

Remarques de l'Ashed (en surligné bleu ci-dessous) sur les informations présentées dans la Foire aux questions postée sur le site web de la Mairie

Texte de la Mairie

Aménagement des espaces publics et programmation

A quoi ressemblera la place des Trois Fontaines ?

Entrée de la ville de Divonne-les-Bains, la place des Trois Fontaines reliera le centre-ville actuel au nouvel ÉcoQuartier, par l'avenue de Genève. Le rond-point et le parking actuel s'effaceront au profit d'une grande « esplanade » piétonne, apaisée et arborée, d'environ 3 000 m². Pour comparaison, la place actuelle fait 1 600 m². Elle est actuellement traversée par une route qui sera supprimée au profit d'un espace piéton.

Cette place deviendra un nouveau lieu de vie et d'animation de la commune, avec des terrasses de cafés, restaurants, un nouveau mobilier urbain harmonieux et qualitatif (lignes de bancs design, fontaines...) et un pôle de mobilité (pôle bus, stationnement vélo sécurisé, autopartage...).

La place préservera sa vue sur le Mont Mussy et le château de Divonne-les-Bains.

Remarques de l'Ashed

Le projet Bouygues/Urbanera réduit la surface utile de la place des 3 Fontaines de moitié environ. Elle compense cette réduction en intégrant les voies de circulation et le parking actuel à la surface de la place. Le revêtement de sol sera le même et il n'y aura pas d'espace différencié entre les voitures et les bus d'une part et les piétons et les enfants et les vélos d'autre part.

Ce mode de fonctionnement est **dangereux. Il n'y a plus de déambulations insouciantes** au milieu des bus et des voitures **et de gros embouteillages sont à craindre rue de Genève**, les voitures devant traverser un espace piéton.

L'Ashed propose de conserver la place des 3 Fontaines, qui est un lieu de rencontres et de déambulation apprécié par les Divonnais dans sa configuration actuelle, ce qui permet également des économies. Il est important de garder cet espace, au bout de la rue de Genève, comme une bulle avec vue sur le château et le mont Mussy.

Texte de la Mairie

Comment sera aménagé le nouveau parc ?

Ce projet prévoit un grand parc, à l'emplacement des deux parcs actuels. Plus grand et entièrement repensé en cohérence avec le nouveau quartier, ce parc de 2 hectares et d'un seul tenant élargira cet îlot de verdure et de fraîcheur. Il conservera sa large ouverture sur le Mont Mussy et le château de Divonne-les-Bains. Une crèche privée et un nouveau local pour la police municipale seront aménagés en bordure du parc.

Cet espace offrira aux Divonnais un jardin d'eau, une aire de jeux élargie, des espaces fleuris et arborés, des fontaines, des espaces de promenade et des lieux de repos. Il pourra également être le lieu de manifestations et d'événements en plein air.

Remarques de l'Ashed

Conserver le parc et l'aire de jeux tant appréciés des Divonnais et réunir les 2 parcs sont des éléments très importants. Notre projet conserve ces éléments mais se distingue de celui proposé en ce qu'il agrandit la surface du parc en y ajoutant la parcelle de la villa des Glycines que nous conservons. La route est déplacée en bordure de parcelle et tous les arbres sont conservés. De plus nous situons la crèche en bordure du parc sur la rue de la gare et nous maintenons la présence du restaurant. La vue sur le château est conservée.

Texte de la Mairie

Quels types de commerces sont prévus pour le quartier ?

L'installation de nouveaux commerces dans l'ÉcoQuartier renforcera l'attractivité commerciale et touristique de l'ensemble de notre ville. Une trentaine d'enseignes verront le jour, en parfaite complémentarité avec le tissu commercial existant.

Seront sélectionnés les commerces répondants aux besoins quotidiens des Divonnais (commerces d'équipement sportif, offres pour les jeunes et les enfants...).

