

# 2022

COMMUNE D'ALLEMOND  
(ISERE).

MODIFICATION DE DROIT  
COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME

**[MEMOIRE DE REPONSE AUX AVIS  
DES PPA, DES OBSERVATIONS  
EMISES LORS DE L'ENQUETE  
PUBLIQUE ET DES REMARQUES DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR]**

## TABLE DES MATIERES

### **CHAPITRE .1 : REPONSES AUX AVIS EMIS PAR LES PPA ET AUTRES AUTORITES SPECIFIQUES ..... 4**

1. Réponse à l'avis émis par la Chambre d'Agriculture .....	4
1.1. Avis de la Chambre d'Agriculture .....	4
1.2. Remarques du Commissaire enquêteur .....	5
2. Réponse à l'avis émis par la CDPENAF .....	5
3. Réponse à l'avis de l'ARS .....	5
3.1. Avis de l'ARS.....	5
3.2. Remarques du Commissaire enquêteur .....	8
4. Réponse à l'avis de la commune de Bourg-d'Oisans .....	8
5. Réponse à l'avis de la commune de la Communauté de Communes de l'Oisans (CCO) .....	8
6. Réponse à l'avis de la DDT.....	10
6.1. Avis de la DDT .....	10
6.2. Remarques du Commissaire enquêteur .....	14
7. Réponse à l'avis de la MRAE .....	15

### **CHAPITRE .2 : MEMOIRE DE REPONSE AUX OBSERVATIONS DE LA POPULATION SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ..... 16**

1. Réponse à l'observation n°1 .....	16
2. Réponse à l'observation n°2.....	16
3. Réponse à l'observation n°3.....	17
4. Réponse à l'observation n°4.....	17
5. Réponse à l'observation n°5.....	18
6. Réponse à l'observation n°6.....	18
7. Réponse à l'observation n°7 .....	19
8. Réponse à l'observation n°8.....	20
9. Réponse à l'observation n°9.....	20
10. Réponse à l'observation n°10.....	21
11. Réponse à l'observation n°11 .....	21
12. Réponse à l'observation n°12.....	22
13. Réponse à l'observation n°13.....	22
14. Réponse à l'observation n°14.....	22
15. Réponse à l'observation n°15.....	23

16. Réponse à l'observation n°16.....	23
17. Réponse à l'observation n°17.....	23
18. Réponse à l'observation n°18.....	24
19. Réponse à l'observation n°19.....	24
20. Réponse à l'observation n°20.....	24
21. Réponse à l'observation n°21.....	25
22. Réponse à l'observation n°22.....	25
<b>ANNEXES :</b> .....	<b>26</b>

# CHAPITRE .1 : REPONSES AUX AVIS EMIS PAR LES PPA ET AUTRES AUTORITES SPECIFIQUES

## 1. REPONSE A L'AVIS EMIS PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

### 1.1. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

La Chambre d'Agriculture de l'Isère a émis un avis sur le projet de Modification de Droit commun n°1 du PLU, le 10 Février 2022.

Le rapport de présentation (dans le chapitre 2 – Division du territoire en zones) précise, page 34, les dispositions applicables à la zone A, à savoir ; « sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'exploitation forestière [...] ». Pour rappel, la zone A n'a pas vocation à accueillir d'activités forestières. Le règlement de la zone A devra s'adosser au contenu des articles R151-23 et L151-11 du code de l'urbanisme spécifiant les constructions et installations autorisées en zone A.

A noter, qu'un peu plus loin dans le rapport de présentation (page 174), il est précisé, concernant la zone A ; « les exploitations forestières sont interdites puisqu'elles ne font pas partie des destinations de construction autorisées au titre de l'article L153-21 du code de l'urbanisme ».

Ces éléments se devront donc d'être mis en cohérence, la sous-destination « exploitations forestières » se devant d'être interdite en zone A puisque non autorisée au titre de l'article R151-23 du code de l'urbanisme (et non L153-21 comme noté page 174). Le règlement écrit de la zone A intègre quant à lui effectivement bien cette interdiction (cf. Règlement écrit page 148).

Réponse de la commune : Il s'agit ici d'une erreur matérielle puisqu'effectivement les exploitations forestières sont interdites dans le règlement écrit pour les zones A. La définition de la zone A sera corrigée.

Le règlement écrit de la zone A précise, page 149, que sont de plus autorisés ; « Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximum de 20 m<sup>2</sup> et avec une hauteur à l'égout de toiture de 2,50 mètres maximum ». Nous vous demandons de supprimer ce passage. En effet, si non nécessaire à l'exploitation agricole, ce type de construction ne peut se voir autorisé en zone A.

Réponse de la commune : Il sera précisé que ces abris seront autorisés à condition d'être liés à l'activité des exploitations agricoles.

Par ailleurs, page 149 du règlement écrit, il est précisé concernant les annexes aux habitations que « la superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; cette superficie minimum s'applique aux piscines ». Il ne s'agit pas là d'une superficie minimum mais bien maximum.

Réponse de la commune : Il s'agit ici d'une erreur matérielle, la « superficie minimum » sera corrigée par « superficie maximum ».

## 1.2. REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### *Réponse du CE*

*Les constructions liées à l'exploitation forestière ne sont pas autorisées en zone agricole. Des corrections sont à effectuer dans le rapport de présentation et le règlement.*

*En zone A la rédaction relative aux abris pour animaux parqués doit être maintenue dans son intégralité. Il convient simplement de rajouter « liés à l'activité des exploitations agricoles professionnelles ».*

Réponse de la commune : La commune répond favorable aux propositions du commissaire enquêteur comme il a été répondu dans la partie précédente.

## 2. REPONSE A L'AVIS EMIS PAR LA CDPENAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de l'Isère s'est réunie le 22 mars 2022 pour rendre un avis sur le STECAL Nlp créé par la modification de droit commun n°1 du PLU, conformément à l'article L153-13 du Code de l'Urbanisme.

La commission a émis un avis favorable.

Réponse de la commune : Cet avis n'amène pas de réponse de la part de la commune.

