

COMMUNE DE SAINT JEAN D'AULPS

LOTISSEMENT « PLAN DU MILIEU »

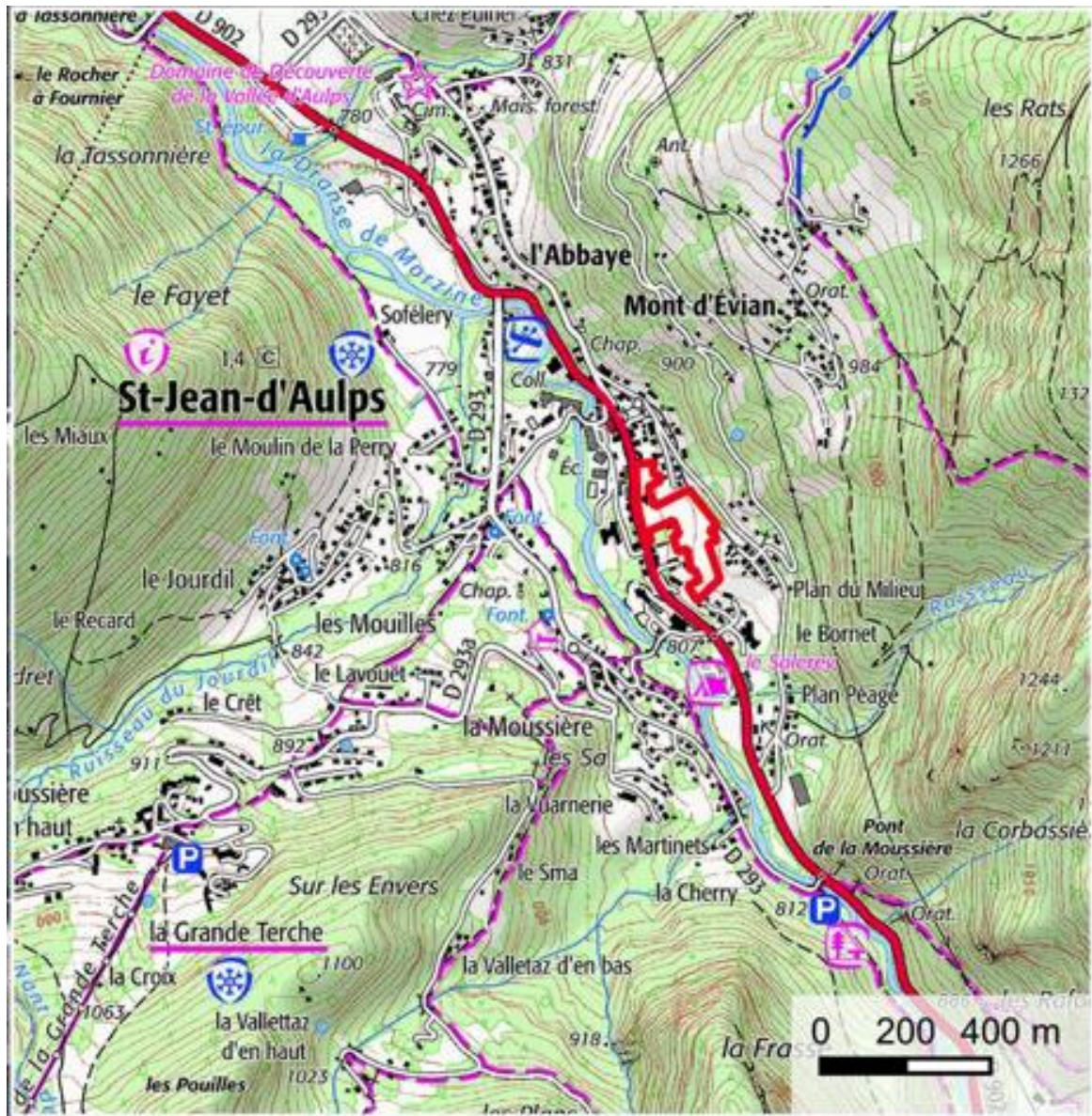
NOTICE DESCRIPTIVE



Le présent permis d'aménager a été établi par le Cabinet AGATE, Géomètres-Experts à GRENOBLE en collaboration avec le cabinet CAMP Architecture pour le compte de la SCCV SAINT JEAN D'AULPS.