Enfin, un cinéma, des restaurants et des cafés animeront l'ÉcoQuartier. L'offre de restauration sera diversifiée pour répondre aux attentes de tous les publics.

Mobilités et circulations

Comment seront organisées les circulations dans le quartier ?

Le plan de circulation de l'ÉcoQuartier a été élaboré à partir des études de circulation menées par la Ville. L'objectif est de réaliser un quartier fonctionnel, sécurisé et apaisé. Ainsi, « l'esplanade » centrale sera réservée aux modes doux (piétons, vélos...) et le quartier sera maillé de nombreux cheminements pour piétons et cycles. Les circulations en voiture se feront entièrement en zone 30.

Le quartier sera desservi :

- Au nord par la rue Voltaire existante
- A l'ouest par la voie nouvelle ouest
- Au sud par la rue de la Cité réaménagée
- A l'est par la rue de Genève réaménagée

Les arrêts de bus seront situés à l'est de la place des Trois Fontaines. Les bus circuleront dans le quartier par la rue de la Cité. Dans cette rue, qui sera entièrement réaménagée, la configuration des entrées et sorties des parkings souterrains a été finement étudiée afin de garantir la fluidité de la circulation.

Remarques de l'Ashed

Le projet Urbanéra inclut un immense parking sur deux niveaux sur toute la surface de l'esplanade, soit sur 32250 m² (ce qui n'est pas sans impact sur l'environnement en raison de l'important volume de déchets inertes que cela va occasionner). Ce parking regroupe à la fois les parkings privés des immeubles et les parkings publics. Il ne propose que deux entrées et sorties sur la rue de la cité. Cette configuration ne peut assurer les entrées et sorties sans embouteillage avec des répercussions sur l'avenue de Genève. L'aménagement de la rue de Genève tel qu'indiqué sur les schémas du permis est particulièrement dangereux pour les vélos.

Afin d'assurer une circulation fluide et d'éviter les embouteillages, le projet Ashed situe les parkings de chaque lot sous chaque immeuble avec entrées et sorties attribuées à chaque lot.

Le projet Ashed conserve l'avenue de la gare dans son état actuel en raison de sa valeur patrimoniale (ce qui permet également des économies). Cette avenue, bordée de tilleuls, sur une voie de circulation, est nécessaire pour desservir les habitations qui la bordent. Bouygues/Urbanera la détruisent.

Le projet Ashed prolonge l'avenue de la gare vers la rue Voltaire : une rue à une voie de circulation, plantée d'arbres et bordée d'immeubles avec des commerces, qui irrigue le nouveau quartier et le met en relation avec le centre existant.

La rue de la cité devient une belle avenue bordée d'arbres de hautes tiges (à savoir, des arbres en plein terre, ce qu'un projet sur dalle ne permet pas), bordée de commerces, avec tous les modes de circulations sécurisés : pas de vélo entre les bus, création d'une voie de jonction entre la rue Voltaire et la rue de la Cité au niveau du début de la promenade plantée d'arbres et avec des aires de stationnement.

Texte de la Mairie

Comment l'aménagement du quartier favorise-t-il les modes doux ?

Par des aménagements urbains dédiés et sécurisés, invitant à la déambulation, le quartier encourage les modes de déplacement dits « doux » : marche à pied, vélo, trottinette, roller... La place des Trois Fontaines, « l'esplanade », la Promenade, et le parc bien sûr, seront entièrement piétons.

Des stationnements sécurisés pour les vélos sont prévus place des Trois Fontaines, et d'autres en plusieurs points du quartier. Un pôle bus permettra de rejoindre le quartier en transports en commun. Enfin, la promenade piétonne qui longe les anciennes voies ferrées à l'ouest du quartier sera reliée à la voie verte existante.

Remarques de l'Ashed

Encourager les modes de déplacement doux est important, mais il convient de le faire de manière sécurisée. Or le revêtement de sol de la grande esplanade prévue étant le même il n'y aura pas d'espace différencié entre les voitures et les bus d'une part et les piétons et les enfants et les vélos d'autre part, ce qui est particulièrement dangereux.

