumineuse : actuellement trop importante et reconnue, sera-t-elle réduite ?

Tableau 40 : Synthèse des données sur l'environnement

Ambiance lumineuse	L'aire d'étude est soumise à une pollution lumineuse abondante , caractéristique d'une zone urbaine, principalement due aux éclairages publics et à la circulation des véhicules.	Enjeu faible
--------------------	--	--------------

« Une attention particulière dans un objectif de moindre impact sera engagée pour la définition du projet d'éclairage des espaces extérieurs.

Le projet d'éclairage sera pensé dans son ensemble pour limiter au maximum le flux lumineux émis vers le ciel et éviter la pollution lumineuse nocturne.

Les aménagements extérieurs (allées, accès, parking, ...) disposeront d'un éclairage artificiel confortable et sécurisant, intégrant un plan général de circulation avec des niveaux de progression (d'éclairément) correspondant à la hiérarchie des voies.

Sur l'espace public, l'ensemble des dispositifs sera conforme à ce qui est couramment mis en place en termes d'éclairage public urbain et participera au renforcement du sentiment de sécurité.

Tous les éclairages extérieurs seront orientés vers le sol. Les éclairages de mise en valeur avec flux lumineux émis vers le ciel seront interdits. »

Les Parkings :

« Les accès au parc de stationnement en sous-sol est sous contrôle d'accès. Ce dernier sera sonore et visuel. Les appareils d'interphonie seront munis de système permettant au personnel de l'établissement de **visualiser le conducteur**. (caméras)

L'éclairément des parcs de stationnement sera au minimum de 20 lux, hors zones de circulations piétonnes de ces parcs qui seront portées à 50 lux.

Le parc de stationnement en sous-sol et le rez-de-chaussée seront reliés par des **tapis roulants**. Ces derniers seront doublés par des **ascenseurs** accessibles aux personnes ayant un handicap. »

Le nombre total de places de stationnement sur le site sera de **2 466 places** dont **64 places adaptées pour les personnes ayant un handicap**.

Ces places sont réparties à proximité des différentes entrées de la galerie marchande. Ces emplacements sont signalés horizontalement et verticalement, leur dimension est au minimum de 3.30 m. Ils sont horizontaux au devers près de 2% maxi.

Ces places sont reliées aux entrées des bâtiments par un cheminement accessible (cheminement de plus de 1.40 m de largeur, horizontal au devers près de 2% maxi).

⁴ **APPROUVE** la proposition de la Ville de THOIRY de ne plus assurer la gestion de la zone d'activités économiques de VAL THOIRY – PRÉ-JACQUET et PRÉ-FONTAINE pour le compte de la Communauté de Communes du Pays de Gex à compter du 1^{er} janvier 2019, cette dernière devant assurer la prise en charge complète de la gestion de cette zone d'activités économiques... (CM du 18 septembre)

En dehors des heures d'ouverture au public, **l'ensemble du site sera fermé par des barrières**. Ces dernières seront en position ouverte dès l'ouverture du site au public.

On comprend bien la nécessité de fermer les parkings souterrains pour la nuit. Mais pourquoi des barrières à chaque accès des parkings **en surface** ?

- seront-ils payant un jour (à la mode Suisse) ?
- seront-ils fermés le soir ?

Veut-on empêcher l'utilisation même le soir des parkings comme parkings-relais ? Pourquoi ?

Qu'est-il prévu comme **stationnement pour les routiers** qui viennent manger à midi ?

Parkings "famille" 5 seulement? Moins que les 10 actuelles ?

Parking Aérien qui sera créé : au TOTAL 680 places **dont**

- 16 places PMR, 5 places « famille »
- 8 places covoiturage
- 10 places voiture électriques.
- 7 emplacements de 10 cycles, 3 emplacements de 5 cycles

Parking Silo qui sera créé : au TOTAL 584 places dont :

- 25 places PMR, 10 places « famille », 10 places covoiturage.

Les Parkings co-voiturage : pour quoi ? pour qui ?

8 seulement et à l'intérieur des barrières, loin des transports publics ?

Contrôle de la pollution chimique :

Imperméabilisation de nouvelles surfaces: environ 3,5 ha au niveau de la zone d'extension (2,32 ha de voiries et parkings (dont environ 366 places rendues perméables) et 1,14 ha de toitures).

Ces nouvelles surfaces imperméabilisées conduiront à une augmentation du ruissellement se traduisant potentiellement par une augmentation des débits et des vitesses en aval hydraulique.

Le projet d'extension, qui s'inscrit sur des espaces agricoles, conduira à une modification du coefficient d'imperméabilisation du site de 0,2 à 0,73 en lien avec l'aménagement de surfaces imperméables et en partie perméables (parkings enherbés).

Le surdébit pluvial généré par l'imperméabilisation de la zone d'extension représente environ 4% du débit de pointe du cours d'eau rue de la Gare. Le projet d'imperméabilisation accentue le risque de débordement des eaux pluviales sur voirie par rapport à la situation initiale.