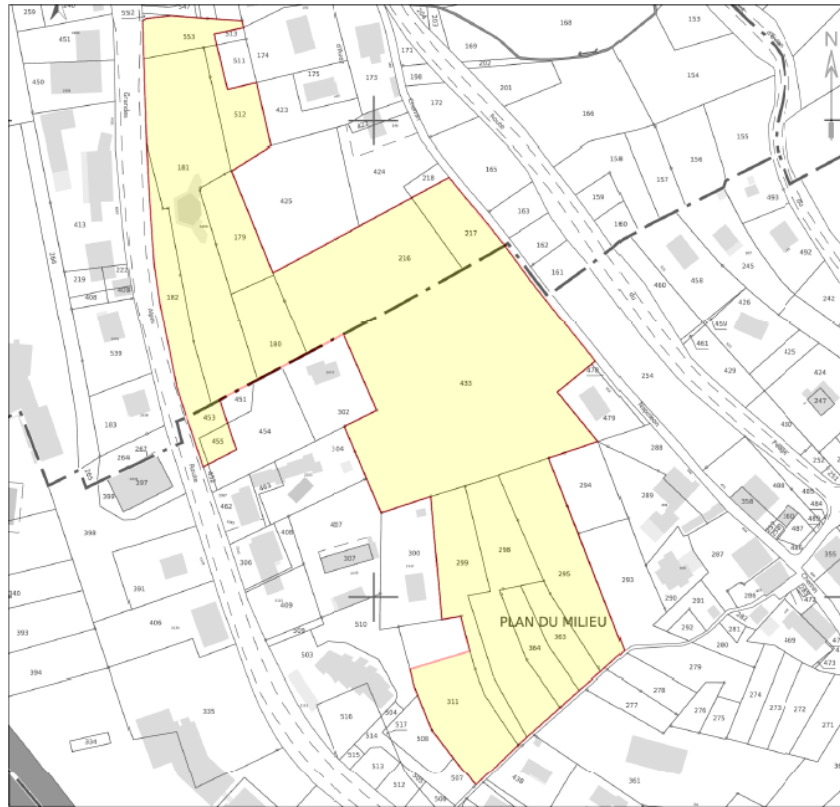
PRÉSENTATION DU TERRAIN

1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE



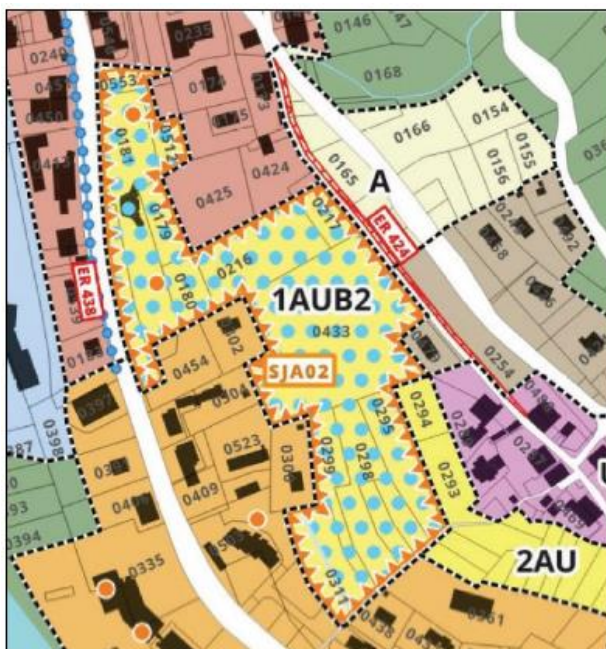
Le terrain, objet du présent permis d'aménager est localisé sur la commune de Saint Jean d'Aulps, dans la vallée éponyme de l'Aulps, située dans le département de Haute-Savoie (74), à 25 km au Sud-Est de Thonon-les-Bains.

2 SITUATION FONCIÈRE



L'assiette foncière du permis d'aménager est cadastrée sur la commune de Saint Jean d'Aulps, section AD n° 179, 180, 181, 182, 216, 217, 512, 553 et section AE n° 295, 298, 299, 311 partie, 363, 364, 433, 453, 455 pour une superficie indicative de 25 467 m².

3 SITUATION PAR RAPPORT AUX DISPOSITIONS D'URBANISME



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes du Haut - Chablais, classe le terrain du lotissement en zone 1AUB2. La zone 1AUB2 correspond à l'OAP SJA02 « Plan du Milieu ». Les prescriptions de cette OAP sont respectées par le présent projet. Les permis de construire des différents lots devront respecter cette OAP.