## 3. REPONSE A L'AVIS DE L'ARS

### 3.1. AVIS DE L'ARS

L'Agence Régionale de la Santé – délégation départementale de l'Isère, a émis un avis sur le projet de Modification de Droit commun n°1 du PLU, le 29 mars 2022.

- **Règlement graphique**

**Des informations sont manquantes concernant les captages d'eau destinée à la consommation humaine situés totalement ou partiellement sur le territoire de la commune d'Allemond :**

Nom du captage et du gestionnaire	Document définissant les périmètres de protection	Périmètre de protection présent sur la commune	Remarques
Captage RIVIER  Commune d'Allemond	Arrêté préfectoral (AP) de déclaration d'utilité publique (DUP) du 9 septembre 2016	Périmètre de protection immédiate (PPI)  Périmètres de protection rapprochée (PPR)  Périmètre de protection éloignée (PPE)	Les périmètres sont correctement définis.
Captage MOLLARD  Commune d'Allemond	AP de DUP du 9 septembre 2016	PPI PPR PPE	<b>Le PPE n'est pas correctement positionné.</b>
Captage BOIS DU MOULIN  Commune d'Allemond	AP de DUP du 9 septembre 2016	PPI PPR PPE	Les périmètres sont correctement définis
Captage ROCHER DU COLLONB  Commune d'Allemond	AP de DUP du 9 septembre 2016	PPI PPR PPE	Les périmètres sont correctement définis
Captage SAGNE SUPERIEUR  Commune d'Allemond	AP de DUP du 9 septembre 2016	PPI PPR PPE	<b>Il y a 2 PPI. Il manque un périmètre immédiat.</b>
Captage SAGNE INFÉRIEUR  Commune d'Allemond	AP de DUP du 9 septembre 2016	PPI PPR PPE	Les périmètres sont correctement définis
Captage S5 et S10 (L'EAU D'OLLE)  CC de l'Oisans	AP de DUP du 12 septembre 1977 et du 3 août 1982	PPI PPR (zone IIa et zone IIb) Absence de PPE	Le PPR zone IIa est absent du plan. <b>Il est à ajouter.</b>  Le sigle Ape-s devrait être Apr.

Réponse de la commune : Les zones Ape-s, Npi, Npr et Npe seront redélimitées et/ou renommées sur le règlement graphique afin de correspondre aux périmètres identifiés par l'ARS correspondant aux périmètres de protection des arrêtés préfectoraux.

▪ **Annexes sanitaires**

Les arrêtés préfectoraux de DUP qui définissent les limites des périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine situés en totalité ou partiellement sur le territoire de la commune d'Allemond doivent être placés en annexe du PLU.

- Plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : absent du document fourni
- Liste des Servitudes d'Utilité Publique : absent du document fourni
- Présence des copies des documents : absent du document fourni

**Ils doivent être inscrits sur le plan et la liste des SUP.**

Réponse de la commune : Les arrêtés de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine sont annexés au PLU. Ils sont également listés dans le document « Liste récapitulatif des SUP » et les périmètres apparaissent sur la carte des SUP réalisée par la DDT, ces documents sont également annexés au PLU.

Ces documents n'ont pas été transmis pour avis à l'ARS puisqu'ils n'ont pas été modifiés dans la procédure de modification de droit commun. Seules les pièces du dossier de modification de droit commun du PLU ont été transmises.

➤ **Lutte contre les maladies à transmission vectorielle**

La commune d'Allemond n'est pas encore colonisée par le moustique tigre mais celui-ci est présent à Saint-Martin-d'Uriage depuis 2018, ce qui laisse présager une colonisation prochaine. Ce moustique est responsable de nuisances et de transmission de maladies vectorielles (dengue, chikungunya, zika).

Plusieurs facteurs rendent l'espace urbain plus propice au développement du moustique tigre : îlots de chaleur, diminution des amplitudes thermiques journalières ainsi que la présence de nombreux sites potentiels de développement des larves. Une prise en compte durable et efficace de ces risques nécessite une réflexion lors de la conception des projets d'urbanisme, pour ne pas créer des espaces pouvant accueillir des gîtes larvaires. Concrètement, il s'agit de ne pas concevoir des espaces où les gîtes larvaires pourraient se développer : mettre en place des barrières physiques empêchant la ponte (ex : couverture des réserves d'eau) ou des aménagements urbains visant à limiter la stagnation de l'eau (toitures terrasses favorisant la stagnation de l'eau, terrasses sur plots, gouttières, réseau pluvial dans certaines résidences) ainsi que sur le domaine public (avaloirs pluviaux, bassins, coffrets techniques).

Le PLU pourrait être adapté, en particulier le règlement d'urbanisme, afin d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages :

- interdire les toitures terrasses, excepté les végétalisées,
- privilégier la pose verticale des coffrets techniques. En cas de pose horizontale, le coffret peut être posé sur un lit drainant,
- imposer une planéité et une pente suffisante pour les dalles des terrasses sur plots.

Réponse de la commune : Un paragraphe sera ajouté dans les dispositions générales du règlement écrit reprenant les propositions de l'ARS sous forme de recommandations.

➤ **Le radon**

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon (environ 3 000 morts par an), derrière le tabagisme. L'exposition à la fois au radon et au tabac augmente de façon significative le risque de développer un cancer du poumon.

L'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN) a établi une cartographie du potentiel radon des sols. Elle repose sur le potentiel d'exhalaison des sols en radon, notamment en fonction des teneurs en uranium et de la présence de facteurs favorisant la remontée de gaz du sol. Trois zones à potentiel radon sont définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique par le décret n° 2018-434 du 4 juin 2018 portant diverses dispositions en matière nucléaire :

- Zone 1 : zone à potentiel radon faible ;
- Zone 2 : zone à potentiel radon faible mais sur laquelle des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments ;
- Zone 3 : zone à potentiel radon significatif (élevé).

