

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
Communauté de communes du Haut-Chablais

ENQUÊTE PUBLIQUE
29 juillet 2024 au 2 septembre 2024

Décision du tribunal administratif de Grenoble
N° T.A.: E24000097/ 38

**Modification n°1 du Plan Local D'Urbanisme
Intercommunal-Habitat**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
et
SES CONCLUSIONS MOTIVÉES

Georges CHAMOUX
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT

Préambule	p. 4
1) GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE	
1.1 Le contexte physique	p. 5
1.2 Cadre juridique	p. 6
1.3 Le projet	p. 6
2) ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	
2.1 Pièces présentées à la consultation	p. 7
2.2 Mesures de publicité	p. 7
2.3 Modalités de consultation du public	p. 8
2.4 Déroulement de l'enquête et clôture des opérations	p. 8
3) ANALYSE DES OBSERVATIONS	p. 10

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Conclusions motivées	
Rappel succinct de l'objet de l'enquête	p. 11
Motivation et formulation de l'avis	p. 11

PIÈCES ANNEXES

LETTRE DE REMISE DU PV DE SYNTHÈSE	p. 15
PV SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE	p. 16
LETTRE D'ENVOI DE LA CCHC	p. 22

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
Communauté de communes du Haut-Chablais

ENQUÊTE PUBLIQUE
29 juillet 2024 au 2 septembre 2024

Décision du tribunal administratif de Grenoble
N° T.A.: E24000097/ 38

**Modification n°1 du Plan Local
D'Urbanisme Intercommunal-Habitat**

RAPPORT

Georges CHAMOIX
Commissaire-enquêteur

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec son volet Habitat (PLUi-H) de la communauté de communes du Haut-Chablais a été approuvé le 13 septembre 2022. Il couvre les 15 communes de la CCHC, dont la commune de Saint-Jean d'Aulps. Le 11 avril 2023, la modification n°1 de ce PLUi-H a été prescrite par délibération du conseil communautaire. Cette modification a comme unique objet de remplacer le règlement écrit de la zone 1AUb2 qui recouvrait exactement le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « plan du milieu » dénommée SJA02 en transformant cette OAP en OAP réglementaire.

Cette modification en lien avec les attentes de la Commune de Saint Jean d'Aulps, et les études menées pour la dynamisation de ce secteur stratégique de la commune, vise à modifier les règles afin d'autoriser sur cette zone de 2.5 ha (environ) la création d'environ 150 logements dont 30 logements sociaux, 10 villas individuelles, 3 locaux d'activité et environ 280 places de stationnement et garages.

Par décision n° E24000097/38 en date du 5 juin 2024, le président du Tribunal administratif de Grenoble, a désigné Monsieur Georges Chamoux en qualité de Commissaire Enquêteur. Cette décision a été notifiée à Monsieur le président de la communauté de communes du Haut-Chablais et à Monsieur Georges Chamoux

1) GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1 Le contexte physique

La CCHC est un territoire constitué de 15 Communes regroupant plus de 14 000 habitants sur un territoire de moyenne montagne où l'activité économique est essentiellement tournée vers le tourisme. Saint-Jean d'Aulps, appartient à cette communauté de communes depuis sa création en 1995. Situé au cœur de la vallée, le village de Saint Jean d'Aulps a donné son nom à cette vallée du Haut Chablais: "valis de alpibus", la vallée de l'Aulps signifiant alpe, alpage.

De par son abbaye et les moines qui y vivaient, la commune est à l'origine de tous les villages environnants. Au fil du temps, ce village a vu ses hameaux s'éparpiller de chaque côté de la Dranse, si bien qu'il offre aujourd'hui l'image d'une montagne habitée. Avec l'essor du ski, Saint Jean d'Aulps a développé une station de ski aux atouts naturels qui fait partie du domaine skiable des Portes du Soleil.



1.2 Cadre juridique

La présente procédure est régie par les dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme. Il aurait pu être fait usage de la procédure de modification simplifiée, mais considérant qu'il s'agissait de faire évoluer un secteur stratégique de la commune, et après avis d'expert, il a été jugé préférable d'avoir recours à une procédure de modification de droit commun.

Le projet de modification notifié aux personnes publiques a reçu des avis favorables de la part de la Chambre de Commerce et d'Industrie, et de l'INAO.

Il a reçu un avis mitigé de l'État avec des remarques concernant la forme de l'OAP valant règlement qui ne paraît pas adaptée dans la mesure où le secteur fait déjà l'objet d'un zonage exclusivement dédié 1AUB2 avec des règles spécifiques associées. L'État conseillait de faire évoluer le règlement écrit de la zone 1AUB2 du PLUi-H en vigueur.

Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du chablais, qui porte le Schéma de Cohérence Territorial du Chablais avec lequel le PLUi-H doit être compatible, a émis un avis réservé sur la modification présentée. Le SIAC demande à revoir la typologie des logements sur le

secteur 4, en excluant l'habitat individuel. Il propose également de réintroduire les thèmes transversaux de l'OAP modifiée dans le projet et de préciser les implantations dans la pente pour une bonne intégration paysagère.

Il est noté l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône Alpes en application de l'article R 104-33 du code de l'urbanisme délibéré le 16 mai 2024. Cet avis conclut que la modification n°1 du PLUi-H n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qu'ainsi, elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Les articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme organisent les différentes étapes de la procédure.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération de la CCHC.

1.3 Le projet

La communauté de communes, à la demande de la commune de Saint Jean d'Aulps souhaite, avec cette modification n°1, faire évoluer le PLUi-H pour permettre la réalisation du projet d'élargissement du chef-lieu contenu dans l'OAP « Plan du milieu » qui représente un potentiel de 150 logements.

Aujourd'hui, c'est le règlement spécifique 1AUb2 qui s'applique avec une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui s'impose dans un simple rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Le choix de la communauté de communes consiste à remplacer ce règlement et l'OAP par une OAP dite réglementaire.

Les modifications portent sur :

- la suppression du pourcentage minimal de T3/T4 pour les logements sociaux, en précisant qu'ils seront à minima des T2,
- le recul par rapport aux limites séparatives est fixé au minimum de 3m alors que dans le PLUi-H opposable cette règle se cumule avec un recul minimal fixé à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- la hauteur maximale est portée de 12 m à 19 m,
- la règle de volumétrie sera supprimée,
- la règle de proportion sur façades supprimée,
- une adaptation des règles du stationnement,
- une pente maximale pour la voirie portée à 15 %.

En conséquence, sont modifiés : le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation.