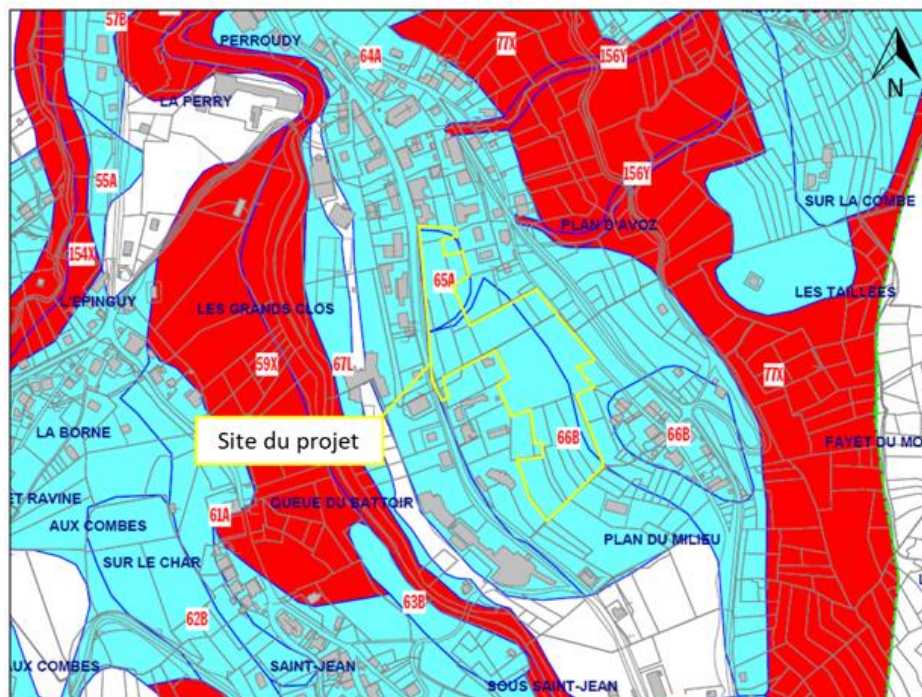


OAP SJA02 "Plan du Milieu" - Schéma de principe des aménagements

Le périmètre du projet est concerné par un faible risque de glissement de terrain et un faible risque de fluage définis par les zones 64A, 65A et 66B du PPRN.

Les zones 64 et 66 présentent des instabilités de terrains potentielles respectivement moyen et faible. Pour la 64, le contexte géologique et topographique de fond de vallée appelle à une prudence toute particulière dans l'hypothèse d'un aménagement (terrassement, remblais, déblais, apport d'eau).

Pour la zone 66, les terrains sont de nature argileuse et peuvent connaître une instabilité liée à des écoulements superficiels (présence de plantes hydrophiles).



Extrait de la carte du PPRN de Saint Jean d'Aulps du 6 février 1998

Un diagnostic écologique a été conduit sur l'emprise de l'opération notamment via des inventaires faune flore 4 saisons. L'observation de végétation humide sur deux petites zones a conduit à des investigations complémentaires. Sur le versant, une zone humide a été identifiée d'une superficie de 7 330 m². La zone humide impactée directement ou indirectement par le projet représente une superficie de 5 400 m² dont 3300 m² impactés directement nécessitant des mesures compensatoires. Ces mesures sont en cours d'études en relation avec les services de l'état concernés.

PROJET D'AMÉNAGEMENT

1 L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS



Le projet, objet du présent permis d'aménager est situé au Sud du centre de la commune de Saint Jean d'Aulps à proximité des commodités.

Le terrain du projet se situe entre la route des Grandes Alpes à l'aval et le chemin de Napoléon à l'amont.

La pente principale est orientée Est → Ouest avec des déclivités plus ou moins importantes allant de 5% à 20%. En amont, à l'Ouest se trouve le Mont d'Evian et à l'aval, à l'Est s'écoule la Dranse de Morzine.

Les prairies de pâture et de fauche représentent la surface principale du terrain. Une petite haie de vieux pommiers longe le site au nord-ouest.

L'office de tourisme ainsi qu'un parking présent sur le site ne seront pas conservés.

2 AMÉNAGEMENT DU TERRAIN, MODIFICATION OU SUPPRESSION D'ÉLÉMENTS PAYSAGÉS

AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

L'opération dans sa globalité est composée de locaux dédiés aux commerces et services et d'environ 155 logements répartis en cinq bâtiments collectifs et 12 chalets, soit une densité de 60 logements par hectare.

Ainsi le terrain fera l'objet d'aménagements permettant la création de quatre lots :

- Le lot 1 est destiné à la construction d'un bâtiment collectif dédié aux commerces, services et logements.
- Le lot 2 est destiné à la construction de trois bâtiments collectifs dédiés aux logements.
- Le lot 3 est destiné à la construction d'un bâtiment collectif dédié aux logements.
- Le lot 4 est destiné à la construction de 12 maisons d'habitation de type chalet.