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Dans les espaces clos comme l'habitat, il peut s'accumuler dans l'air intérieur (y compris par la fixation de particules issues du radon aux poussières présentes dans l'air) pour atteindre des concentrations parfois très élevées. Cette accumulation résulte de paramètres environnementaux (concentration dans le sol, perméabilité et humidité du sol, présence de fissures ou de fractures dans la roche sous-jacente notamment), des caractéristiques du bâtiment (procédé de construction, type de soubassement, fissuration de la surface en contact avec le sol, système de ventilation etc.) et du mode d'occupation (ouverture des fenêtres insuffisante, calfeutrage des ouvrants, etc).

Le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) a permis de mettre en évidence des facteurs de risque suivants :

- la présence de murs en granit ;
- le sous-sol en terre battue ou l'absence de dallage ;
- les murs semi-enterrés ;
- le changement des fenêtres sans prise en compte de la ventilation...

**La commune d'Allemond a été recensée en zone 3 : les nouvelles constructions devront favoriser une bonne étanchéité aux gaz du sol et permettre une ventilation naturelle suffisante, pour empêcher l'accumulation du radon dans l'air intérieur.**

Réponse de la commune : Un paragraphe sera ajouté dans les dispositions générales du règlement écrit permettant d'intégrer des rappels sur le radon.

### 3.2. REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

*Réponse du CE*

*Il n'y a aucune difficulté à compléter et actualiser le dossier avec les éléments fournis.*

Réponse de la commune : Cette remarque n'amène pas de réponse de la part de la commune. Les modifications seront apportées conformément à ce qui a été inscrit dans la partie précédente.

## 4. REPONSE A L'AVIS DE LA COMMUNE DE BOURG-D'OISANS

La commune de Bourg-d'Oisans a délibéré en conseil municipal en date du 7 avril et a émis un avis favorable sur le projet de Modification de droit commun n°1 du PLU.

Réponse de la commune : Cet avis d'amène pas de réponse de la part de la commune.

## 5. REPONSE A L'AVIS DE LA COMMUNE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OISANS (CCO)

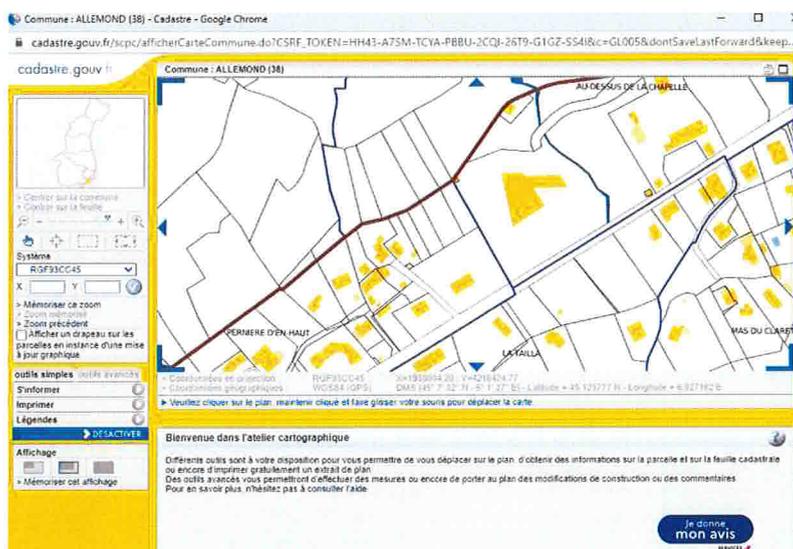
### ➤ Supprimer l'emplacement réservé n°2 des plans de zonage suite à sa réalisation

Le règlement graphique est modifié pour supprimer l'emplacement réservé n°2 destiné à l'aménagement de voirie pour desservir les services techniques.

Le projet de plan de zonage de la modification n°1 ne permet pas de localiser le tracé de la voirie communale réalisée.

Pour une meilleure compréhension, il conviendrait de reprendre le plan de zonage matérialisant la voirie de desserte des services techniques.

Réponse de la commune : La voie communale réalisée n'apparaît pas sur la dernière version du cadastre (cf. illustration ci-dessous – visite de cadastre.gouv.fr au 29/06/2022). Celle-ci ne sera pas matérialisée puisque seul le cadastre est repris sur les plans de zonage. Pour améliorer la compréhension une illustration sera rajoutée dans le rapport de présentation.



➤ **Intégrer les dernières études et documents améliorant la connaissance des risques naturels**

Le projet plan de zonage « 4.2. Règlement graphique risques naturels » est modifié en prenant en compte les avis du service de prévention des risques et du RTM de 2012 pour la parcelle AB 375.

Le projet de plan de zonage « 4.2a. Plan général » ne permet pas de visualiser la nature du risque.

Le projet de plan de zonage « 4.2d. Plan - Les Faures / Le Plan / La Fonderie / La Pernière Haute » montre une superposition entre la nature du risque et le numéro cadastral de la parcelle.

Pour une meilleure compréhension, il conviendrait de reprendre ces deux plans de zonage indiquant clairement le risque de cette parcelle AB 375.

Réponse de la commune : Les deux plans de zonage 4.2a et 4.2d seront repris pour améliorer la lisibilité du risque sur la parcelle AB 375.

➤ **Modifier le périmètre de la zone AUa, les périmètres des OAP des zones AUa et AUt, et le périmètre de la servitude de mixité sociale sur les plans de zonage, afin de correspondre aux périmètres délimités dans la pièce OAP.**

Le document « 3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) » montre au chapitre « 1. OAP - Zone AUa Village d'Allemond » des exemples de typologie architecturale pour le secteur d'habitat groupé.

Pour une meilleure compréhension des typologies attendues dans les zones délimitées au schéma de principe de l'OAP, il conviendrait de rajouter des exemples pour chaque typologie architecturale, soit pour des logements individuels, pour les logements individuels groupés et pour les logements collectifs.

Réponse de la commune : La volonté n'est pas de figer un visuel précis sur les secteurs d'OAP sur lesquels la commune mène actuellement un travail de concertation avec sa population.

La commune souhaite donc supprimer de l'OAP sur la zone AUa, les illustrations existantes pour les logements collectifs. Ces illustrations ont été insérées lors de l'élaboration du PLU, depuis les projets ont évolués (expliquant notamment les modifications apportées dans le cadre de cette procédure d'évolution) et la commune ne souhaite pas figer ces aspects par le biais d'illustrations.

