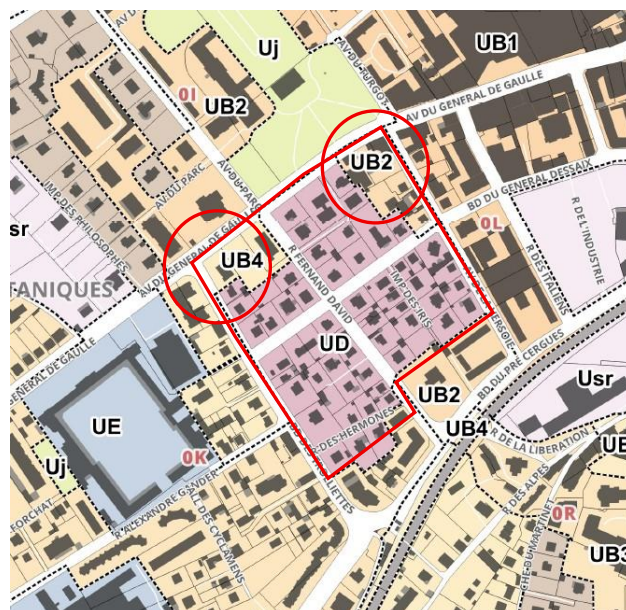


La contribution ci-après concerne le lotissement « Pré Cergues » à Thonon les Bains. Il a fait l'objet d'un repérage particulier et d'une étude fine dans le PLUi-HM. Ces derniers sont issus d'un travail déjà présent dans le PLU de Thonon de 2013. Il réside toutefois un choix de zonage surprenant et peu intéressant au niveau de l'évolution du bâti et de l'aménagement du territoire sur ce secteur particulier. Ce zonage est hérité du PLU précédent et n'a pas été porteur d'évolutions depuis 13 ans, il est sans doute temps de l'adapter et de le modifier dans ce PLUi-HM, qui va marquer les prochaines décennies.

[illegible]

Sur l'avenue du Général de Gaulle, face au parc thermal, et les voies perpendiculaires : rue Fernand David, Bd de La Versoie, Bd des Trolliettes et le bd Dessaix qui est une voie « interne », il ne semble pas justifier, à l'échelle urbaine, d'avoir un zonage qui passe de Ud à Ub2. Ceci concerne particulièrement les angles de l'avenue De Gaulle avec le Bd des Trolliettes et de l'avenue de la Versoie avec l'avenue du Général De Gaulle au niveau de la boulangerie, des anciens locaux du Messenger et du jeu de pétanque.

Cet angle ci est marqué par un bâtiment de style classique ayant fait l'objet d'un repérage dans le PLU précédent pour éviter une démolition. Il mérite ce classement au patrimoine de Thonon dans la mesure où cette construction fait bien son office, avec un traitement architectural d'angle soigné. Je n'en développerai pas l'analyse architecturale puisque c'est le paysage urbain qui nous intéresse ici.

Il paraît justifié d'appliquer le règlement d'une Zone Ub sur le côté Est de l'avenue de la Versoie, marquant l'entrée en hyper centre, passé le Parc thermal. Il est acceptable d'envisager un alignement bâtis « hauts » en arrière plan de la frondaison des arbres du Parc se prolongeant face au lotissement du Pré Cergues composé de villas culminant à une dizaine de mètres et de leurs jardins plantés d'arbres remarquables. Il y a bien une composition urbaine avec un Parc et un lotissement très arboré qui forment ensemble une respiration avec un skyline abaissé, au milieu d'une densité urbaine avec un skyline élevé. Il semble important de renforcer et protéger cette composition urbaine qui pourra s'avérer être un îlot de fraîcheur à l'avenir, lorsque la mutation alentour aura fortement densifier les constructions.

