

Je soussigné Philippe DIDIER, domicilié au 157 avenue Pasteur à La Roche-sur-Foron, je formule les présentes observations dans le cadre de l'enquête publique relative à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°13 « Le Buisson ».

Ma propriété est située en vis-à-vis immédiat du périmètre de l'opération projetée.

Les constructions envisagées auront un impact direct tant sur mon habitation que sur le logement donné à bail situé sur ma parcelle, actuellement orienté vers l'école existante.

1. Insuffisance de l'insertion paysagère et rupture d'égalité entre riverain

L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit concilier le développement urbain avec la protection du cadre de vie et la qualité paysagère.

L'OAP n°13 prévoit un cœur d'îlot paysager ainsi qu'une transition végétale avec les quartiers résidentiels situés rue du Buisson.

En revanche, aucun dispositif équivalent n'est prévu du côté du 157 avenue Pasteur, alors même que les constructions projetées sont plus proches de ma propriété et que l'impact visuel y sera plus important.

Cette différence de traitement entre riverains, non justifiée par des considérations objectives d'aménagement, caractérise une rupture d'égalité et une insuffisante insertion paysagère du projet au regard des exigences posées par le code de l'urbanisme.

2. Atteinte excessive aux conditions d'ensoleillement et création d'un vis-à-vis

Une opération d'urbanisme ne doit pas porter une atteinte excessive aux conditions d'occupation des immeubles voisins, notamment en matière d'ensoleillement et de vues.

Mon habitation est implantée en contrebas de l'école existante.

Le projet, par sa hauteur annoncée et sa proximité, entraînera une perte significative d'ensoleillement et la création d'un vis-à-vis direct sur mon habitation ainsi que sur les logements loués, en substitution de la vue actuellement dégagée sur l'établissement scolaire.

Il ressort en outre de l'un des scénarios présentés que les constructions seraient avancées vers ma propriété par rapport à l'implantation actuelle de l'école, ce qui aggrave encore l'atteinte portée à mes conditions normales de jouissance.

3. Insuffisante prise en compte des contraintes du sol et des risques

Un éboulement est survenu le 22 novembre 2024 sur le site de l'école du Buisson, ayant conduit les autorités à sécuriser immédiatement le périmètre (Arrêté du maire N°ATP 2024-595 du 22/11/2024)

Deux ingénieurs (géotechnique et structure) sont intervenus le jour même et des travaux de confortement ont été réalisés.

Par courriel du 9 avril 2025, j'ai alerté le directeur de l'école du Buisson sur l'effritement anormal du mur en pierre jouxtant ma propriété, à l'entrée du parking, et l'ai interrogé sur la vérification de l'ensemble des murs de soutènement.

Par courriel du 18 avril 2025, Monsieur Sébastien Maure m'indiquait qu'une expertise technique avait été mandatée afin de vérifier non seulement le mur concerné par l'effondrement, mais également l'ensemble des murs de soutènement entourant l'établissement, y compris celui jouxtant ma propriété.

Or, aucun expert ne s'est présenté sur ma propriété afin d'examiner ce mur, ce qui interroge sur les conditions de cette expertise, un mur de soutènement ne pouvant être valablement apprécié sans accès direct à l'ouvrage concerné.

Dès lors, l'OAP n°13 ne prend pas suffisamment en compte les contraintes géotechniques et les risques affectant le site, contrairement aux exigences du Code de l'urbanisme.

4. Insuffisante prise en compte des conditions d'accès, de circulation et de stationnement

L'accès actuel au site de l'école s'effectue par une entrée située en plein virage, adaptée à un usage limité correspondant au seul personnel d'une petite école primaire de 5 classes.

L'implantation d'un immeuble collectif d'environ 30 logements générera un trafic sans commune mesure avec la situation actuelle.

Si l'accès des véhicules devait être maintenu à l'emplacement existant, en plein virage, cela créerait des nuisances importantes pour ma propriété ainsi qu'un risque accru pour la sécurité des usagers.

Il n'est pas facile de sortir du parking de l'école suite en plein virage, et ce suite au manque de visibilité des véhicules qui descendent.

En outre, il n'est pas précisé dans le projet où seront implantées les aires de stationnement des véhicules.

Or, le stationnement ne pourra, en tout état de cause, être organisé le long de ma parcelle en raison de la fragilité du mur de soutènement existant et des risques précédemment exposés.

Cette absence de précision sur les accès et le stationnement révèle une insuffisance de conception du projet au regard des exigences de sécurité et de bonne desserte des constructions.

5. Insuffisance de motivation et risque d'erreur manifeste d'appréciation

En autorisant l'implantation d'un ensemble immobilier collectif d'environ 30 logements pour une hauteur d'environ 13 mètres, sans garantie suffisante d'insertion paysagère, sans protection équivalente pour les riverains de l'avenue Pasteur, sans prise en compte sérieuse des risques affectant les murs de soutènement et sans solution claire quant aux accès et au stationnement, l'OAP apparaît entachée d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des caractéristiques du site et de son environnement immédiat.

6. Responsabilité de la collectivité

La commune est désormais expressément informée, dans le cadre de la présente enquête publique, de l'existence de risques potentiels affectant les murs de soutènement et les propriétés riveraines ainsi que des difficultés liées aux accès et au stationnement.

En application des principes de prévention des risques et de sécurité publique, l'absence de prise en compte suffisante de ces éléments est de nature à engager la responsabilité de la collectivité en cas de sinistre imputable à la réalisation du projet.

En conséquence, je demande que l'OAP n°13 et le projet d'aménagement qui en découle soient révisés afin :

- d'instaurer une véritable transition paysagère également du côté du 157 avenue Pasteur,
- de réduire la hauteur des constructions,
- de ne pas avancer l'implantation des bâtiments vers ma propriété par rapport à l'implantation actuelle de l'école,
- et de prévoir des accès et des stationnements adaptés, distincts et sécurisés,
- ou, à défaut, d'étudier une solution alternative plus respectueuse de l'environnement urbain existant et de la sécurité des riverains.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération les présentes observations dans votre rapport.

Fait à La Roche-sur-Foron,

Philippe DIDIER
157 avenue Pasteur
74800 La Roche-sur-Foron