

Contribution de l'association MouvE à la concertation publique sur le projet de PLU de la ville d'Evian-les-Bains

Evian-les-Bains, 08 juillet 2017

Le PLU de la ville d'Evian proposé à la concertation publique va régir l'urbanisme de la ville pour les prochaines années. La contribution de l'association *Mouvement des Citoyens du pays d'Evian pour un territoire solidaire et durable (MouvE)* est basée sur les nombreux documents mis à la disposition du public, dont un diagnostic complet de l'état actuel qui nous est apparu très pertinent. Les nombreuses recommandations de ce diagnostic ne sont, à notre avis, pas suffisamment prises en compte dans le document final. Nous prendrons donc ici quelques exemples et proposerons quelques pistes alternatives, l'ensemble de notre contribution étant basé sur les axes définis dans les documents publics.

Axe 1 : Préserver et valoriser le paysage. Concilier paysage et environnement :

- Préserver, valoriser et partager le paysage ;

Les points de vue sur le paysage (lac et montagne) et les fuseaux de protection visuelle identifiés comme étant à conserver sur le territoire d'Evian sont limités à quelques axes. D'autres voies, comme la route des Certes et sa vue remarquable sur le lac, ne sont pas retenues, laissant libre cours à des constructions bloquant la vue. Cet exemple montre que le paysage n'est pas assez préservé et valorisé et que le partage du paysage est loin d'être une réalité.

Propositions :

- *retenir des axes supplémentaires: route des Certes, Avenue de la Dent d'Oche par exemple.*

- Donner au paysage une dimension environnementale ;

Nous regrettons dans le PLU une absence de projet concernant les points suivants :

- Agriculture urbaine :

Dans le contexte du réchauffement climatique et de la nécessité de réduire notre bilan carbone, rien n'est proposé pour favoriser ou maintenir les espaces de pâture encore utilisés dans les parties basses de la ville et pour favoriser les circuits-courts. De plus, nous notons un manque de projets concernant les espaces dédiés à l'agriculture urbaine, aux jardins partagés ou familiaux, au développement de sites de vente directe en matière de pêche.

Propositions :

- *favoriser l'installation de cabanes de pêcheurs professionnels dans un des ports d'Evian ;*
- *proposer la création de jardins partagés dans les espaces verts entourant les immeubles ; répertorier et réserver des parcelles pour cette activité ;*
- *aide de la municipalité et incitation à l'achat de poules et poulaillers pour absorber une partie des déchets verts.*

- Eco-quartier :

Le PLU a une faible ambition quant à la nécessité de construire des éco-quartiers, à bilans environnementaux positifs. Il n'existe donc aucune réglementation significative pour les OPA prévues. Citons comme exemple la géothermie largement favorisée en Suisse où nombres de bâtiments publics sont chauffés grâce à l'eau du lac.

Propositions :

- *dans les nouveaux quartiers, rajouter dans les cahiers des charges l'obligation de zones de jardins partagés, de points de compostage ;*
- *organiser les circuits du broyage et compostage ; développer un accompagnement technique ;*
- *aider à la taille des arbres fruitiers dans les jardins individuels afin de favoriser leur développement sans contrainte ;*
- *favoriser réglementairement les bâtiments à énergie positive ;*
- *inciter à la création de toits végétalisés et des constructions avec des parois complexes végétalisées verticales afin de favoriser qualité d'air, biodiversité, etc.*

- Espaces protégés et corridors écologiques :

Si globalement le pourcentage d'espaces naturels de la ville reste important, le diagnostic est clair sur ce point, le PLU ne prend pas réellement en compte la nécessité de favoriser des corridors écologiques supplémentaires, des zones naturelles nouvelles dans les zones déjà urbanisées. D'autres part, le passage d'une parcelle classée N sur le POS, près du manoir des Tours, classée en 1AUc sur le PLU nous paraît incompréhensible.