Si on essaie de projeter une faisabilité sur les quelques parcelles de cet angle et les quelques suivantes le long de l'avenue de la Versoie, on trouverait sans doute des immeubles de logement culminant à 24m dont on ne comprendrait pas bien le lien avec les maisons du lotissement implantées dans le même îlot. Il y aurait démolition de quelques maisons qui aujourd'hui ont le bon gabarit eu égard à l'angle identifié comme remarquable et is à vis des autres villas du lotissement. Les remplacer par des immeubles hauts romprait l'harmonie de l'îlot. C'est sans compter que ces nouvelles constructions se développeraient autour de la construction de l'angle identifiée comme remarquable à préserver.

Si on poursuit cette réflexion au niveau de la programmation on pourrait se questionner sur l'intérêt de la disparition de lieux de convivialité à cet endroit. Ne faut-il pas être plus actuel en matière de programmation urbaine, à l'image des expériences présentées dans l'ouvrage : « une ville pas chiante » qui laisse de la place à l'expérimentation urbaine et les essais sous échéance avec pour but le bien être collectif.

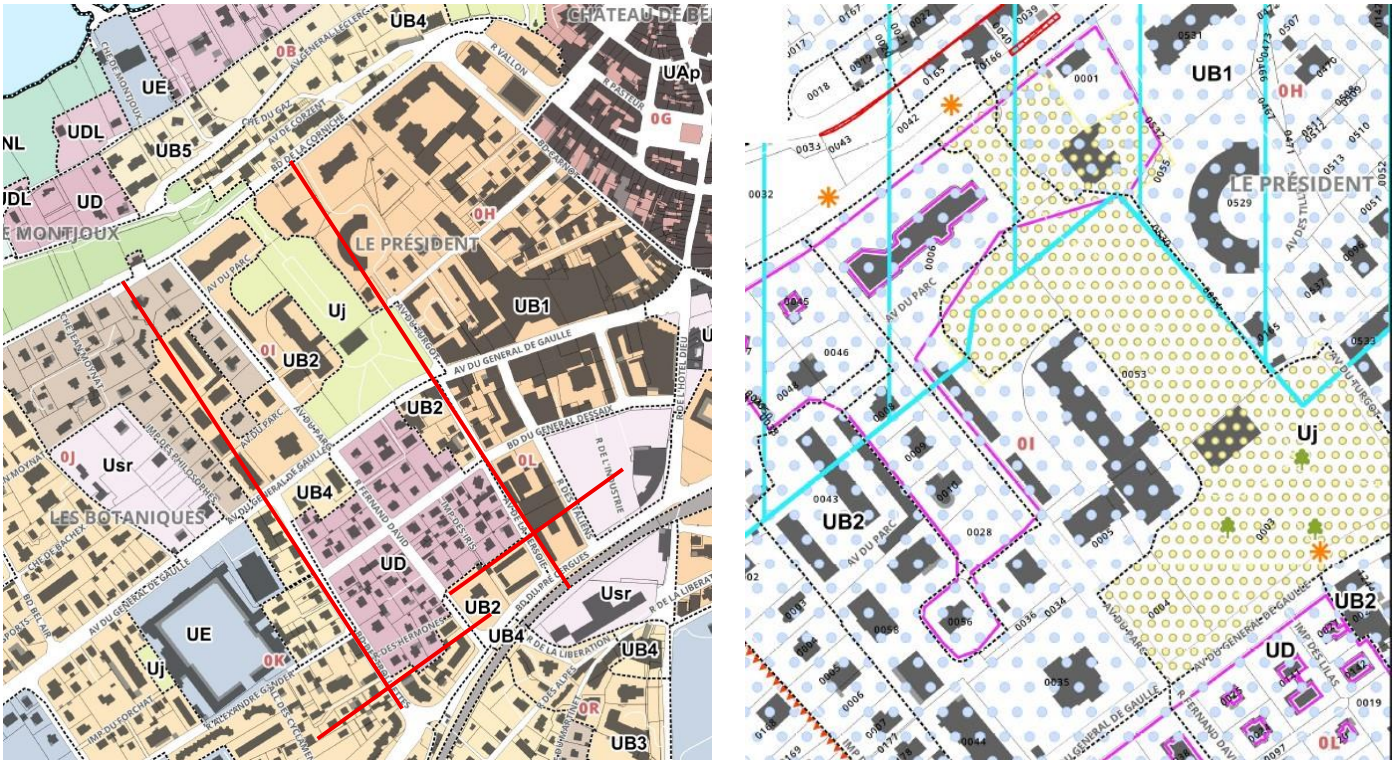


La municipalité a su le faire pour l'ancien casino des thermes qui va revivre avec une salle de danse et un salon de thé, un lieu à destination d'un public âgé. Est-il envisageable de poursuivre la dynamique avec la réalisation d'un lieu à destination des moins âgés, à l'autre bout du Parc ? Le bar, la boulangerie et le jeu de pétanque offrent un lieu de rencontre au quartier. Ils proposent même quelques concerts. Il reste les anciens locaux du journal Le Messenger, désaffectés, qui ne présentent pas un potentiel d'avenir avec une parcelle trop petite et un bâtiment pollué. Faut-il continuer à faire miroiter une belle affaire à des propriétaires et des investisseurs potentiels ou proposer sa reconversion dans le cadre de la programmation urbaine du PLUi-HM ? Il y a ce vaste bâtiment du Messenger transformable, en cœur de ville, avec un espace extérieur généreux et des commerces de bouche attenants, face au Parc Thermal. Il y a donc la meilleure matière à développer un tiers lieu. On pourrait presque imaginer un « biergarten » à la berlinoise.