Le travail sur les OAP et le règlement permettront ainsi de réaliser des projets qui auront été affinés lors des différentes concertations menées auprès de la population.

## 6. REPONSE A L'AVIS DE LA DDT

### 6.1. AVIS DE LA DDT

La Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Isère, a émis un avis sur le projet de Modification de Droit commun n°1 du PLU, le 28 avril 2022.

Certains objets de la procédure de modification n°1 méritent des approfondissements :

-la modification des règles des zones Ua, Ub, Uc, Uh notamment (implantation par rapport aux emprises publiques, emprises au sol, hauteur des constructions) réduit les possibilités de construire au sein de ces zones. Or pour rappel, le PLU approuvé en mars 2019 affichait des objectifs de construction (et donc de densité) ambitieux : 160 logements (dont 105 au sein de la zone Ua du bourg) pour une densité de totale de 27 log/ha. Le rapport de la modification devrait donc démontrer plus amplement que ces modifications ne remettent pas en cause les orientations du PADD en matière de production de logements. Il devrait également démontrer que les règles (notamment l'implantation libre des constructions) permettent la préservation des caractéristiques architecturales de la commune. Les seules justifications apportées évoquent des difficultés d'instruction des permis (hauteur minimale difficilement applicable, coût de la construction).

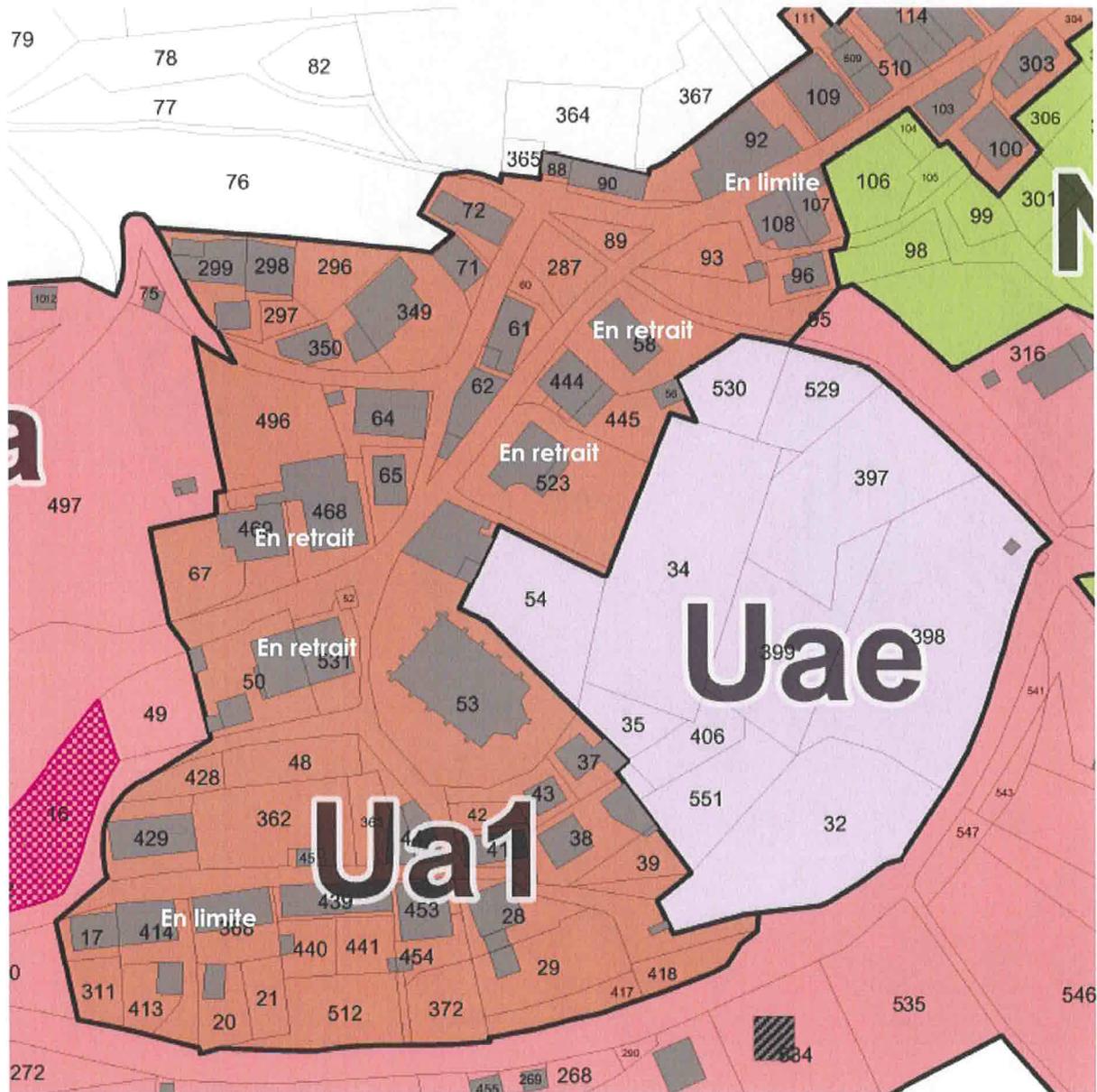
Réponse de la commune : L'argumentation suivante sera intégrée au rapport de présentation démontrant que les modifications apportées au règlement, n'empêchent pas la réalisation des 160 logements prévus dans le PADD et ne réduisent pas les possibilités au sein de ces zones

- Concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques : En Ua, Ub, Uc et Uh, les implantations deviennent libres, les droits sont donc augmentés car les règles proposées sont moins restrictives. On ne réduit donc pas les possibilités de construire sur ces zones ;
- Concernant l'emprise au sol, là aussi les droits ne sont pas réduits puisque comme ce sont des emprises au sol minimales qui sont demandées et que l'on vient préciser que cela s'applique sur les parties réellement constructibles, on vient débloquent des parcelles qui étaient difficilement mobilisables (celles notamment frappées à plus de 80% par un risque, zones humides, servitudes etc...) ;
- Concernant les hauteurs, les hauteurs minimales (en zones Ua, Uc et Ub) n'imposaient pas la réalisation d'un minimum de logements. Un pétitionnaire pouvait construire à 11m et ne faire qu'un seul logement. Cette règle ne permettait pas de garantir la densité totale de 27logts/ha affichée. La modifier ne vient donc pas remettre en cause les possibilités de construire sur ces zones.
  - o En Ua et Uc on passe de 11m minimum à entre 9 et 12m en zone Ua. Sauf qu'à 11m minimum, rien n'obligeait le pétitionnaire à réaliser 2 logements ou plus. Rien n'empêche non plus, un pétitionnaire de faire une maison individuelle à 12m ou de faire 3 logements dans du 9m. De même, le pétitionnaire aura toujours la possibilité de réaliser une construction de 11 m ;
  - o En Ub on passe d'entre 11 et 14 mètres, à entre 9 et 14 mètres ;
  - o En Ubc on précise que la hauteur est fixée entre 12 et 14 mètres (règle non précisée dans le PLU actuellement opposable) ;
  - o En Ubt on passe de 16 m (minimum, ou maximum ce n'est pas précisé) à 18m au max. ;
  - o En Uh, on passe de 11 m max à entre 9 et 12m.

Ainsi les possibilités de construire ne sont pas réduites et ces modifications n'empêchent pas la réalisation de 160 logements.

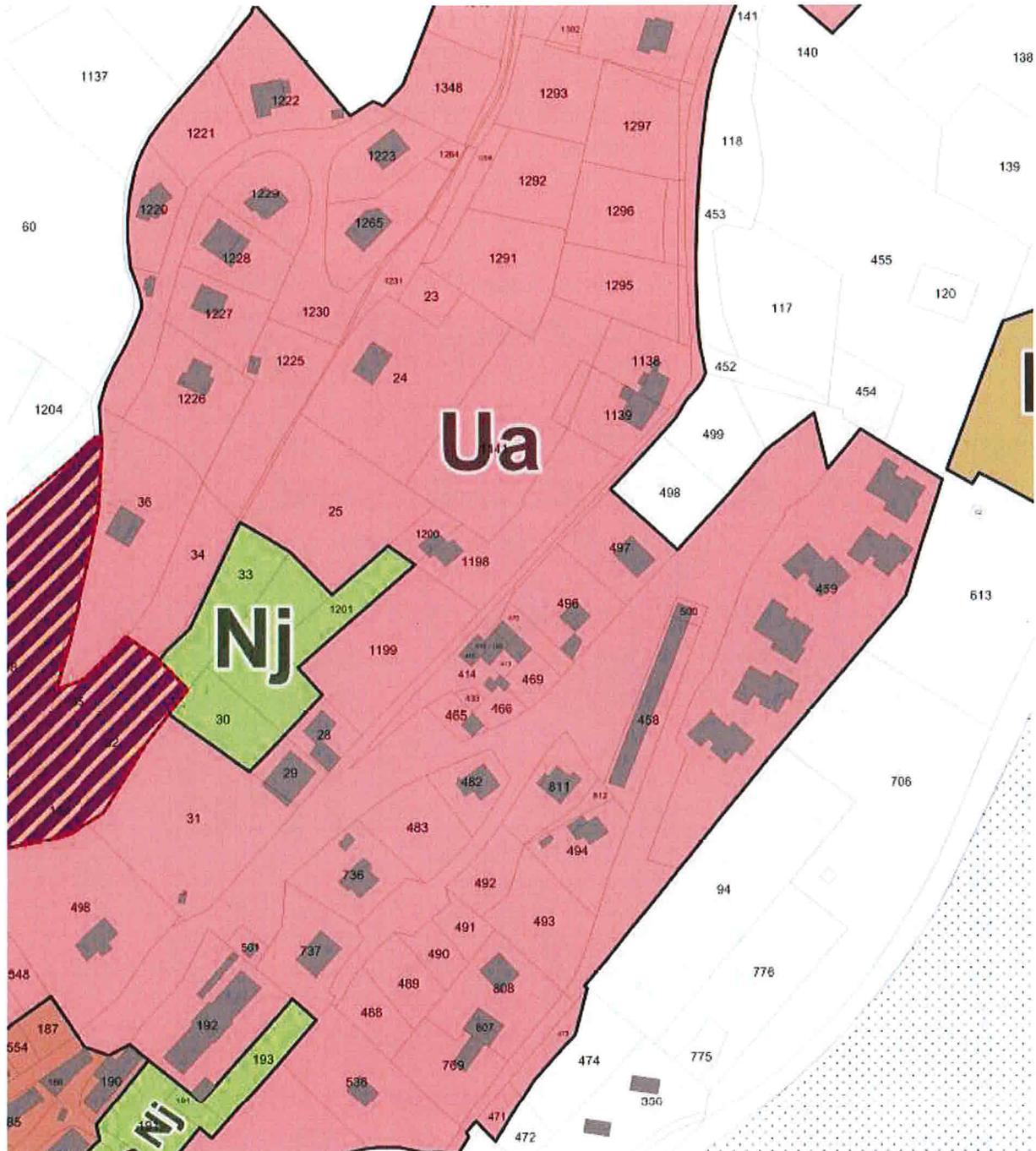
Concernant les caractéristiques architecturales de la commune, les modifications apportées dans la modification de droit commun n°1 du PLU ne remettent pas en cause leur préservation. Les modifications des règles en zone Ua1, centre historique, permettant une

implantation des constructions libres, ne viennent pas compromettre la qualité architecturale de la zone. En effet, on observe déjà dans la zone Ua1, des implantations différentes, certaines constructions sont en limites et sur d'autres, on observe un retrait de mètres par rapport aux voies et emprises publics. A noter que les retraits ont des distances différentes et ne sont pas homogènes (2, 3, 4, 5 mètres etc...)