Texte de la Mairie

Comment sera aménagé et géré le parking souterrain ?

La majeure partie du stationnement dans le quartier sera aménagée en souterrain. Ce choix permet d'offrir un traitement à la fois très qualitatif et sécurisé des espaces en surface. Un parking souterrain sera aménagé sous « l'esplanade » centrale, sur un maximum de deux niveaux. Pour une meilleure fluidité, les différents parkings seront desservis par 7 entrées et sorties, dont 2 pour le parking public.

Des sorties piétonnes sont prévues le long de « l'Esplanade » centrale afin de permettre la meilleure gestion des flux et un accès favorisé à l'ensemble des commerces de Divonne-les-Bains.

Il s'agira d'un parking à usage public qui répondra aux exigences en vigueur, notamment en ce qui concerne l'évacuation des fumées et gaz.

Ce nouveau parking vise à faciliter l'accès aux commerces actuels du centre-ville ainsi qu'aux commerces nouvellement créés. Le choix de la taille du parking permet que 70% de l'espace du projet n'ait pas de sous-sol, afin de favoriser la pleine terre et de limiter le volume à extraire durant le chantier.

Remarques de l'Ashed

Le projet Urbanéra prévoit un immense parking sur deux niveaux sur toute la surface de l'esplanade, soit sur 32250 m2 (ce qui n'est pas sans impact sur l'environnement en raison de l'important volume de déchets inertes que cela va occasionner). Ce parking regroupe à la fois les parkings privés des immeubles et les parkings publics. **Contrairement à ce qui est écrit ci-dessus, le parking sous l'esplanade n'a que deux entrées-sorties** comme le montre les schémas du permis d'aménager ; **les autres entrées dont il est question concernent les immeubles en dehors de l'esplanade, c'est à dire un petit nombre.**

Cette configuration ne peut assurer les entrées et sorties sans embouteillage avec des répercussions sur l'avenue de Genève.

Le projet Bouygues/Urbanera ne peut pas avoir 70% de pleine terre avec un parking sur deux niveaux de 32250 m2 sans compter les immeubles en dehors de l'esplanade. D'après nos calculs sur la base des documents disponibles, **le projet Bouygues/Urbanera imperméabilise environ les trois-quarts de la surface du terrain du projet** et rendra la gestion de l'eau compliquée. L'importance des surfaces souterraines du projet risque d'impacter négativement la nappe phréatique.

Afin d'assurer une circulation fluide et de mieux préserver l'environnement (moins d'imperméabilisation des sols, moins de déblais, etc), le projet Ashed propose de :

1 - situer les parkings de chaque lot sous chaque immeuble avec entrées et sorties attribuées à chaque lot

2- mettre des places de stationnement le long des rues comme dans la rue de la gare actuellement

3- créer à l'entrée du site côté place des trois Fontaines un parking mutualisé de 300 places.

Texte de la Mairie

Qualités architecturales

A quoi ressembleront les bâtiments du futur quartier (hauteur, densité, style architectural...) ?

Diversité et larges ouvertures, tels sont les deux principes architecturaux retenus pour la composition du quartier. Les bâtiments présenteront des volumes et des formes variés, de R 1 à R 4, venant s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et l'architecture divonnaise.

Construire en centre-ville de Divonne-les-Bains est une nécessité pour le territoire afin de lutter contre l'étalement urbain tout en répondant au besoin de logements. Une attention particulière a été portée à la hauteur des bâtiments. Conformément au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, 75 % des bâtiments ne dépasseront pas 16 mètres (R 3), et les 25 % restant seront limités à 19 m (R 4).

Pour comparaison, les immeubles à proximité culminent à 21 mètres pour les Eaux-Vives ou encore 18.50 mètres pour l'Eden Park.