Propositions :

- *favoriser les corridors écologiques avec l'incitation à la création de haies paysagères en lieu et place des murs et grillages, en particulier pour les nouveaux lotissements ;*
- *rajouter ces demandes dans les cahiers des charges des nouveaux lotissements ;*
- *création de fascicules techniques pour favoriser ces haies pour les nouvelles constructions individuelles et accompagnement technique ;*
- *aides à la création de nichoirs, de passages pour la faune, etc.*
- *repositionner en zone N la parcelle sise au manoir des Tours.*

- Préserver l'eau, richesse naturelle.

Propositions :

- *remettre quand c'est possible en corridor bleu (à ciel ouvert) tout ou parties de certains ruisseaux d'Evian pour renaturaliser ces écosystèmes (le Forchex reste apparemment le seul à ciel ouvert) ;*
- *favoriser l'accès au lac par la création d'une plage gratuite dans le Parc Dollfuss, non surveillée, mais aménagée.*

Axe 2 : Vivre ensemble et partager un cadre de vie exceptionnel :

- Se loger ;

Le diagnostic met en avant le vieillissement de la population évianaise, or aucune politique d'envergure de création d'habitations intergénérationnelles n'est proposée. Pourtant, elles contribuent à la prévention de l'isolement des personnes âgées, à la préservation de leur autonomie et à favoriser l'émergence d'une offre nouvelle de logements solidaires pour les jeunes et les familles. Même constat d'absence d'incitation à la création de logements pour personnes en situation de handicap, ce qui leur permettrait une meilleure insertion dans la vie collective.

Propositions :

- *création d'un cahier des charges intégrant des logements intergénérationnels pour permettre la mixité entre les générations ;*
- *créer, en concertation avec les habitants, des zones de jeux, des jardins partagés, des zones de convivialité autour des immeubles. A titre d'exemple, les immeubles le long de l'avenue de Larringes disposent d'espaces verts bien peu attrayants et jamais utilisés ;*
- *prévoir dans les cahiers des charges des futurs projets, la création de ces espaces.*

- Concilier ville, vie et patrimoine ;

La nécessaire harmonisation architecturale de la ville associée à une harmonisation des villes bordant le Léman est rappelée. Une liste des villas remarquables protégées a été dressée. Une plus grande liberté de construction est donnée dans les nouveaux secteurs à urbaniser. Ne serait-il pas judicieux de fixer des règles identiques pour garder une harmonisation générale de la ville ? Par exemple, collectifs avec de vrais toits pour garder une belle vue d'ensemble, notamment depuis le lac. De plus, le cœur de ville est encore à certains endroits dégradé.

Propositions :

- *proposer une incitation plus importante pour la remise en état des bâtiments dans le centre ville.*

- Permettre à chacun de se loger ;

Peu d'éléments de réponse dans le PLU pour les points suivants :

Ghettoïsation des logements sociaux : si le seuil des 25 % de logements sociaux (loi Dufflot 2013) est en passe d'être respecté à Evian, le PLU n'impose aucune mixité sociale aux futurs projets immobiliers. On laisse ainsi la possibilité aux promoteurs de créer des immeubles entiers sans logements sociaux et d'autres à vocation entièrement sociale sans imposer de réelle mixité, créant ainsi une ghettoïsation.

Propositions :

- *imposer dans les nouvelles constructions un seuil de 25 % par bâtiment afin de favoriser la vraie mixité.*

Trop de logements inoccupés

Des logements et des immeubles, du centre-ville en particulier, sont actuellement et depuis plusieurs années non habités (8,8 % en 2010 selon le diagnostic qui mériterait d'être actualisé). Quel est le devenir de ces immeubles ? A l'heure où le PLU fait le choix de sacrifier des zones de pâtures (Les Tours, La Détanche), considérées comme des "poumons verts", on peut légitimement se poser la question de ce choix. Pourquoi ne pas inciter et traduire dans des textes réglementaires, la réhabilitation, la rénovation de ces quartiers du centre-ville ?