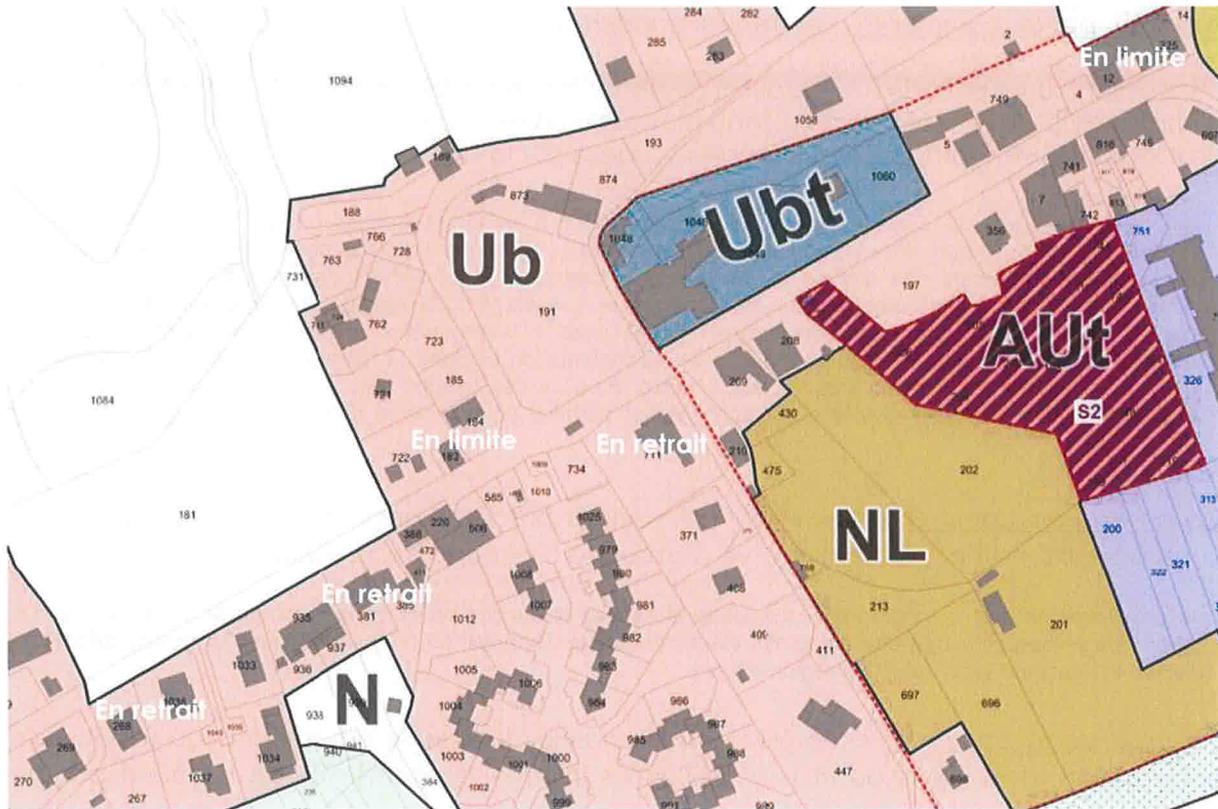
De plus, il est précisé dans la partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du règlement qu'en zone Ua1, « l'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie ». Cela permet de garantir une bonne insertion des bâtiments dans cette zone tout en préservant ces caractéristiques.

En Ua, le tissu est beaucoup moins dense qu'en Ua1 et la grande majorité des constructions sont déjà en retrait de plusieurs mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Peu de constructions sont en limites.



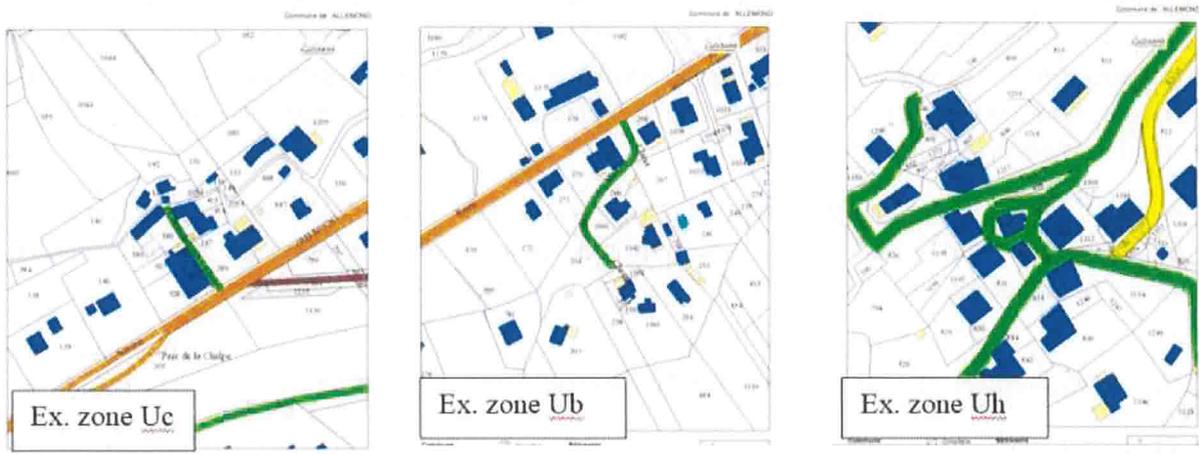
Dans les autres zones U où les implantations libres ainsi que les hauteurs proposées sont déjà existantes.

Dans les autres zones U, les règles modifiées vis-à-vis de l'implantation et de la hauteur viennent uniquement permettre aux nouvelles constructions de reprendre les caractéristiques architecturales déjà présentes dans la zone. En effet, on observe déjà en zone Ub par exemple, des implantations différenciées allant de la limite à plusieurs mètres de retrait.



Enfin, on retrouve dans la partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » la règle suivante « Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. »

Autres exemples d'implantation des bâtiments existants sur la commune :



-la modification de la règle de gestion des eaux pluviales dans l'ensemble des zones mérite d'être explicitée et justifiée. Pour l'ensemble des zones, le règlement devrait renvoyer simplement aux indications du zonage de gestion des eaux pluviales (zone de gestion collective/secteur d'infiltration). C'est en zone de glissement de terrain et à titre d'exception que la règle mérite effectivement d'être précisée, avec rejet différé via un système de rétention. Par contre, la procédure de modification n°1 du PLU d'Allemond modifie la période de retour prise en compte pour la conception des ouvrages (la vingtennale au lieu de la centennale) : celle-ci doit être justifiée au regard des risques en présence.

