

Analyse de l'OAP 1AUB2 MIRAS Daniel



31 AOUT

Daniel Miras
42 boulevard Saint Germain
75005 Paris
Daniel.miras@hotmail.fr
06.12.59.17.46

31/08/2024
À l'attention de Monsieur le Maire
Mairie de Saint-Jean-d'Aulp
1772, Route des Grandes Alpes
74430

Objet : Observation sur les divergences entre l'OAP prévu et le règlement du PLU pour la zone 1AUB2

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation publique concernant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H) et plus particulièrement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la zone 1AUB2, je souhaite attirer votre attention.

Après une analyse approfondie du projet SJA02 – PLAN DU MILIEU, je souhaite attirer votre attention sur plusieurs incohérences et points d'inquiétude qui, selon moi, compromettent non seulement la viabilité de ce projet, mais également la sécurité et la qualité de vie des futurs résidents, ainsi que l'intégrité paysagère et environnementale de notre commune. Je souhaite attirer votre attention sur plusieurs divergences importantes entre les dispositions de l'OAP, celles du règlement du PLU en vigueur, du SCOT et enfin du code de l'urbanisme.

A. . Hauteur et Volumétrie des Constructions

PLU en vigueur : L'article 2 du chapitre relatif aux zones 1AUB précise des limitations strictes concernant la hauteur et la volumétrie des constructions. Les constructions doivent respecter une hauteur maximale en cohérence avec l'environnement existant, généralement limitée à 12 mètres pour les zones 1AUB.

Incohérence avec le projet : Le projet prévoit des constructions pouvant aller jusqu'à 19 mètres de hauteur, ce qui excède la limite imposée par le PLU. Cette augmentation de hauteur pourrait engendrer une rupture visuelle significative avec le bâti existant, notamment en raison de la topographie en pente, exacerbant l'impact visuel et affectant potentiellement l'harmonie du paysage urbain.

B. Implantation des Constructions

PLU en vigueur : L'implantation des constructions doit respecter des règles de recul par rapport aux voies et aux limites de propriété. En zone 1AUB, un recul minimum est souvent exigé pour garantir une bonne intégration paysagère et éviter la création d'effets de masse excessifs le long des axes principaux.

Incohérence avec le projet : Le projet ne semble pas respecter pleinement ces exigences, notamment en raison de la densité prévue et de l'implantation des bâtiments proches de la RD902. Le non-respect des reculs pourrait créer un effet de saturation le long de la route principale, compromettant la qualité urbaine et le confort visuel des usagers. Je serais donc attentif lorsque que les parcelles seront attribuées à des promoteurs pour vérifier que ces éléments dans le cadre des programmations.

C. Densité de Construction

PLU en vigueur : Le PLU impose une densité limitée pour les zones 1AUB afin de préserver le caractère semi-rural et résidentiel de ces secteurs. Cette limitation est conçue pour éviter une densification excessive qui pourrait surcharger les infrastructures locales, telles que l'eau, l'assainissement et la voirie, et altérer la qualité de vie des résidents.

Incohérence avec le projet : Le projet SJA02 prévoit une densité de 60 logements par hectare, nettement supérieure aux normes définies par le PLU. Cette densité élevée risque de provoquer une surcharge des infrastructures locales, compromettant leur capacité à répondre aux besoins des nouveaux résidents, et pourrait également exacerber les défis liés à la gestion des eaux pluviales et à la circulation, créant ainsi des conditions moins favorables pour les habitants.

Article L151-28 du Code de l'Urbanisme : Cet article confère aux documents d'urbanisme locaux, tels que le PLU, le pouvoir de fixer des règles précises concernant la hauteur et la densité des constructions. Le projet SJA02, qui prévoit des bâtiments atteignant jusqu'à 19 mètres de hauteur, dépasse la limite maximale de 12 mètres imposée par le PLU pour les zones 1AUB. Cette non-conformité constitue une rupture par rapport aux dispositions en vigueur, compromettant ainsi l'harmonie architecturale et la cohérence avec le cadre bâti existant.

Objectif du SCoT : Le SCoT du Chablais encourage la densification urbaine et le renouvellement des espaces déjà urbanisés, plutôt que l'extension sur des terrains vierges. Il privilégie les opérations de renouvellement urbain qui visent à revaloriser des secteurs déjà urbanisés sans consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles. Si le projet SJA02 se situe sur un terrain encore non urbanisé ou faiblement densifié, cela pourrait être perçu comme une extension urbaine inappropriée, en contradiction avec l'objectif de densification sur des zones déjà urbanisées. Le projet pourrait ainsi être critiqué pour ne pas exploiter pleinement les potentiels de renouvellement urbain existants, contrevenant aux orientations du SCoT.

D. Risque naturel

Manquement Potentiel : Si le projet SJA02 ne dispose pas d'études géologiques ou géotechniques documentées, cela constitue un manquement significatif. Sans ces études, il est impossible d'assurer que le terrain est adapté pour la construction prévue ou de prévoir des mesures de mitigation des risques.

Risques pour les Futurs Résidents : L'absence de telles études pourrait entraîner une sous-estimation des risques naturels, ce qui mettrait en danger la sécurité des futurs résidents. Des problèmes tels que des glissements de terrain, des effondrements, ou des inondations pourraient survenir si le terrain n'est pas correctement évalué et préparé.