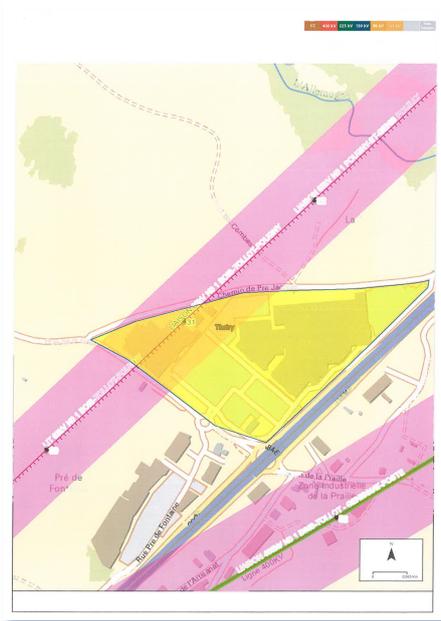
(Etude d'impact page 209-210)

En plus des risques de pollutions sur les parkings, les risques d'orages violents se présenteront. Espérons que les bacs de rétention pourront faire leur office ! Ainsi que les *noues à cloison* incluses dans l'espace parking de Leroy-Merlin ?

Contrôle de la pollution électrique et électromagnétique :

La ligne électrique 2 x 63 000 V surplombera les anciens et nouveaux bâtiments : quelle protection contre les champs électriques pour les personnels travaillant dans le futur Leroy-Merlin, notamment les femmes enceintes ?

Qui s'est posé la question ? Rien à ce sujet dans [l'avis RTE PC Leroy Merlin.pdf](#)



« Aucune mesure de l'exposition aux ondes électromagnétiques n'a été réalisée à ce jour au niveau de l'émetteur à proximité du site. » (Etude d'impact page page 186)

Conclusions :

Nous ne sommes pas capables de donner un avis technique sur un projet aussi ambitieux et complexe.

Mais nous ne pouvons que souhaiter que

- les problèmes de circulation ont été bien étudiés (Nous avons l'exemple de l'extension de Bois Candide. Pour résoudre les problèmes de circulation après les agrandissement, il faudra dépenser 1,8 million d'euros !)
- les risques de pollution des eaux pluviales aient été bien évalués et que leur mise en œuvre sera faite soigneusement ainsi que l'entretien
- les économies d'énergie aient été bien prévues dans les projets.

et nous regrettons que l'aspect global du projet n'ait pas eu la réflexion politique d'ensemble (commune et CAPG) qui nous semble nécessaire dans l'approche d'un développement durable notamment les aspects : bâtiment à énergie positive, transports publics pour limiter la circulation, parkings-relais pour le frontaliers inclus dans le projet et circuits courts.

*Pour l'APST
Georges Caniac*

Annexe I - Pays de Gex : La communauté de communes confirme son accord pour l'extension de Val Thoiry

pour [Le Pays Gessien](#),

Publié le 23/05/2017

Coralie Dhénein

Réunis en conseil communautaire au sujet de l'extension du centre commercial de Val Thoiry, les élus n'ont pas tardé à se confronter sur la nature et sur le fond du projet de territoire. Certains élus à peine arrivés avaient déjà hâte de repartir... Car derrière le vote de l'extension du centre commercial du sud gessien se cache le refus par la même assemblée en février dernier du projet commercial de Saint-Genis-Pouilly.

La vraie question était donc plutôt : quel sera le choix de développement commercial pour le territoire ?

Les élus étaient appelés à se positionner pour que Jean-François Obez (vice-président aux transports), porte la voix de la communauté de communes du Pays de Gex (CCPG) devant la commission départementale d'aménagement commercial qui devait statuer sur l'extension de Val Thoiry le lendemain, soit le 18 mai...

Au-delà des petites querelles entre Val Thoiry et Open, on a pu constater que **c'est la question du projet de territoire (2015-2030) conçu par la CCPG qui posait parfois problème.**

Rappelons que dans ce projet, les axes commerciaux à développer sont Ferney, Ségny et Thoiry et que c'est sous ce couvert que la CCPG a refusé de soutenir le projet Open de Saint-Genis... Christian Armand, maire de Péron a souligné
« qu'au final la décision appartiendrait aux Gessiens qui s'exprimeront à travers la validation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). »

Annexe II - Autorité environnementale du 3 février 2014

Économie d'énergie et recours aux énergies renouvelables

L'étude d'impact explique que le projet respectera la norme thermique RT 2012 ou BBC correspondant à une consommation énergétique inférieure à 50 kWh primaire/m² /an. Le projet prévoit ainsi un certain nombre d'aménagements de sorte à diminuer la consommation d'énergie (larges baies vitrées, auvents en façade, ventilation mécanique contrôlée...). On notera qu'il s'agit du niveau imposé par la réglementation.

L'étude d'impact mentionne qu'une étude de faisabilité sur le potentiel en énergies renouvelables à l'échelle du projet a été réalisée, conformément à l'article L128-4 du code de l'urbanisme. Des mesures de limitation des consommations sont présentées : isolation des bâtiments selon les normes thermiques, mise en place de pompe à chaleur à aérothermie, installation de panneaux solaires photovoltaïques sur 50% de la surface des toitures soit 5 925 m², production d'eau chaude sanitaire par chauffe-eau solaire pour chaque magasin.