Réponse de la commune : Les règles concernant la gestion des eaux pluviales seront modifiées. Des règles différentes pour les secteurs soumis au risque Bg seront ainsi proposées en gardant une période de retour « centennale » pour le système de rétention en cas d'impossibilité de rejeter dans le réseau pluvial ou un réseau d'eau pérenne. Une proposition de rédaction a été proposée et les règles validées par la DDT.

-la procédure permet l'ajout d'exceptions conformément à la loi Montagne (article L122-3 du code de l'urbanisme), afin de permettre les projets de micro-centrales hydroélectriques et postes de transformation. Une exception au règlement des risques (exceptions aux dispositions spécifiques dans les zones interdites à la construction et exceptions aux interdictions générales » a également été ajoutée : le règlement stipule que les constructions, installations et superstructures nécessaires à la production d'énergie renouvelable, dans la mesure où leur fonctionnalité est liée à leur lieu d'implantation et dans la mesure où toutes les précautions constructives sont prises pour assurer leur sécurité vis-à-vis des risques naturels et leur bonne insertion. Le règlement devrait préciser que la constructibilité est permise sous réserve d'absence d'occupation humaine permanente.

Réponse de la commune : Le règlement viendra préciser dans l'article mentionné, que la constructibilité est permise sous réserve d'absence d'occupation humaine.

-la procédure permet la modification des aléas et de leur traduction en certains secteurs de la commune. Le rapport de présentation doit être complété, via les éléments d'analyse du RTM afin de justifier ces modifications d'aléas et expliquer leur traduction réglementaire.

Réponse de la commune : Les éléments d'analyse du RTM seront intégrés au rapport de présentation et annexés au PLU. La DDT nous informe que cette étude n'amène pas de remarque particulière de leur part.

-la modification du PLU crée une OAP sur la zone Nlp (STECAL), permettant l'aménagement du camping existant (notamment l'installation de HLL et de constructions d'emprise limitée). Le rapport de présentation devrait présenter un échéancier prévisionnel d'ouverture de cette OAP, au regard des autres OAP inscrites au PLU, conformément à la loi Climat et Résilience. A noter que le secteur Nlp est en zone Bi,m (aléa faible d'inondation de pied de versant et marécage) où le camping caravanage est possible si les constructions sont mises hors d'eau et le RESI inférieur à 0,3.

Réponse de la commune : L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme précise que « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Cet échéancier est demandé par la loi Climat et résilience pour les zones à urbaniser et non pour toutes les OAP. L'OAP créée dans la modification de droit commun est sur un STECAL en zone N, l'échéancier n'est donc pas obligatoire et ne sera donc pas réalisé.

## 6.2. REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### *Réponse du CE*

*Cet avis doit être analysé finement et pris en compte.*

*Au delà d'un certain nombre d'ajustements, de précisions et de corrections à apporter au projet de modification du PLU, un travail complémentaire justifiant que les modifications des règles ne remettent pas en cause le PADD et améliorent l'intégration paysagère des constructions doit être envisagé et intégré au document final.*

Réponse de la commune : Le travail justifiant que les modifications des règles ne remettent pas en cause le PADD apporté dans la réponse dans la partie précédente.

Concernant l'amélioration de l'intégration paysagère des constructions, la réponse a également été apportée dans la partie précédente.

## 7. REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE

Le dossier de Modification de droit commun n°1 du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a été reçu par l'Autorité Environnementale en date du 31/01/2022.

Au 1<sup>er</sup> Mai 2022, a été publié sur le site de l'autorité environnementale, l'absence d'avis rendu dans le délai de trois mois prévu à l'article R104-25 du code de l'urbanisme.

Réponse de la commune : Cet avis d'amène pas de réponse de la part de la commune.

## CHAPITRE .2 : MEMOIRE DE REPONSE AUX OBSERVATIONS DE LA POPULATION SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

### 1. REPONSE A L'OBSERVATION N°1

#### **1-Observation de Me Dany Peltier**

Me Peltier est venue vérifier la constructibilité de la partie haute de la parcelle 163 au lieu-dit La Perrière haute.

*Réponse du CE*

*Il n'y a pas de modification du zonage. Cette parcelle déjà construite est en zone Ua.*

Réponse de la commune : Cette observation d'amène pas de réponse de la part de la commune.

### 2. REPONSE A L'OBSERVATION N°2

#### **2-Observation de Me Nathalie Drevet**

Me Drevet est venue constater qu'au lieu-dit les Econgères du haut la parcelle 1133 est bien restée non constructible. Par contre, elle constate que la parcelle 375 n'est plus en zone rouge par rapport aux risques naturels.

*Réponse du CE*

*Les dernières études améliorant la connaissance des risques naturels sont intégrées à cette modification du PLU. C'est ainsi que les risques naturels affectant la parcelle 375 ont été actualisés.*

Réponse de la commune : Un avis du service de prévention des risques sur la prise en compte des risques naturels et du RTM a été émis sur la parcelle AB 375 indiquant que les risques pouvaient être requalifiés de Bg2 et Bv. En cela, le zonage des risques naturels sur cette parcelle est mis à jour.

Sur la parcelle 1133, la commune n'a pas connaissance d'une étude permettant de requalifier le risque identifié. En l'état la classification des risques sur cette parcelle reste inchangée.

### 3. REPONSE A L'OBSERVATION N°3

#### **3-Observation de M Christian Perotto**

Celui-ci est venu s'informer du classement de sa parcelle n° 1320 au lieu-dit le Mas des Crozes. Classée en zone naturelle, il signale qu'elle était constructible lors de son achat. Il souhaiterait qu'elle redevienne constructible.

#### *Réponse du CE*

*Cette observation n'est pas du ressort de cette modification du PLU. Sans objet pour la présente enquête publique.*

Réponse de la commune : La commune est en accord avec la réponse apportée par M. le Commissaire Enquêteur. La commune ne peut pas répondre favorablement à la demande de M. Perotto.