2 / ORGANISATION ET DÉROULEMENT

2.1/ Pièces présentées à la consultation

Le dossier comportait les pièces suivantes :

1 Pièces administratives

1. Délibération de la CCHC du 11 avril 2023 prescrivant la modification n° 1 du PLUi-H
2. Arrêté n° 2024-116 du 2 juillet 2024 de la CCHC prescrivant l'enquête publique
3. Avis d'enquête publique
4. Annonce légale le Dauphiné libéré du 3 juillet 2024
5. Annonce légale le Messenger du 4 juillet 2024

2 Pièces au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement

1. Rapport de présentation
2. Extrait du règlement écrit modifié zone UB/1AUB
3. Livret communal OAP existant
4. Projet d'OAP réglementaire sur « Plan du milieu" (SJA02)
5. Avis conforme n° 2024-ARA-AC-3409 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale délibéré le 16 mai 2024,
6. Avis de l'État en date du 24 juin 2024,
7. Avis du bureau du SIAC en date du 19 juin 2024
8. Avis de l'INAO en date du 17 juin 2024
9. Avis de la CCI 74 en date du 30 mai 2024

2.2 Publicité

Les quatre publications réglementaires (Art. R123-11 du Code de l'Environnement) ont été faites dans la rubrique des annonces légales des journaux suivants :

- | | |
|------------------------|---|
| ❖ Le Messenger ➤ | Jeudi 4 juillet 2024
Jeudi 1 ^{er} août 2024 |
| ❖ Le Dauphiné libéré ➤ | Mercredi 3 juillet 2024
Mercredi 31 juillet 2024 |

L'affichage a été régulièrement mené. Il a été noté un affichage en A4 sur le panneau d'affichage à l'entrée de la mairie.

2.3 Modalités de consultation du public

Cette enquête publique s'est déroulée en Mairie de Saint Jean d'Aulps pendant 36 jours

consécutifs, du lundi 29 juillet 2024, 9 h 00, au lundi 2 septembre 2024 à 17h30. Durant cette période, le public a pu prendre connaissance sans problème du dossier et formuler ses remarques sur les registres d'observations, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux en mairie.

Le dossier était consultable et téléchargeable sur le site internet registre dématérialisé.

Un poste informatique en libre-service était à disposition en mairie, pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations et propositions du public pouvaient ainsi, pendant toute la durée de l'enquête, être :

- Consignées dans le registre d'enquête mis à sa disposition en Mairie de Saint-Jean d'Aulps
- Adressées par courrier postal à l'adresse suivante : Communauté de communes du Haut-Chablais, M. le commissaire-enquêteur de la modification n°1 du PLUi-H CCHC, 18 route de l'église, 74430 Le Biot
- Adressées par messagerie électronique à l'attention de M. le commissaire enquêteur via le site <https://registre-dematerialise.fr/5497>

Sur la durée de l'enquête 1306 visiteurs uniques ont consulté le site en ligne, 398 ont téléchargé au moins un document. Au total, ce sont 733 documents qui ont été téléchargés.

2.4 Déroulement de l'enquête et clôture des opérations

En conformité avec l'arrêté communautaire du 2 juillet 2024, l'enquête publique a été prescrite pour une durée de 36 jours englobant les vacances scolaires et le premier jour de la rentrée de septembre. Dès réception de ma désignation par le Tribunal Administratif, le 5 juin 2024, j'ai pris contact avec le directeur de la communauté de communes pour la mise au point de l'avis d'enquête et pour organiser une réunion d'échange sur le projet.

Lors d'une réunion en mairie de Saint Jean d'Aulps le 24 juin, en présence de l'adjointe à l'urbanisme, de la directrice des services de la commune, et du directeur de la communauté de communes, nous avons convenu des dates de l'enquête, évoqué son déroulement ainsi que les difficultés éventuelles attendues.

Lors des trois permanences tenues le 29 juillet, le 19 août et le 2 septembre, j'ai reçu une dizaine de personnes dont deux le premier jour pour des sujets hors enquête. Une personne est venue pour doubler sa déposition au registre.

Lors de la première réunion en mairie, j'ai visité le site afin de me fixer une juste idée des lieux.

Le registre dématérialisé a reçu 13 observations jointes au registre.

Le registre papier en mairie a reçu 5 dépositions dont une déposition de la mairie et une du porteur de projet.

Aucune lettre recommandée ne m'a été envoyée.

Considérant la publicité effectuée, le nombre de personnes reçues en mairie, le nombre de personnes ayant consulté le registre dématérialisé, j'estime que le public pouvait largement s'exprimer sur le projet. Aucune remise en question de la procédure de modification du PLU n'a été formulée. A noter que les personnes qui se sont exprimées sont principalement des riverains de l'opération.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre a été clos par mes soins et j'ai emporté le dossier et le registre d'enquête pour rédiger le présent rapport.

Puis, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis en mains propres en mairie au maître d'ouvrage **le mardi 10 septembre 2024**, ce dernier disposant de 15 jours pour produire ses réponses et/ou observations éventuelles. Lors de cette réunion de remise du rapport, étaient présents l'adjointe à l'urbanisme de la commune, le directeur de la CCHC, la directrice des services de la commune ainsi que le vice-président urbanisme de la CCHC.

Le maître d'ouvrage m'a fait parvenir sa réponse par courrier daté du **26 septembre 2024**.

La lettre de remise ainsi que le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sont annexés à ce rapport d'enquête.

J'estime, que l'ensemble des règles de forme prévues par les textes régissant l'enquête publique et visées dans l'arrêté municipal, a été globalement respecté. Les conditions étaient réunies pour que chacun puisse s'exprimer.

3/ ANALYSE DES OBSERVATIONS

Tout d'abord, j'ai constaté comme le maître d'ouvrage l'a signalé, un faible intérêt de la population pour un projet stratégique qui va notablement augmenter la population de la commune avec cette réalisation qui prévoit 150 logements. Les personnes ayant déposé sont des riverains de l'opération qui s'inquiètent vis à vis de leur futur environnement et des conséquences du projet. Seule la commune et un citoyen ont déposé pour préciser leur intérêt dans ce projet qu'ils estiment nécessaire pour le village.

Certaines dépositions ont contesté le choix de la période retenue pour l'enquête et l'absence d'information. Sur le choix de la période d'enquête, celle-ci a été décidée avec mon accord car elle recouvrait plusieurs semaines des vacances d'été pour permettre l'expression des résidents secondaires, et le début de la rentrée scolaire était également inclus. La CCHC indique que des réunions de quartier ont été organisées et que le public a pu s'exprimer lors des vœux du maire. J'attire ici l'attention du maître d'ouvrage sur la nécessité de poursuivre une concertation approfondie tout au long du projet afin de garantir la qualité des réalisations. A minima, une réunion publique pourrait être organisée lorsque le projet aura été définitivement mis au point.

Les personnes publiques se sont aussi exprimées avec des avis plutôt réservés en ce qui concerne l'État et le SIAC, porteur du schéma de cohérence territoriale avec lequel le PLUi-H doit être compatible.

Il est aussi noté le mail du porteur de projet qui, satisfait des modifications envisagées, informe qu'il retire le recours qu'il avait formé sur le PLUi-H approuvé en 2022 au vu de la nouvelle mouture proposée.

Deux dépositions dont celle de la commune sont favorables au projet.

Des oppositions se sont manifestées en exprimant une crainte que le projet n'exerce une trop grande pression sur les infrastructures.

Plusieurs observations ont porté sur la question des risques. La CCHC indique qu'elle joindra les conclusions des études réalisées et qu'elle sera exigeante sur les études préliminaires qui seront demandées au stade des demandes d'autorisations d'urbanisme. Il est à noter la révision en cours du PPR dont le règlement devrait être pris en compte. Sur la question des constats d'huissier sur l'état des bâtiments riverains avant toute réalisation, ce sujet est hors enquête. Au vu des risques, ce me semble une juste prévention.