La contribution demande le déclassement des parcelles : L1244, K31, L1243, K38, L29, L28, K212, L1262et L1263 en zone Ud, ou Ub5 s'il faut produire des logements collectifs, avec une réflexion sur les caractéristiques à mettre en exergue pour une bonne intégration au lotissement du Pré Cergues. Il s'agit d'un ajustement pour une meilleure image du quartier, et donc de la ville, une meilleure logique urbaine et une préservation du patrimoine caractéristique thononais.



En complément, le classement du secteur du parc avec ses constructions pose aussi question. Les bâtiments sont placés dans une zone Ub2 destinée à des constructions de 24m de haut. Cela correspond au gabarit de l'ancien hôtel des thermes mais pas à l'équipement thermal et son hôtel. Que faut-il comprendre avec ce classement ? Si l'établissement thermal venait à disparaître, il serait possible de tout vendre pour développer du collectif très haut ? Il serait sans doute préférable de trouver un règlement qui protège l'ancien hôtel d'un côté et la destination ou l'usage de l'établissement thermal de l'autre, tout en permettant des évolutions modérées, nécessaires au développement de l'activité. C'est la même réflexion qui se porte sur le site de l'ancien casino. Pourquoi le classer en Ub2 alors qu'il est en cours de réhabilitation dans son enveloppe avec un programme de type équipement à destination du public ? La zone Ut ne conviendrait-elle pas mieux à ces établissements dans l'objectif de faire perdurer leurs usages ?



Il est tout aussi surprenant de voir le parc classé en zone Uj et pas en zone N, même s'il faut permettre des évolutions des aménagements que ne tolérerait peut-être pas la zone N. Néanmoins, la tendance est à préserver les espaces verts en cœur de ville, ce sera encore plus important dans un avenir proche. Il y a quelques arbres remarquables indiqués, mais pas de zone classée boisée, comment assurer la préservation d'arbres majestueux en ce lieu si ce n'est précisé nulle part dans le règlement ?

Ces analyses donnent l'impression que le zonage proposé est le reflet d'un état existant et non celui d'une projection vers la ville de demain. Ce PLUI-HM n'a-t-il pas vocation à donner les orientations pour réaliser le territoire du futur qui devrait s'éloigner de ce qu'a produit l'urbanisme d'opportunité des décennies précédentes ?

La contribution ci-dessus a été réalisée par un thononais, voisin du site, habitant le lotissement du Pré Cergues et « sachant « puisqu' architecte à Thonon. Elle est partagée par une habitante du quartier et voisine du site.

Yohann FOREL et Nathalie BOISSET FOREL