Propositions :

- *pour les bâtiments dégradés, proposer des incitations supplémentaires pour leur rénovation ;*
- *pour les bâtiments à destination hôtelière non repris au bout d'un certain nombre d'années, proposer des incitations pour transformation en résidences hôtelières ou en logements.*

Densification des zones fortement urbanisées

Dans l'optique exigée de la densification, pourquoi ne pas rehausser davantage la hauteur réglementée dans les zones en périphérie immédiate du cœur du centre-ville, quand la perspective et l'harmonie architecturale le permettent, ainsi que le long des axes structurants ?

Propositions :

- *le nouveau quartier de la gare aurait pu accueillir des immeubles d'une hauteur légèrement plus grande, leur situation n'impactant pas les points de vue des zones situées plus haut.;*

Résidences inoccupées

Une proportion importante de logements est constituée de résidences secondaires (27,7 % en 2010). L'attractivité d'Evian fait augmenter considérablement le prix du foncier et rend difficile l'accessibilité à une partie de la population (jeunes, revenus modestes). Certaines villes font le choix d'une taxe d'habitation différenciée pour les résidences secondaires.

Propositions :

- *augmenter la taxe d'habitation pour les logements meublés non affectés à la résidence principale ;*
- *augmenter le taux de 20 % de logements familiaux (T4 et plus) imposé pour les immeubles comprenant plus de 12 logements et l'imposer aussi aux plus petits collectifs.*

- Concilier ville et qualité du cadre de vie.

Les zones affectées par le bruit de la circulation sont très sous estimées et limitées à certains grands axes alors que l'accroissement du trafic automobile est évident sur un certain nombre d'autres voies de circulation (avenues de Larringes, de Thony, boulevard Jean-Jaurès, route de Saint-Thomas, par exemple).

Propositions :

- *redéfinir la liste des principaux axes de circulation et réduire la vitesse sur ces axes ;*
- *limiter la circulation dans le centre-ville et dans toutes les zones densément habitées à 30km/h.*

Axe 3 : Se déplacer :

- Favoriser les modes de déplacements doux et les modes de transports collectifs

L'augmentation annoncée du nombre de logements ne fera qu'accroître les problèmes de bruit, de pollution et de stationnement. Une politique de transport et de circulation plus ambitieuse, privilégiant les transports en commun, le covoiturage, les transports doux et la coordination avec les communes limitrophes est indispensable. Pourtant, aucune voie cycliste, ni aménagement piétonnier nouveaux ne sont prévus et ce notamment sur les axes transversaux (Est-Ouest), facilement accessibles à tous, aux différentes altitudes de la ville. Aucune mesure visant à limiter la prédominance du développement de l'automobile (qui selon le diagnostic altère les sites les plus prestigieux de la ville). Evian semble encourager la venue des voitures avec toujours plus de parking au lieu d'envisager des solutions intercommunales comme le SCoT le préconise.

Le stationnement des résidents n'est pas réellement pris en compte. Pour les futurs projets immobiliers, 2 places de parking par appartement sont prévues, sauf pour les projets locatifs sociaux où une seule place est exigée. Aucune place supplémentaire n'est prévue, notamment pour les collectifs pouvant recevoir des activités (commerces, professions libérales...). Certaines zones de la ville ont vocation à se densifier de manière très importante (comme par exemple le quartier des Tours). Aucune amélioration de la circulation des axes menant à ces zones ne semble envisagée, en termes de largeur et de desserte.

Propositions :

- *définir dans les cahiers des charges des nouveaux projets l'obligation de prévoir des places de parking visiteurs ;*
- *prévoir des emplacements réservés aux deux roues (places de parking, garage à vélos...) ;*
- *créer des pistes cyclables sur les axes transversaux Est-Ouest, par exemple route de Publier, Boulevard du Royal, etc. ;*
- *redessiner les pistes cyclables des bords de lac pour avoir un continuum complet ,*
- *créer un véritable plan de circulation intercommunal, favorisant les transports en commun, créant des axes à circulation en sens unique, développant les pistes cyclables et les voies piétonnes...*

- Favoriser l'intermodalité.