Des craintes ont été exprimées d'un projet non intégré dans l'environnement et qui « briserait » ainsi l'harmonie actuelle du village.

Plusieurs demandent à ce que le chemin Napoléon, aujourd'hui cheminement piéton soit préservé.

La question du stationnement se retrouve dans plusieurs dépositions avec même une proposition visant à augmenter significativement le nombre de places à réaliser.

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Modification n°1 du PLUi-H de la CCHC

Désigné commissaire-enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E220000139/38 en date du 2 juillet 2024 et exécutant l'arrêté de M. le président de la CCHC en date du 30 octobre 2023, j'ai effectué l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLUi-H de la communauté de commune.

Cette enquête publique s'est déroulée durant 36 jours consécutifs, du 29 juillet 2024 au 2 septembre 2024. En accord avec le maître d'ouvrage, j'ai tenu 3 permanences dans les locaux de la mairie de Saint Jean d'Aulps. La publicité a été assurée, comme mentionné dans le rapport, dans les formes réglementaires (annonces légales, affichage). Après vérification l'affiche sur le tableau de la mairie était bien au format A4. Par ailleurs, un poste informatique dédié qui permettait un accès internet aux documents relatifs à l'enquête, était à disposition à la mairie.

Cette information a ainsi permis au public qui l'aurait voulu de prendre connaissance du dossier et de déposer ses observations.

Une observation sur l'intégration de parcelles de la même unité foncière dans la zone constructible nécessite une réflexion, mais devrait être reportée à une prochaine révision du PLUi-H.

Les remarques portant sur l'intérêt général pourront être facilement intégrées par la commune.

Rappel succinct de l'objet de l'enquête

La présente enquête est nécessaire afin de modifier les règles de la zone Plan du Milieu pour la réalisation d'un programme de 150 logements afin de répondre aux besoins de la commune, voire plus largement des communes environnantes où le foncier, du fait de son renchérissement, reste inaccessible à une grande partie de la population.

Il s'agit donc de remplacer le règlement opposable et l'OAP associée par une OAP réglementaire. La modification fera aussi évoluer les règles de hauteur maximum qui passent de 12m à 19m. Elle permettra aussi d'autoriser les constructions au plus près des limites séparatives jusqu'à 3m.

Motivation et formulation de l'avis

En m'appuyant sur un examen complet et détaillé du dossier mis à l'enquête, et sur les avis formulés lors de l'enquête et après examen des réponses apportées par la commune,

Considérant que le dossier était bien présenté, lisible et qu'il permettait ainsi à chacun de se faire une juste idée du projet,

Après avoir :

- ❖ réceptionné le dossier comportant l'ensemble des pièces constituant le projet de

modification n°1 du PLUi-H de la Communauté de communes du Haut-Chablais;

- ❖ analysé et étudié le dossier mis à l'enquête;
- ❖ vérifié et constaté que la procédure, en termes de publicité légale et d'information du public, a été respectée;
- ❖ effectué une visite du site;
- ❖ assuré les permanences prévues dans l'arrêté communautaire;
- ❖ rencontré à deux reprises les membres de la CCHC et de l'équipe municipale;
- ❖ pris connaissance des avis des personnes publiques, notamment de l'État et du SIAC;
- ❖ analysé les observations du public;
- ❖ et surtout après avoir estimé, qu'avec les réponses de la CCHC à mon PV de synthèse, le projet pourra être amélioré avec une écriture plus ferme de l'OAP réglementaire et surtout en apportant des réponses à la question des risques débloquent des urbanisations qui soutiennent un objectif de réalisation de logements sociaux dont le manque est criant sur la vallée.

Considérant que :

- Sur le plan réglementaire, l'enquête s'est déroulée dans le respect des règles applicables aux enquêtes publiques, notamment en ce qui concerne la publicité, le contenu du dossier, le déroulement proprement dit de la procédure.

- Le public a pu s'informer et s'exprimer librement sur ce projet qui répondra à des demandes de logements pour des populations du secteur, qui, notamment ne trouvent pas à se loger du fait de la cherté du foncier sur les communes touristiques de Morzine et des Gets.

- Sur la forme, je prends note de la réponse de la CCHC qui maintient le recours à une OAP réglementaire. La possibilité d'avoir recours à un plan masse aurait été réglementairement possible et, cela aurait permis de verrouiller des éléments de projet. Je note également avec satisfaction les éclaircissements qui seront apportés pour lever des ambiguïtés en étant plus ferme sur les exigences en matière de places de stationnement.

- Sur le fond, plusieurs sujets ressortent des contributions enregistrées pendant l'enquête ou des contributions des personnes publiques.

Les oppositions au projet portant sur la pression que le projet exercera sur les infrastructures pourront être facilement levées en obligeant à la réalisation du projet par tranche, ce qui permettra à la collectivité de délivrer des autorisations selon la capacité des équipements publics existants. A mon avis, il serait légitime de privilégier la réalisation en premier du secteur n°1 sur lequel seront réalisés les commerces.

Une importante modification sera engagée avec la modification de la typologie des logements à prévoir sur le secteur 4. A la demande du SIAC, la CCHC propose de densifier ce secteur en demandant la réalisation d'habitat de type intermédiaire ou groupé en remplacement de l'habitat individuel prévu. Ce changement permettra ainsi de mieux respecter le Scot du Chablais.

En ce qui concerne les risques, et pour répondre aux légitimes inquiétudes exprimées, les conclusions des études de sols seront jointes au dossier, ce qui permettra ainsi à chacun d'en prendre connaissance et aux riverains d'être rassurés sur les travaux à venir.

L'intégration paysagère du projet, préoccupation partagée par de nombreuses dépositions et également par les personnes publiques, demande une réponse de la CCHC. Cette dernière indique qu'elle sollicitera des vues d'intégration paysagère à intégrer à l'OAP, sans pour autant leur donner une valeur opposable. C'est un bon début pour la qualité des futures aménagements sur le secteur. A mon avis, il faut aller plus avant dans cette démarche et on ne peut que recommander une véritable étude paysagère qui débute par un diagnostic paysager qui doit s'interroger sur l'identité et sur le sens qu'on souhaite donner à notre habitat. Pour cela, je ne peux que conseiller au maître d'ouvrage de s'adjoindre une expertise dans ce domaine. A signaler que l'État met gratuitement à disposition des maîtres d'ouvrage public ses paysagistes conseils. En la matière, je préconisais une rénovation du chemin Napoléon, aujourd'hui cheminement piéton à l'amont du projet. Je constate avec satisfaction que la CCHC propose de compléter l'OAP en préconisant sa préservation et sa mise en valeur.

Sur le stationnement, je note avec satisfaction que la commune sera plus ferme dans l'écriture de la règle pour imposer un nombre de places en souterrain. A mon avis, c'est un enjeu majeur pour aboutir à une opération de qualité. Dans un environnement qui va devenir très urbain avec une densité de 60 logements par hectare, la place de la voiture en surface devrait être réservée aux seules places visiteurs. Cette exigence serait un gage de qualité pour l'opération et est tout à fait réalisable tant sur un plan technique que sur le plan économique.