Incompatibilité avec les Exigences du SCoT et du PLU : Le SCoT du Chablais met l'accent sur la protection des populations face aux risques naturels, et le PLU impose des normes de sécurité strictes pour les constructions. L'absence d'études géologiques pourrait signifier que le projet ne répond pas à ces exigences, compromettant ainsi sa conformité et sa légitimité.

Demandes spécifiques pour cette thématique

Je demande la communication de l'étude officiellement si des études géologiques et géotechniques ont été réalisées et, si ce n'est pas le cas, d'exiger leur réalisation avant toute avancée du projet. Ces études devraient être mises à disposition des parties prenantes pour une évaluation transparente des risques.

De plus si les études révèlent des risques importants, le projet pourrait devoir être révisé pour inclure des mesures d'aménagement adaptées, telles que des systèmes de drainage améliorés, des renforcements structurels, ou même la révision de l'implantation des bâtiments.

E. Stationnement

PLU en vigueur : Les articles du PLU relatifs au stationnement précisent les besoins en termes de places, en incluant des dispositions spécifiques pour les deux-roues motorisés et pour les parkings souterrains ou en surface. Les règles en vigueur insistent sur l'intégration paysagère des espaces de stationnement, limitant ainsi l'impact visuel négatif.

Répartition des Places de Stationnement : Le PLU impose que, pour les opérations d'habitat collectif de plus de 15 logements, le stationnement doit obligatoirement être réalisé en sous-sol dans le volume de la construction principale. Toutefois, si toutes les places ne peuvent pas être réalisées en sous-sol, un maximum de 33% des places peut être réalisé en surface, à condition que ces espaces soient aménagés de manière paysagère, par exemple avec des dalles engazonnées.

Stationnement pour Deux-Roues Motorisés : Le PLU impose également des places spécifiques pour les deux-roues motorisés, exigeant une place pour quatre logements pour les constructions neuves générant plus de 200 m² de surface de plancher et comprenant au moins 4 logements.

Incohérences avec le projet :

Répartition des Places de Stationnement : Le projet prévoit une répartition des places de stationnement entre souterrain et surface, mais ne semble pas respecter les exigences du PLU concernant la limitation des espaces de stationnement en surface. Il apparaît que la proportion de stationnement en surface pourrait dépasser la limite de 33% imposée par le PLU, ce qui constitue une incohérence directe. Cette surreprésentation du stationnement en surface pourrait nuire à l'intégration paysagère, surtout si les aménagements ne sont pas réalisés de manière à réduire leur impact visuel et environnemental.

Absence de Provisions pour les Deux-Roues Motorisés : Le projet ne semble pas inclure des provisions spécifiques pour le stationnement des deux-roues motorisés, malgré les exigences du PLU. Ce manquement est problématique dans un contexte où la mobilité diversifiée est encouragée pour réduire la congestion automobile et promouvoir des modes de transport plus durables. Le non-respect de cette obligation pourrait entraîner un manque d'infrastructures adaptées pour les résidents et visiteurs utilisant des deux-roues motorisés.

Article L151-36 du Code de l'Urbanisme : Le projet SJA02 doit non seulement répondre aux exigences en termes de nombre de places de stationnement, mais aussi garantir que ces places sont correctement intégrées dans l'environnement urbain, en évitant les grandes surfaces de stationnement non végétalisées qui pourraient nuire à l'esthétique et à la gestion des eaux de ruissellement. De plus, l'absence de provisions pour les deux-roues motorisés pourrait être en violation des principes de mobilité durable prônés par le Code de l'urbanisme.

F. Qualité Architecturale et Paysagère

PLU en vigueur : Le PLU impose des normes strictes pour garantir une qualité architecturale en harmonie avec le paysage local. Cela inclut des prescriptions sur les matériaux, les formes de toitures, et l'intégration des constructions dans leur environnement.

Incohérence avec le projet : Le projet semble contourner certaines de ces prescriptions, notamment en ce qui concerne les matériaux utilisés et la volumétrie des bâtiments. L'absence de respect de ces normes pourrait entraîner une dégradation du paysage architectural de la zone, nuisant à l'identité locale.

G. Conclusion

Le projet SJA02 présente plusieurs incohérences avec le PLU en vigueur, notamment en ce qui concerne la hauteur des bâtiments, l'implantation des constructions, la densité de logements, et la gestion du stationnement. Ces incohérences pourraient compromettre l'intégration urbaine et paysagère du projet, entraîner des surcharges infrastructurelles, et nuire à la qualité de vie des résidents.

Il serait pertinent de réviser le projet pour le rendre conforme aux exigences du PLU, notamment en abaissant la hauteur des bâtiments, en respectant les reculs imposés, en ajustant la densité, et en améliorant l'intégration des espaces de stationnement. Ces ajustements sont essentiels pour garantir que le développement s'inscrive harmonieusement dans le cadre urbain et environnemental existant.

En conclusion, je vous demande de bien vouloir reconsidérer la poursuite du projet SJA02 dans sa forme actuelle. Il me semble essentiel que ce projet soit révisé pour répondre pleinement aux exigences du PLU, aux objectifs du SCoT, et aux impératifs de sécurité et de durabilité que notre commune se doit de garantir à ses habitants.

Je vous prie d'ordonner la réalisation des études nécessaires, notamment géologiques et géotechniques, et de veiller à ce que toutes les dispositions réglementaires soient strictement respectées avant toute avancée dans la mise en œuvre de ce projet.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces préoccupations et reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.