En application de l'article R442-21 du code de l'urbanisme les lots pourront faire l'objet d'une division portant ainsi le nombre maximum de lot du permis d'aménager à 17.

La superficie de plancher maximum attribuée à l'opération sera de 12 500 m². Elle sera répartie selon un tableau figurant dans le règlement (PA10).

Conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les répartitions des logements sociaux, de l'emprise au sol ainsi que les espaces verts et de pleine terre ont donc été calculées à l'échelle du permis d'aménager. Ces répartitions sont définies dans le règlement du lotissement (PA10).

La démolition de l'office de tourisme sera gérée dans le cadre du permis de construire du lot 1.

MODIFICATION OU SUPPRESSION D'ÉLÉMENTS PAYSAGERS

Sans objet.

3 COMPOSITION ET L'ORGANISATION DU PROJET, PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS OU PAYSAGES AVOISINANTS, TRAITEMENT MINÉRAL ET VÉGÉTAL DES VOIES ET ESPACES COLLECTIFS, STATIONNEMENT DES VÉHICULES, ORGANISATION DES ACCÈS.

COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET

L'OAP « Plan du Milieu », programmée pour venir structurer le centre de Saint Jean d'Aulps, se développe sur un terrain actuellement vide d'habitation, constitutif d'une dent creuse. L'élaboration de ce projet a été réalisée en étroite collaboration avec la commune et ses services pour que la composition du projet et sa programmation réponde au mieux aux objectifs de la commune, reprenant stricto sensu ceux développés dans le cadre de l'OAP.

Ainsi, l'opération est divisée en quatre macros-lots dont l'aménagement commun a été réfléchi pour desservir trois polarités :

- Un pôle animant le front de rue. Le long de l'axe principal de déplacement du Haut Chablais, notre opération développe en effet un bâtiment « A » dédié à structurer/renforcer le front urbain existant. Il accueille en RDC des locaux à usage de commerces/services (non défini au stade du permis de construire). Les aménagements réalisés sur le parvis du bâtiment, le long de la

rue des Grandes Alpes (commerces/services, placette, place du marché) créeront un pôle de vie et d'échanges au centre du village.

- Un secteur de logements collectifs en centralité, dont l'implantation accompagnera la topographie et permettra d'en limiter la perception au loin ;
- Une zone de chalets, au Sud, en second plan, qui viendra constituer un espace interstitiel de l'enveloppe urbaine de la commune.

Un cheminement piéton, continuité entre espaces publics et privés, traversera l'ensemble.

L'opération permettra, à l'échelle du lieu, de proposer une offre urbaine de volumes et gabarits variés, à l'image de l'ensemble de la commune.

Le gabarit des constructions est de type RDC+1+C à RDC+3+C. Les bâtiments s'intégreront à la topographie du terrain afin de limiter leur impact visuel.

La compacité des volumes libèrera des espaces visuels aérés en maintenant des cônes de vues sur le paysage.

Les constructions reprendront les volumes, les matériaux et les toitures de l'architecture traditionnelle afin de s'intégrer dans le bâti existant.

Chaque bâtiment est divisé en plusieurs volumes. Les toitures seront à deux pans, d'une pente de 40% pour les collectifs et 50% pour les chalets. Les faitages seront perpendiculaires à la pente pour avoir les pignons tournés vers la vallée. Des arrêts de neige sont prévus sur les bâtiments le long de la rue des Grandes Alpes.

Les 31 logements sociaux de type BRS (ils représentent 20% des logements construits) seront diffusés sur l'opération (huit logements sur le lot 1 et 23 logements sur le lot 2).

Cette création de logements s'inscrit, au même titre que l'inauguration récente d'une résidence destinée aux travailleurs saisonniers, dans l'action menée par la commune en vue de favoriser l'accès au logement à des prix abordables et permettre ainsi à des travailleurs locaux et ménages au revenu médian d'y accéder. Saint Jean d'Aulps est en effet, comme de nombreuses communes touristiques, confrontée à une forte pression sur le logement.

Tous les logements situés en rez-de-chaussée sont accompagnés d'une terrasse privative bordée d'une haie variée. Il n'y a pas de clôture pour délimiter les espaces privatifs.

PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES AVOISINANTS.

L'opération s'intègre dans le tissu urbain existant. Elle développe une mixité sociale, urbaine et fonctionnelle notamment en proposant un habitat diversifié en lien avec l'environnement bâti existant. Visible depuis le versant Ouest, l'intégration dans le site se traduit par la création de franges paysagères et une architecture reprenant les caractéristiques du bâti traditionnel (aspect bois, toiture à deux pans, débords de toiture)

Les gabarits des bâtiments favorisent un épannelage des constructions (R+1+C à R+3+C).