Enfin, la question de l'interface du projet avec les habitations riveraines porte sur les reculs aux limites séparatives qui pourront aller jusqu'à 3m, et sur les hauteurs qui évoluent de 12 m à 19 m au plus haut de l'opération. Dans la mesure où la densité sera plus importante sur le secteur 4 avec une typologie d'habitat plus dense, il serait sans doute possible de limiter sur le secteur amont, la densité du projet et ainsi d'en limiter les hauteurs, voire de fixer des reculs un peu plus important que le recul de 3m proposé dans cette modification et ainsi d'aérer le tissu urbain. Ce serait un gage important de prise en considération de l'environnement des constructions existantes.

En conclusion, je note qu'avec les réponses de la CCHC, le projet avance sur une voie qui me laisse penser que ce projet urbain qui représente l'enjeu majeur des prochaines décennies s'est amélioré avec l'enquête publique. Il pourra encore évoluer sous réserve de la réalisation d'une véritable étude paysagère, accompagnée d'une expertise au service de la CCHC. La deuxième réserve consisterait à faire évoluer le secteur amont de l'opération pour tenir compte des formes urbaines existantes. La hauteur initialement prévue à 19 m pourrait être réduite et un recul par rapport aux limites séparatives plus important que 3m, pourrait être retenu.

A noter que la deuxième réserve pourrait être levée à l'approbation du document alors que la première nécessite une démarche spécifique qui devrait être menée tout au long de la mise au point du projet.

**Avec les deux réserves formulées ci-dessus,
j'émetts un avis favorable à la modification n°1 du PLUi-H de la
communauté de communes du Haut-Chablais.**

**Fait à Nâves-Parmelan, le 2 octobre 2024
Le commissaire enquêteur.**

PIÈCES ANNEXES

Lettre de remise du PV de synthèse

PV Synthèse

Mémoire en réponse de la CCHC

Georges Chamoux
206 route du Brêt
74370 Nâves-Parmelan
georges.chamoux@free.fr

Madame la présidente
Communauté de communes
du Haut-Chablais
18, route de l'église
74430 Le Biot

J'ai l'honneur de vous adresser un procès-verbal synthétisant les observations émises lors de l'enquête sur la modification n°1 du PLUi-H de la communauté de communes du haut-Chablais qui s'est déroulée du 29 juillet 2024 au 2 septembre 2024. Cette enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes. Le projet vise la modification d'une OAP sur la commune de Saint Jean d'Aulps. Le public et notamment les riverains du projet ont émis d'intéressantes observations qui pourront contribuer à l'amélioration de l'opération. Au vu de celles-ci et de la consultation du registre dématérialisé, je considère que la collectivité avait pris toutes dispositions pour que le public puisse s'exprimer.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, vous pouvez me faire part sous 15 jours de vos observations éventuelles au regard des observations du présent procès-verbal de synthèse.

Veillez agréer, Madame la présidente, l'expression de mes sentiments dévoués et respectueux.

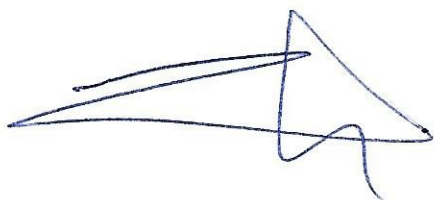
**Remis en mains propres au Maître d'Ouvrage
le 10 septembre 2024**

Philippe Vinct



VP urbanisme
CCMC aménagement du Territoire

**Le commissaire-enquêteur,
Georges Chamoux**



PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE des observations du public, orales ou écrites, des courriers reçus par voie postale ou électronique, des observations éventuelles du commissaire-enquêteur.

Référence	Arrêté 2024-116 du 2 juillet 2024 de Madame la présidente de la communauté de communes du Haut-Chablais.
Objet de l'enquête	Enquête portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat (PLUi-H).
Durée de l'enquête	36 jours du lundi 29 juillet 2024 à 9h00 au lundi 2 septembre 2024 à 17h30

Ce procès-verbal porte sur la tenue de l'enquête publique réalisée pour l'évolution du PLUi-H sur le secteur du chef-lieu de la commune de Saint Jean d'Aulps. Le projet vise à modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) SJA-02 dite « Plan du Milieu » par la mise en place d'une OAP réglementaire.

Actuellement, les OAP inscrites au PLUi-H précisent des objectifs à atteindre et le règlement qui leur est opposable. Pour l'OAP SJA-02 – Plan du Milieu, c'est le règlement de la zone 1AUB2 qui s'applique pour les autorisations d'urbanisme.

Sur les 2.5 ha (environ) de ce secteur il est envisagé la création d'environ 150 logements dont 30 logements sociaux, 10 villas individuelles, 3 locaux d'activité et environ 280 places de stationnement et garages. Les règles de l'OAP actuelle ne permettent pas de réaliser ce programme répondant aux attentes de Commune de Saint Jean d'Aulps.

Aussi, il est envisagé de mettre en place une OAP valant règlement d'urbanisme opposable aux tiers sur ce secteur.

De manière générale, l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions ; les publicités réglementaires ont été effectuées. A noter que l'affichage sur la porte de la mairie a été fait en format A4 et non A3 comme demandé. Certains ont évoqué un choix inapproprié pour la période de l'enquête. Je confirme un choix judicieux avec une période à cheval sur les vacances d'août et le début septembre qui permettait ainsi aux résidents secondaires et aux résidents permanents de prendre physiquement connaissance du dossier et éventuellement de rencontrer le commissaire enquêteur. Le nombre de consultations du dossier dématérialisé et les avis émis attestent d'une mise à disposition satisfaisante.

Les permanences se sont déroulées correctement.

Sur la forme, le dossier était bien présenté, clair et accessible. Aucune remarque n'a été déposée sur la compréhension du dossier.

Sur le fond, je regrette que les éléments non opposables, tel le schéma de principe des aménagements, aient été inclus dans la pièce projet d'OAP réglementaire. De la même manière, il serait bon de préciser les conditions de l'ouverture à l'urbanisation aujourd'hui autorisées en tranche ou en une seule phase.

Lors de ma première permanence, j'ai reçu deux pétitionnaires venus pour des sujets hors du

champ de l'enquête. Lors de la deuxième séance deux pétitionnaires sont venus pour expliciter leur déposition ultérieure sur le registre numérisé. Enfin, à la dernière permanence, trois couples ayant déjà déposé au registre numérique sont venues pour préciser leurs dépositions portant sur des questions d'intégration paysagère, de prise en compte des risques. Un des couples a remis une copie de la lettre déposée au registre numérique que j'ai intégrée au registre papier.

Observation en envoi recommandé

Néant

Observations portées sur le registre papier

1 La Commune a déposé sous forme d'une lettre pour indiquer qu'elle est favorable à cette modification qui permettra de réaliser un programme de 150 logements avec notamment un nouvel office de tourisme.