Une attention forte sera portée à la qualité résidentielle des logements, avec des expositions favorables et multiples, des vues dégagées, des espaces extérieurs privatifs et l'utilisation de matériaux nobles et respectueux de l'environnement.

Remarques de l'Ashed

Le projet Bouygues/Urbanera prévoit **un grand nombre d'immeubles à toits plats**, une architecture éloignée de celle traditionnelle de Divonne-les-bains.

Aucun document permettant d'avoir connaissance de l'architecture n'a été inclus dans le permis d'aménager. Les schémas présentés montrent **des emprises au sol très importantes** de type immeubles blocs qui saturent les parcelles.

Texte de la Mairie

Comment seront préservées les vues sur le Château et le paysage ?

L'esprit du projet est de préserver et valoriser les vues lointaines qui s'offrent à la ville depuis l'espace public.

Les discontinuités dans le bâti créeront de larges ouvertures et des respirations permettront de conserver les vues sur le château de Divonne, le Mont Mussy ou encore les chaînes du Jura et des Alpes.

Remarques de l'Ashed

Sur la base des informations disponibles, **toutes les vues sur le Château et le Mont Mussy ne pourront probablement pas être préservées** dans le projet Bouygues/Urbanera. Il est primordial que les vues actuelles sur le mont Mussy et le Château soient préservées. Le projet Ashed s'y engage.

Texte de la Mairie

Quels bâtiments existants seront conservés sur le site ?

Conformément à la proposition du schéma d'aménagement de l'ANMA (Agende Nicolas Michelin & Associé) et de la consultation référendaire validant ce schéma, seul le bâtiment de la Gare est conservé dans le quartier. La villa des Glycines ou le hangar, par exemple, n'avaient pas été retenus durant les consultations auprès des Divonnais ou dans le plan de Nicolas Michelin.

Remarques de l'Ashed

Le projet Ashed conserve la gare, le hangar, la villa les Glycines et la place des trois fontaines pour des raisons patrimoniales et de mémoire du lieu, ainsi que pour des considérations économiques.

Texte de la Mairie

Développement durable

Quelles sont les mesures prises pour limiter les impacts du projet sur l'environnement ?

Le projet est guidé par la recherche de la meilleure insertion possible dans son environnement urbain et naturel, en assurant la continuité des trames paysagères existantes, notamment avec la nature boisée du Mont-Mussy. Les impacts environnementaux sont évités autant que possibles, réduits au maximum ou compensés.

Flore : Des aménagements paysagers très qualitatifs sont prévus, avec notamment la plantation de 200 arbres de haute tige (voir question suivante). Cette végétalisation permettra de compenser la coupe de 159 arbres rendue nécessaire pour la réalisation de ce projet (dont 32 pour des raisons sanitaires).

Faune : Afin de limiter les impacts sur la faune locale, les espaces verts seront connectés au maximum via le sol, et servent de corridor pour le déplacement des espèces dans l'EcoQuartier de la gare. L'installation de supports de biodiversité permettra de multiplier les possibilités d'accueil et de nidification des espèces cibles sur le projet et favorisera la pollinisation. Pour réduire les nuisances lumineuses, le parc ne sera pas éclairé la nuit afin de ne pas perturber les espèces.

Zone humide : Le projet a été conçu pour préserver le mieux possible la zone humide identifiée dans le périmètre du projet. Il prévoit plusieurs aménagements pour préserver les fonctions hydrauliques de cette zone : élargissement d'un fossé humide existant et création d'un jardin d'eau, d'un bassin sec et d'un bassin. La création de ces aménagements au sein de l'EcoQuartier permettra la restauration du fonctionnement écologique de ces milieux naturels particulièrement favorables à la biodiversité.

Hydrologie : L'aménagement du quartier n'engendrera pas de modification de la qualité des eaux souterraines. Les futurs besoins en collecte des eaux de pluie ont été anticipés et le projet intègre des dispositifs adaptés à la nouvelle configuration du site. Les études sont menées afin d'assurer une gestion vertueuse des eaux.