Aucune indication plus précise de changement déjà effectué ou de propositions concrètes sur l'intermodalité ! Sujet pourtant diagnostiqué depuis longtemps comme étant un frein à l'utilisation des transports en commun.

Propositions :

- *réaliser des parkings réservés au covoiturage ;*
- *créer des parkings de délestage avec navettes correspondant aux horaires du bateau et incitation financière pour favoriser ce transport .*

Axe 4 : Affirmer et conforter le rôle économique et culturel d'Evian-les-Bains :

- Maintenir les équipements de loisirs et de santé, sportifs et touristiques existants ;
Peu d'indication concrète en ce qui concerne la création d'aires de jeux, d'espaces de vie, de jardins urbains, de zones de convivialité.
- Maintenir la richesse du tissu commercial du centre ancien et permettre l'implantation d'activités et de commerces sur la partie amont de la commune.

Le pôle de la gare est défini dans le document comme un *pôle métropolitain*. On peut s'étonner de cette dénomination, car par ailleurs il n'est aucunement précisé les zones d'activités, de commerces, de services qui s'y installeront et surtout quelle politique pour les favoriser. Enfin, il est indiqué la nécessité de favoriser dans la partie amont de la ville, des services, commerces, etc. sans qu'une politique précise soit annoncée.

Propositions :

- *en zone de centre-ville définir avec les acteurs les stratégies à mettre en place afin de relier l'offre actuel avec les attentes des citoyens et des touristes pour maintenir les activités dans le cœur de ville.*
- *favoriser le stationnement pour les clients du centre-ville avec des modes de parking gratuit ou à cout réduit,*
- *favoriser les transports doux entre centre et haut d'Evian, piétons et vélos, par des pistes adaptées,*
- *ouvrir plus largement le funiculaire.*

En conclusion :

Le diagnostic établi pour la ville d'Evian a bien mis en avant les points faibles de la politique actuelle concernant l'urbanisme (transports, logements sociaux, vieillissement de la population, protection de l'environnement, etc.), mais le PLU traduit insuffisamment ces points en objectifs concrets pour l'avenir.

La sauvegarde des espaces naturels dans la ville, une politique tournée vers la création de zones d'agriculture urbaine ou de jardins partagés, la création de corridors verts, le développement réel de transports doux et alternatifs, une incitation à la construction d'habitations utilisant les énergies renouvelables et des architectures intégrant les nouvelles technologies liées au végétal, une vraie mixité sociale, la création d'espaces de rencontre, de convivialité, de jeux dans les nouveaux lotissements, une politique de transports en commun intermodale avec nos voisins proches et plus lointains, auraient dessiné un PLU ambitieux et tourné vers l'avenir pour la ville d'Evian.

Mais aucune ambition architecturale ou environnementale n'est proposée pour le futur de la ville d'Evian. L'urbanisation croissante du Bassin Lémanique conduisant inéluctablement à la conurbation Thonon-Publier-Evian, nécessite une politique partenariale ambitieuse des transports et de la protection de notre environnement, absente de ce PLU. Comme il est souligné dans le diagnostic, le PLU ne doit pas intervenir de façon autonome et, selon le Code de l'Urbanisme, les Collectivités publiques doivent harmoniser dans le respect de leur autonomie, leurs actions en matière d'urbanisme pour lutter contre le changement climatique : quelles concertations réelles sont faites avec les communes voisines ?

La politique actuelle se prolonge, en essayant de répondre à la nécessité de densifier, en préservant *a minima* l'environnement et le paysage. Cette densification, dans un contexte difficile (peu de zones constructibles) se fait au détriment d'une politique volontariste environnementale et sociale.

Jean Guillard & Sophie Nainemoutou

Président et Vice-présidente du MouvE