2 La société Almax Développement Sarl, promoteur de l'opération pressenti, a déposé pour indiquer que cette modification lui convenait et qu'il retirait ainsi la requête qu'il avait déposée auprès du tribunal à l'encontre du PLUi-H approuvé en 2022.

3 M. S. CHARAT apporte son appui au projet qui constituera un lieu de vie agréable au sein de la commune.

4 L'Indivision FAVRE, riveraine du projet proteste contre un projet qui va reproduire les excès constatés sur les communes voisines des Gets et de Morzine. Elle cite, pêle-mêle, les risques de glissement de terrain, la circulation des voitures, les hauteurs inappropriées, et des équipements publics saturés.

5 L'Indivision MUFFIN, riveraine du projet, exprime une vive préoccupation notamment sur le secteur 1 de l'OAP. Elle souligne qu'un précédent projet sur le secteur avait été abandonné suite aux glissements constatés. Elle demande l'intervention d'un huissier avant tout début de chantier. Elle souhaite également avoir connaissance des études de sol réalisées. Elle dénonce également un projet disproportionné pour le village. En ce qui concerne la dévalorisation de la propriété, il est constant que les servitudes d'urbanisme ne sont pas indemnisables.

Observations portées sur le registre dématérialisé

Treize dépositions ont été enregistrées sur le registre dématérialisé tenu par la société préambules.

6 Mme Delphine FAVRE, représente l'indivision et soumet deux demandes :

- reclasser les parcelles 171, 198, 172, 165, 163, et 162 d'agricole en constructible. Ces parcelles sont séparées de l'opération par le seul chemin Napoléon. Il est à noter que ce chemin rural est aujourd'hui non entretenu. Ces parcelles appartiennent à l'unité foncière sur laquelle se développe le projet. L'OAP devrait intégrer ces parcelles dans la réflexion car, à terme, lors d'une prochaine révision du PLUi-H, il me semblerait légitime que ces parcelles soient classées en zone constructible.

- reclasser les parcelles 201, 166, 158 et 159 d'agricole en constructible. Ces parcelles situées à l'amont de la route du péage appartiennent à une autre unité foncière. Cette demande est

hors sujet de l'enquête.

7 L'indivision MUFFAT : contribution identique à l'observation numéro 5.

8 ANONYME exprime son opposition au projet du fait des hauteurs trop importantes qui risquent de dénaturer le cadre de vie. Il s'inquiète également de la pression sur les infrastructures qu'engendrera cette réalisation.

9 M. Jean-Pierre MIRAS souhaiterait une séance publique pour une présentation du projet. Il précise les risques liés à la présence de sources et il évoque les risques de glissement de terrain. Il met l'accent sur la nécessaire réflexion pour affirmer une identité différente de celle des grandes stations en se questionnant sur les hauteurs importantes du projet et sur la réalisation de petits logements.

10 M. Daniel MIRAS exprime sa ferme opposition au projet. Il contribue à l'enquête par une lettre détaillant son opposition et par une analyse approfondie de l'OAP.

De sa lettre, je retiens que le projet de 1990 a dû s'arrêter à cause de glissements de terrain, notamment selon lui, en raison du non respect des recommandations de l'étude de sol réalisée à l'époque.

Il relève l'absence de précision de l'OAP.

Il soulève un sous dimensionnement en nombre et en taille des places de stationnement et demande à ce que le promoteur revoie son projet.

Il pointe l'absence de délimitation physique du terrain. Cette question est importante car elle peut donner à voir, ou cacher une partie de l'opération si les clôtures ferment l'espace. Note du CE : en montagne, traditionnellement, les clôtures sont absentes ou réservées à certains usages (jardins ou clôtures agricoles).

Des huit pages de l'analyse approfondie de l'OAP, je retiens les éléments qui me sont apparus essentiels à l'analyse.

En premier lieu, les incohérences avec le PLUi-H soulignées dans la contribution sont simplement les modifications envisagées par la collectivité pour adapter le PLUi-H au projet.

Sur l'impact visuel, il est signalé une rupture potentielle avec le bâti existant, avec un risque d'affecter l'harmonie du paysage.

Sur l'implantation des constructions, il est souligné le risque, avec une implantation au plus près de la RD 902, d'une qualité urbaine dégradée.

Au vu de la densité, il est évoqué la saturation possible des réseaux.

La compatibilité avec le Scot qui serait susceptible d'empêcher le renouvellement urbain. Cet aspect n'a pas été évoqué dans l'avis du SIAC qui a émis un avis sur la modification du PLUi-H.

Sur les risques, la demande pour une communication des études rejoint d'autres contributions.

En matière de stationnement, il est indiqué que le PLUi-H actuel limite à 33 % le stationnement en surface. A la relecture, le règlement actuel exigeait à minima 50 % des places de stationnement couvertes. La rédaction proposée indique que 50 % des places pourront être aériennes ou couvertes non boxées. Il conviendrait d'être plus clair sur la règle. La limite maximale de 33 % des places en aérien serait un gage de qualité pour l'opération.

Il est signalé un manque de règle pour le stationnement des deux roues motorisées.

Et enfin, il est signalé une absence de normes pour la préservation de la qualité paysagère. A la lecture des documents, les règles me semblent identiques entre le PLUi-H opposable et le projet soumis à l'enquête. Il n'en reste pas moins vrai que cette question est fondamentale et ne peut être traitée qu'avec des avis éclairés à solliciter au plus tôt dans le projet.

11 Anonyme mentionne le risque d'une perte d'identité avec des constructions trop hautes. Il

signale aussi le risque des lits froids.

12 M. Valerio ANTONIELLO regrette la période choisie pour l'enquête. Riverain du projet, il s'inquiète des risques et demande communication des études de sols réalisées. Il suggère également à la collectivité de réaliser des aménités pour la population en place plutôt que de s'investir dans un « interminable chantier ».

13 M. Michaël RICHARDSON, riverain du projet, s'inquiète de la hauteur importante des bâtiments qui risque de lui obstruer la vue. Il mentionne le changement d'utilisation du chemin Napoléon, aujourd'hui tranquille cheminement piéton.

14 M. Gilbert COLLET, riverain du projet, s'exprimant par la voix de JP MIRAS, craint la suppression des vues et l'isolement qu'apportera la réalisation de bâtiments hauts implantés proche de son logement.

15 M. Jean-Pierre CHAPENTIER-VUILLEZ demande le maintien du chemin Napoléon et suggère la mise en cheminement piéton du sentier communal reliant le centre du Plan du Milieu à la route des Grandes Alpes.

Il pointe l'insuffisance du nombre de places de stationnement en proposant de rajouter une soixantaine de places au projet.

Il souhaite un projet moins haut pour préserver le caractère du chemin Napoléon en cohérence avec la recommandation exprimée dans l'avis du représentant de l'État.

16 M. et Mme Gérard et Maryse MUFFAT déplorent le manque de communication sur le projet et un choix inadapté sur la période de l'enquête. Sur ce dernier point, le choix d'une période incluant une période de vacances et une période hors vacances paraît justifiée afin de permettre au plus grand nombre de se manifester. Sur la communication au-delà des exigences réglementaires, je laisse le soin à la commune d'apporter les réponses adéquates et suggère de poursuivre tout au long de l'évolution du projet une concertation approfondie avec les habitants, gage d'un projet qui réponde aux attentes du plus grand nombre.