Remarques de l'Ashed

La construction d'un immense parking sur deux niveaux sur toute la surface de l'esplanade, soit sur 32250 m² va avoir un **impact environnemental non négligeable**, tant pas les déblais occasionnés pour la construction (qui seront également source de coûts supplémentaires) que par l'imperméabilisation des sols occasionnés. En outre, la construction sur dalle prévue par le projet Bouygues/Urbanera **ne permet pas la plantation d'arbres de haute tige**, limitant ainsi la continuité avec les trames paysagères existantes et l'insertion dans l'environnement naturel.

Nous notons que le permis d'aménager ne contient aucune information concernant la continuité des trames paysagères existantes.

Un bilan environnemental du projet Bouygues/Urbanera doit être réalisé de toute urgence. Avant de réduire ou compenser il faut chercher à éviter. C'est ce que fait le projet Ashed.

Texte de la Mairie

Quels sont les aménagements paysagers prévus dans le quartier ?

Le projet prévoit des espaces verts qualitatifs. 70% de la surface du projet sera en pleine terre : le parc, toute la partie nord de « l'esplanade », les jardins de certains lots et la promenade notamment. Différentes essences d'arbres seront plantées, ainsi que des massifs arbustifs et fleuris.

Il est également prévu de planter des arbres de haute-tige sur la partie de « l'esplanade » qui n'est pas en pleine terre avec de larges fosses de terre. 34 arbres sont concernés.

Quant aux résidences de logements, des prescriptions de plantation seront imposées afin de garantir la qualité des espaces extérieurs. Un système de toitures végétalisées est également prévu.

Remarques de l'Ashed

Sur la base des documents mis à disposition du public et selon nos calculs, **le projet Bouygues/Urbanera n'a que 26% de surface en pleine terre et non 70%**, avec un impact sur la flore, la faune, et l'hydrologie, limitant d'autant les intentions affichées afin de préserver la faune, la flore, et les zones humides et rendant la gestion des eaux beaucoup plus complexe.

A l'inverse, le projet Ashed a plus de 70% de surface en pleine terre et prévoit de créer un parc avec des arbres de haute-tige sur l'esplanade qui est en pleine terre.

Texte de la Mairie

Quels sont les labellisations visées par le projet ? Quelles en sont les exigences?

Le projet se veut exemplaire en matière d'innovation et de développement durable. Il intègre un objectif de Territoire à énergie positive (TEPOS) et vise trois labellisations :

- Le projet est en cours de labellisation **EcoQuartier** (niveau 1), c'est-à-dire qu'il répond aux exigences de la démarche mise en œuvre par le Ministère du logement et de l'habitat durable, pour favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, construire et gérer la ville durablement.
- **HQE Aménagement** : cette certification accompagne les collectivités et les aménageurs dans la prise en compte de tous les enjeux du développement durable et dans la mise en valeur de leur projet urbain.
- **BiodiverCity Ready** : un label international qui fixe des objectifs ambitieux en termes de biodiversité dans les projets urbains : diversité des milieux et des écosystèmes, protection de la faune et de la flore, cohabitation entre la nature et l'humain, etc.

Remarques de l'Ashed

Avoir un projet d'une grande exigence environnementale (un vrai éco-quartier) est primordial... et possible, mais cela nécessite un certain nombre d'ajustements par rapport au projet Bouygues/Urbanera proposé.

Nous comprenons qu'une charte éco-quartier a été signée. L'Ashed a demandé à ce qu'elle soit communiquée aux Divonnais.

Le projet Ashed sera à la pointe pour répondre au plus près aux exigences de la planète et du confort des habitants. Cela transparait dans la conception du plan d'aménagement que l'Ashed propose : utilisation du sol, gestion de l'eau, gestion des déchets, conservation, plantations, etc....