Les constructions seront distribuées par une voie unique qui épouse au maximum le terrain naturel afin de limiter les mouvements de terrain et optimiser le foncier. Elles s'intègrent dans la pente afin de dégager des points de vue depuis les logements.

La modification du terrain naturel est limitée et concerne l'emprise des stationnements/voirie et l'emprise des constructions/sous-sol. La voie interne épouse les pentes naturelles du terrain pour limiter les déblais/remblais. Cette implantation de la voie permet d'accéder directement au sous-sol et libérer des espaces paysagers de qualité (privatifs ou communs).

TRAITEMENT MINÉRAL ET VÉGÉTAL DES VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

Les espaces extérieurs ne seront pas clos pour préserver une ambiance rurale et une transparence sur le paysage. Permettant également de respecter les 60 % d'espaces de pleine terre d'un seul tenant à l'échelle du permis d'aménager.

Des haies variées composées d'essences diversifiées et locales délimiteront entre les logements les jardins privatifs et permettront le développement de la biodiversité. Le choix des essences se référera à la palette végétale annexée au PLUiH.

Les espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige afin de créer des franges paysagères et permettre une intégration du projet dans le paysage lointain notamment depuis le versant Ouest.

Les murets, nécessaires au soutènement de la voirie et du terrain avoisinant, seront en enduit taloché de teinte gris ou en béton brut afin de limiter leur impact visuel.

ACCÈS ET STATIONNEMENTS

L'accès au lotissement s'effectuera depuis la Route des Grandes Alpes par une manœuvre dite de tourne-à-gauche, dimensionnée pour les véhicules légers et les poids lourds. L'entrée est organisée autour d'une giration, garantissant un rayon de braquage compatible avec un véhicule léger comme un poids lourd. Cet aménagement qui sera réalisé par la collectivité prévoit un élargissement ponctuel de la chaussée qui sera rétrocédé à la collectivité ainsi qu'un îlot central permettant de canaliser les flux et de sécuriser la manœuvre de tourne-à-gauche. Une fois l'accès franchi, la voirie interne dessert directement les places de stationnement et les différents bâtiments, avec une circulation lisible et hiérarchisée, tout en assurant la continuité des cheminements piétons.

Le rez-de-chaussée du bâtiment du lot 1 accueillera des locaux à usages de commerces/services. Un traitement minéral en béton désactivé intégrant un trottoir, une placette et un arrêt de bus permettront de créer un espace de convivialité entre les commerces et la route des Grandes Alpes en créant une continuité du centre village. Les accès aux entrées des bâtiments seront traités en béton désactivé.

La voie interne sera réalisée en enrobés et desservira tous les lots du lotissement. Une plateforme de retournement sera réalisée en fin de voirie. La voie sera partagée entre les véhicules motorisés et le mode doux (vélos/piétons). Un marquage au sol délimitera l'espace mode doux d'une largeur de 1,50 m. Ce cheminement desservira l'ensemble de l'opération et permettra de créer une continuité entre les espaces publics et privés. 13 places de stationnements seront réalisées à l'entrée du lotissement et le long de la voirie interne (11 places visiteurs pour le lot 2 et deux places visiteurs pour le lot 3). Les stationnements situés dans les secteurs 2,3 et 4 de l'OAP « Plan du Milieu » sont traités en matériaux perméables. L'aire le long de la route des Grandes Alpes située en secteur 1 de l'OAP « Plan du Milieu » est en enrobé. Elle est en continuité de l'espace de convivialité et offre un usage mixte (stationnements, ponctuellement place de marché...).

Le reste des stationnements, voitures et cycles, correspondant au besoin des constructions seront gérés dans le cadre des permis de construire en respect du PLUiH.

RÉSEAUX :

Toutes les constructions du lotissement seront raccordées aux réseaux publics d'eau potable, d'eaux usées, électrique et télécom par la réalisation de réseaux propres à l'opération.

Le descriptif des travaux de viabilisation ainsi que la gestion des eaux pluviales sont précisés dans le plan et le programme des travaux (PA8).

AMÉNAGEMENTS COLLECTIFS :

Une aire de collecte des ordures ménagères et du tri sélectif sera aménagée à l'entrée du lotissement.

Aucun aménagement n'est prévu à proximité des terrains voisins des parties communes.

Les autres aménagements à proximité des terrains voisins seront traités lors des permis de construire des lots à bâtir en respect du PLUiH.