17 Mme Sarah GALLAY demande une communication des études de sols et l'intervention d'un huissier avant tout travaux pour la préservation de la source qui passe sur leur terrain et pour la prévention de tout dommage sur la propriété. Elle mentionne un projet disproportionné pour le village, et surtout un projet qui, au vu des projets à l'arrêt sur la commune, ne répondrait pas à des besoins réels. Un complément du dossier avec des données concernant les besoins auxquels est censé répondre cette opération serait le bienvenu.

18 M. Alain MIRAS faisant état de son expertise en médecine légale, dresse un tableau apocalyptique de ce qui surviendrait avec la réalisation de petits logements qui engendreraient une forte délinquance. Cet aspect mériterait une analyse approfondie en relation avec les forces de l'ordre. De cette déposition, je retiens la nécessité d'une mixité des typologies de logement afin de garantir une certaine mixité sociale.

Observations des personnes publiques

La mission régionale d'autorité environnementale dans son avis n° 2024-ARA-AC-3409 délibéré lors de sa séance du 16 mai 2024 estime que la modification envisagée n'étant pas

susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou sur la santé humaine, il n'est pas demandé la réalisation d'une évaluation environnementale.

Cet avis considère que la suppression de l'obligation de récupération des eaux pluviales n'aura pas d'incidence significative dans la mesure où l'OAP est située sur un secteur qui est identifié comme apte à l'infiltration des eaux pluviales. Au vu des risques identifiés de glissement de terrain, quelle précaution prendra la commune pour traiter de cette question ?

L'État a émis un avis le 24 juin 2024. Sur la forme, il note que l'OAP valant règlement ne paraît pas adaptée dans la mesure où le secteur fait déjà l'objet d'un zonage exclusivement dédié avec des règles spécifiques. L'OAP relève d'un simple rapport de compatibilité. Je partage cet avis en constatant de plus que cette OAP dite « réglementaire » comporte des éléments non opposable, tel le schéma de principe des aménagements figurant page 15 et certaines formulations du type « pourront », pour les stationnements par ex (voir page 17 de l'OAP) laissent une grande souplesse réglementaire. Il serait donc préférable de privilégier un rapport de conformité induit par une écriture réglementaire plus aboutie.

L'État note que l'OAP ne contient aucune référence concernant les destinations et sous-destinations autorisées sur ce secteur.

Comme certaines dépositions l'ont constaté également, la suppression du pourcentage minimal de logements réalisés en T3/T4 peut potentiellement nuire au parcours résidentiel pour les habitants permanents, avec un risque d'augmenter les lits froids.

L'État demande aussi de préciser la notion d'hébergements touristiques de type équipements publics, et les règles d'emprise au sol et de stationnement afférentes à cette catégorie d'occupation du sol.

L'État souligne la nécessaire vigilance architecturale et paysagère, notamment du fait de hauteurs projetées beaucoup plus importantes, pour favoriser une bonne insertion paysagère du projet et ce d'autant plus que le projet est bordé de constructions individuelles.

Le SIAC qui porte le Scot du chablais a émis un avis réservé. Il note que le projet dépasse l'objectif de densité fixé par le SCOT pour les pôles structurants, mais nécessite une attention particulière sur la typologie des constructions dans le secteur 4 afin de garantir la compatibilité avec les orientations du SCOT.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère il conseille de préciser les règles pour l'implantation des bâtiments dans la pente. Il propose également d'ajouter des prescriptions concernant les terrassements, les déblais/remblais, les murs de soutènement et les enrochements pour limiter les impacts visuels et préserver les paysages.

L'INAO et la CCI 74 se sont prononcés sans remarque sur le dossier.

Observations du commissaire enquêteur

Plusieurs sujets d'importance se dégagent de cette consultation.

Sur la période de l'enquête, contesté dans deux dépositions, je constate que l'expression a pu intervenir sur ce projet. Le choix d'une période à cheval sur les vacances et englobant la rentrée était selon moi judicieux.

Le choix de la procédure d'OAP réglementaire ne me semble pas adapté dans la mesure où l'OAP décline le projet porté par la collectivité alors qu'aujourd'hui, on adapte le projet aux desiderata du

promoteur. En effet, le projet me semble déjà bien avancé, le promoteur connu, et justifierait ainsi d'une procédure opérationnelle plus aboutie.

L'expression des besoins qui justifie de la présente procédure est absente du rapport de présentation. Un complément précisant ceux-ci serait le bienvenu.

Sur le contenu du dossier, il y aurait lieu de ne laisser dans le document projet d'OAP réglementaire, que les éléments réellement réglementaires. Le schéma de principe non opposable devrait trouver sa place dans le rapport de présentation. L'expression devrait aussi adopter une forme réglementaire, en évitant les « pourront » par ex.

Sur le fond, la demande d'information sur le projet et notamment sur les questions de risques me semblent totalement légitimes. A minima, les conclusions des études de sols devraient être jointes au dossier à l'approbation.

En ce qui concerne les hauteurs, je n'ai constaté dans le dossier aucune étude paysagère sérieuse. Le seul schéma, non contextualisé, hors sol, page 20 de l'OAP d'une partie des constructions projetées ne répond pas à cette exigence.

Sur les reculs par rapport aux limites séparatives, j'aurai souhaité un plan plus détaillé afin de pouvoir vérifier les impacts vis à vis des riverains.

Pour le stationnement, la règle exprimée page 27 de l'OAP devrait être plus ferme. En effet, le terme pourront laisse augurer qu'on pourrait s'abstenir de la règle. Par ailleurs, pour une meilleure insertion paysagère du projet, il serait bon de maximiser la réalisation des places en souterrain, boxées ou non boxées.

Sur ce dernier point de l'insertion paysagère je tiens à souligner la nécessaire prise en compte du chemin Napoléon qui constitue une intéressante aménité du secteur et pour lequel le projet devrait intégrer des actions de mise en valeur et de réhabilitation.

**Le Commissaire enquêteur,
Georges Chamoux**

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal line followed by a stylized, angular flourish.



PLUi-H

Modification n°1

MEMOIRE
EN
REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE
DE L'ENQUETE PUBLIQUE
Réalisée du 29 juillet au 02 septembre 2024

Etabli le 24 septembre 2024

Sommaire

<u>PREAMBULE</u>	<u>3</u>
<u>1. OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</u>	<u>3</u>
<u>2. OBSERVATIONS DES PPA ET PPC INSTITUTIONNELS</u>	<u>4</u>
<u>3. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE</u>	<u>6</u>

PREAMBULE

La Communauté de Communes du Haut-Chablais (CCHC) compétente sur les documents d'urbanisme a lancée, courant août 2024, l'enquête publique sur la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec volet Habitat (PLUi-H) approuvé le 13/09/2022 et corrigé le 28/03/2023.

La CCHC a reçu en date du 10 septembre 2024 le Procès-Verbal de Synthèse de Monsieur Georges CHAMOIX, Commissaire Enquêteur dûment nommé par le président du Tribunal Administratif.

La CCHC apporte dans le présent mémoire, réponse au Procès-verbal de Synthèse. Elle remarque que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions conformément aux dispositions réglementaires.

Le mémoire reprend point par point les questions ou observations soulevées par le Commissaire Enquêteur en relations avec les contributions du public et des avis des Personnes Publiques Associées joints au dossier d'enquête. Dans un esprit de synthèse les réponses sont regroupées par sujets récurrents

1. OBSERVATIONS DU PUBLIC

La CCHC prend note que la société ALMAX DEVELOPPEMENT SARL a retiré son recours déposé auprès du Tribunal Administratif à l'encontre du PLUi-H approuvé le 22 septembre 2022, ce qui est satisfaisant. Elle rappelle que la société ALMAX n'est pas le promoteur mais le porteur de projet.

Elle prend également bonne note de l'avis favorable de la COMMUNE DE SAINT JEAN D'AULPS pour cette modification n°1 du PLUi-H, modification de l'OAP SJA-02 « Plan du Milieu » située sur le territoire de la commune. La CCHC se félicite d'avoir mené cette modification en pleine concertation avec la commune concernée.

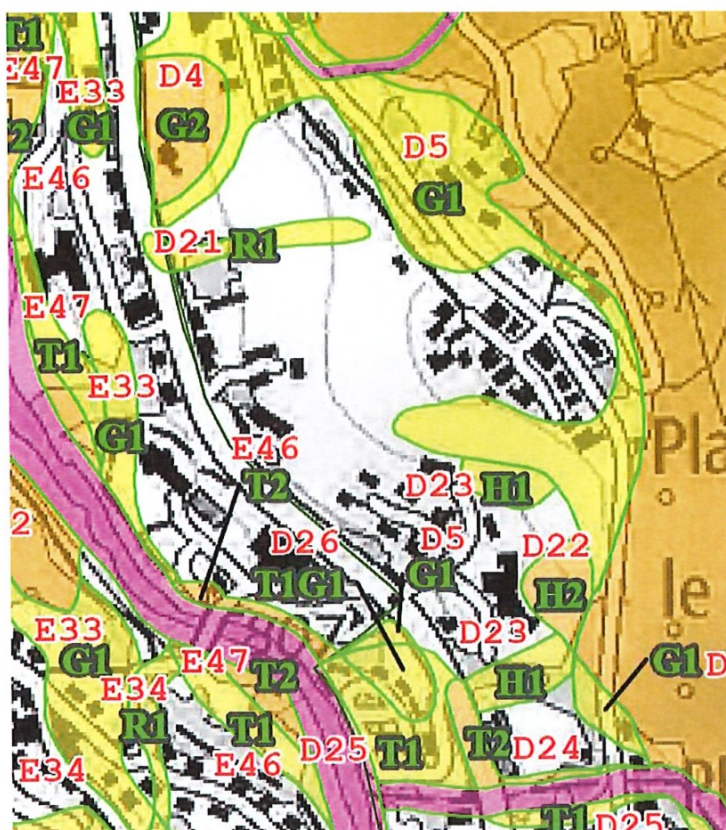
Elle remarque un nombre assez limité d'observations reçues au regard des enjeux et de la taille du projet : 16 observations en écartant celles de la Commune et de la société ALMAX.

RISQUES NATURELS

Plusieurs observations font état d'une inquiétude sur la qualité des terrains supportant le projet. La Commune confirme que des études de sols ont d'ores et déjà été menées par la société SETIS et les conclusions rassurantes de ces études seront annexées au dossier d'approbation.

La CCHC rappelle que la prise en compte de ce type de risques sera nécessairement appréciée au stade de l'instruction des autorisations d'urbanisme, au moyen notamment d'études géotechniques à mettre en œuvre par rapport au Plan de Prévention des Risques (PPR).

Le PPR est en cours de révision par l'ETAT à ce jour. Bien que le projet soit en zone bleue du PPR en vigueur avec « un faible risque de glissement de terrain et un faible risque de fluage », une carte provisoire d'aléas communiquée par l'ETAT (voir extrait ci-après) présente des aléas négligeables (zone blanche) ou faibles (zone jaune). Néanmoins par principe de précaution d'une part mais aussi d'autre part pour des questions évidentes de contraintes technico-économiques les études préliminaires ne devront pas être minimisées dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme.



Extrait Carte des aléas – Document provisoire juillet 2024

IMPACT PAYSAGER – VOLUMETRIE

Des observations soulignent l’impact que pourrait avoir le projet sur l’environnement immédiat tant, notamment, sur une problématique de hauteur et de rupture avec les bâtiments voisins.

En réponse des vues d’intégration paysagère (non opposables) viendront compléter le livret des OAP.

STATIONNEMENT

Quelques inquiétudes sont soulevées sur le manque éventuel de places de stationnement pour le projet. La rédaction du livret sera corrigée pour enlever toute ambiguïté. Les « pourront » seront remplacés par « devront ».

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

La typologie des logements n’est pas une prescription obligatoire au stade de l’orientation d’aménagement. La variété des formes d’habitat retenu dans l’OAP permet intrinsèquement une mixité de typologie et une diversité des tailles de logements.

2. OBSERVATIONS DES PPA ET PPC INSTITUTIONNELS

MRAE

Le Commissaire rappelle que l’Autorité Environnementale (MRAe), consultée dans le cadre de l’examen au cas par cas, a donnée un avis conforme en date du 16/05/2024, selon cet avis le projet de modification n°1 ne requiert pas la réalisation d’une évaluation environnementale.

Il s’interroge toutefois sur les précautions que prendra la commune entre « la suppression de l’obligation de récupération des eaux pluviales n’aura pas d’incidence significative dans la mesure où l’OAP est située sur un secteur qui est identifié comme apte à l’infiltration des eaux pluviales » « au vu des risques identifiés de glissement de terrain ».

Comme indiqué plus haut les études de sols doivent répondre à ce questionnement et l'actualisation de la carte des aléas n'atteste d'aucun risque important sur la zone.

La CCHC tient toutefois à préciser que l'orientation d'aménagement n'écarte pas l'attention qui doit être portée pour le traitement des eaux pluviales ainsi il est écrit au paragraphe :

VEGETALISATION DES PARCELLES

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées, bassins sec végétalisés, puits d'infiltration, ... conformes aux préconisations du guide technique des eaux pluviales annexé au PLUi-H.

De plus, le projet paysager sera annexé à l'OAP.

Le règlement écrit de la zone 1AUB qui s'applique à ce jour (avant modification n°1) indique :

Toutes les constructions nouvelles doivent se doter d'un système de récupération des eaux pluviales pour des usages internes et externes.

C'est précisément ce point qui n'a pas été repris dans le projet d'OAP réglementaire afin de ne pas contraindre outre mesure la réalisation des logements.

ETAT

Dans son avis l'ETAT indique que sur la forme l'OAP valant règlement n'est pas adaptée car elle relève d'un simple rapport de compatibilité avec des éléments non opposables, avis que partage le commissaire enquêteur.

Cette question a été posée également par la MRAE avant de rendre son avis.

La CCHC invite le Commissaire à lire la réponse dans le document annexé « Réponse à demande de compléments MRAE - M1 PLUIH CCHC_26avril24 » qui a été faite à la MRAE (voir au point 3/)

A noter que la description de l'OAP respecte le code de l'urbanisme dans sa transcription (cf. article R151-8)

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Cette souplesse et le rapport de compatibilité sont donc assumés tant par la commune que par la CCHC et parfaitement adaptée aux enjeux du secteur au vu de sa superficie et de sa centralité.

Les destinations/sous destinations attendues seront précisées et/ou corrigées pour enlever toute ambiguïté bien que les mentions portées au chapitre MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE semblent claires a priori :

Le type d'habitat autorisé est précisé pour chaque secteur de l'OAP comme suit :

Secteur 1 : les nouvelles constructions seront dédiées au **logement collectif incluant les logements sociaux et aux activités commerciales et de service** ;

Secteurs 2 et 3 : les nouvelles constructions seront dédiées au logement collectif incluant les logements sociaux ;

Secteur 4 : les nouvelles constructions seront dédiées au logement individuel ou groupé (mitoyen).

Seul le secteur 1 peut donc admettre des activités commerciales/de service.

Pour le commerce et les activités de service, toutes les sous-destinations sont autorisées, sauf :

Le commerce de gros est interdit,

Les constructions destinées à l'artisanat et les Installations classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées, sous réserve que les activités de produisent pas de nuisances incompatibles avec les habitations.

La suppression du pourcentage minimal de logements réalisés en T3/T4 ne concernent que la part des logements sociaux à réaliser (20%). Selon la commune cette suppression tient compte des demandes effectives de logements sociaux qui sont plutôt tournées vers des logements de petite taille du fait du desserrement des ménages (vieillesse de la population et à l'évolution des modes de cohabitation tels que des séparations plus nombreuses ou une vie en couple plus tardive des jeunes).

Une vigilance devra être effectivement actionnée pour une bonne intégration paysagère. En plus, des éléments graphiques qui seront intégrés au livret des OAP, l'insertion paysagère sera précisément analysée lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

SIAC

Bien que le SIAC salue le dépassement des objectifs de densité fixé par le SCOT, il estime qu'une attention doit être portée sur le secteur 4 qui accueillera des maisons individuelles. Sans le mentionner l'avis du SIAC fait allusion aux objectifs de densité à atteindre pour les secteurs ouverts à l'urbanisation. Ainsi sur les pôles structurants (comme Saint Jean d'Aulps) la densité moyenne à atteindre est de 40 logements par hectare (Prescription 13 du Document d'Orientation et d'Objectifs – SCOT approuvé 30/01/20).

Afin de tendre vers cet objectif la typologie des logements sur le secteur 4 devra être reprise pour aller vers de l'habitat intermédiaire ou groupé et de non pas individuel. Le livret de l'OAP sera corrigé en ce sens.

3. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE

Le Commissaire préconise que les éléments non opposables tels que le schéma de principe des aménagements ne soit pas intégré dans le livret des OAP mais mis en annexe. La CCHC répond que la mention « non opposable » est bien lisible et que les documents mis en annexe sont souvent peu consultés. L'intérêt de schémas intégrés dans le corps du livret réside dans leur caractère informatif et pédagogique.

Il indique que les conditions de l'ouverture à l'urbanisation avec la mention « L'Opération d'Aménagement d'Ensemble pourra être réalisée en une ou plusieurs phases » devra être précisé. Ce point sera revu sur le dossier d'approbation.

Il revient sur le choix de la procédure d'OAP réglementaire non adapté au projet avec un manque de justification dans le rapport de présentation.

La CCHC rappelle que le rapport indique les points suivants :

Intérêt de l'OAP règlementaire : répondre à un projet structurant dont l'intégration urbaine, architecturale et paysagère nécessite des règles spécifiques.

Valeur de règlement de l'OAP : meilleure souplesse et complémentarité entre la formalisation des intentions de projet, au regard du nombre de logements envisagé et fondé sur la mise en œuvre d'un périmètre visant à structurer le centre-bourg de la commune de Saint-Jean d'Aulps.

Travail approfondi de la collectivité : gestion du stationnement, des mobilités, de l'arrivée de nouveaux commerces et services visant à répondre aux besoins de la population nouvelle mais également futurs. L'écriture du règlement écrit ne permettait pas de répondre à la totalité des besoins, d'où la présente modification. La valeur règlementaire de l'OAP vient encadrer le projet et donner concrètement les orientations d'aménagement visant à renforcer le centre-bourg sur un secteur d'aménagement stratégique.

Ces éléments semblent justifier le choix d'une OAP réglementaire.

Le Commissaire indique que les conclusions des études de sols déjà réalisées devraient être jointes au dossier d'approbation.

Sous réserve de l'accord du commanditaire de ces études, la CCHC n'est pas opposée à joindre celles-ci au dossier.

Il relève un manque d'étude paysagère sérieuse, avec un seul schéma non contextualisé non satisfaisant pour répondre aux inquiétudes des riverains.

En relation avec la commune, la CCHC sollicitera des vues d'intégration avec l'environnement proche.

Il aurait souhaité un plan plus détaillé pour vérifier les impacts des reculs par rapport aux limites séparatives. La CCHC répond qu'au stade d'une orientation d'aménagement il n'est pas évident d'avoir ce niveau de détail. Un dossier de projet de planification n'a pas à comporter de plan de masse. Pour rappel, la procédure poursuit un but d'intérêt général et n'est pas calquée sur un projet précis, que l'on tente pourtant, à tort, de reprocher à la collectivité.

Les règles pour le stationnement ne semblent pas assez fermes pour le commissaire, le projet doit aller vers une incitation à réaliser des places en souterrain, boxées ou non boxées.

La CCHC répond que sur l'ensemble de l'OAP, la définition des règles est très détaillée pour ce qui concerne le stationnement. L'obligation de places souterraines sera toutefois précisée.

Enfin le devenir du chemin Napoléon est une préoccupation récurrente.

L'OAP sera complétée afin de ne pas occulter sa nécessaire préservation et mise en valeur.

La Commune souhaite rappeler que le public a eu l'occasion de suivre l'évolution du projet et de donner son avis lors des réunions de quartier organisées, cinq en 2023 et trois en 2024, s'exprimer lors des vœux du maire ou avoir des informations dans les bulletins municipaux. Il est donc particulièrement étonnant que les consorts MIRAS, qui ont fait des observations lors de l'enquête publique, ne sont jamais venus lors de ces réunions.

La Commune tient enfin à préciser que le format de l'affiche en mairie était bien au format A3 et non pas A4 comme l'a soulevé Monsieur le Commissaire.

Fait le 24 septembre 2024,

Pour transmission au Commissaire Enquêteur en réponse au Procès-Verbal de Synthèse du 10 septembre 2024.

Le Vice-Président de la CCHC
En charge de l'Aménagement du Territoire

La Présidente de la CCHC

Philippe VINET



Yannick TRABICHET