Cette demande sera susceptible d'être intégrée dans une possible évolution du document d'urbanisme local sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (consommation de l'espace...).

### 4. REPONSE A L'OBSERVATION N°4

#### **4-Observation de M et Me Jean-Paul Giraud**

Ils souhaitent l'intégration de la totalité de leurs parcelles 1255 et 1287 au lieu-dit Champ de Batard en zone constructible. Ils demandent le respect des limites cadastrales.

#### *Réponse du CE*

*Cette observation n'est pas du ressort de cette modification du PLU. Sans objet pour la présente enquête publique.*

*Je rappelle aussi que les zonages d'urbanisme ne se calquent pas systématiquement sur les limites cadastrales des parcelles. Pour des raisons d'urbanisme, de localisation des constructions... des parcelles peuvent n'être que partiellement constructibles. C'est le cas des parcelles citées.*

Réponse de la commune : La commune est en accord avec la réponse apportée par M. le Commissaire Enquêteur. La commune ne peut pas répondre favorablement à la demande de M. et Mme Giraud.

Cette demande sera susceptible d'être intégrée dans une possible évolution du document d'urbanisme local sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (consommation de l'espace...).

## 5. REPONSE A L'OBSERVATION N°5

### 5-Observation de M Daniel Ginot

M Ginot prend acte que la partie de la parcelle 262 située aux Econgères du bas qui lui a été rétrocédée par la commune est bien en zone Ub.

#### *Réponse du CE*

*Ce point fait partie des diverses corrections prises en compte dans cette modification du PLU. La zone Ub est réajustée en tenant compte du plan topographique et de régularisations foncières transmis à la commune par le géomètre.*

Réponse de la commune : La zone Ub aux Econgères a été dessinée en suivant les limites cadastrales. Il y a eu une erreur au niveau des services s'occupant du cadastre et le redécoupage fait sur la parcelle AB 263 n'apparaît pas dans la dernière version ([www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)). Ainsi, lors de l'élaboration du PLU, la zone n'a pas pu être tracée correctement. L'erreur matérielle a ainsi été corrigée conformément au plan topographique transmis par le géomètre.

## 6. REPONSE A L'OBSERVATION N°6

### 6-Observation de Me Josette Lavigne

Me Lavigne est venue vérifier la constructibilité de la parcelle 486 (maintenant identifiée sur le plan de zonage du PLU avec le n° 680) située au lieu dit la Pierre haute. Elle s'étonne par ailleurs du changement de numérotation de la parcelle.

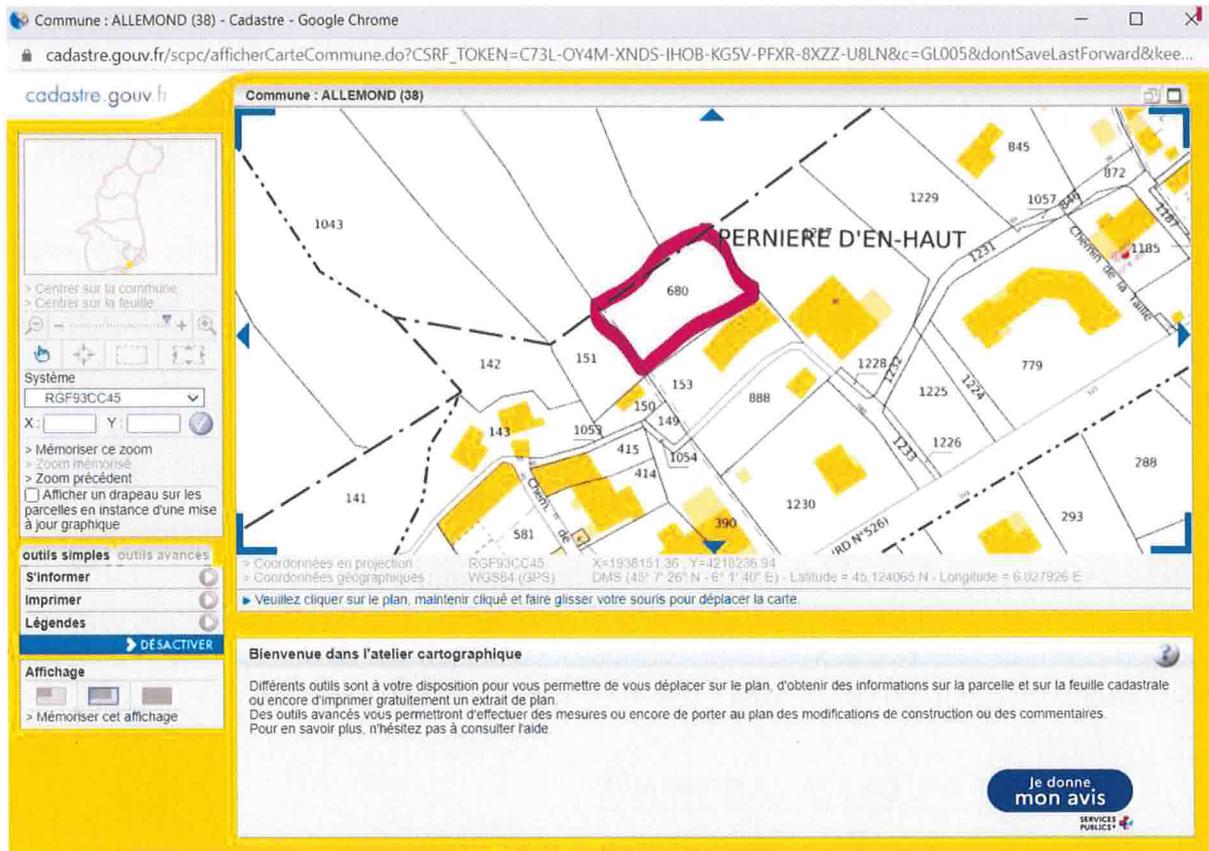
#### *Réponse du CE*

*Il n'y a pas de modification du zonage. La parcelle est classée en zone Uc.*

*Quant au changement de numéro de la parcelle, il convient de se rapprocher des services du cadastre.*

Réponse de la commune : La commune est en accord avec la réponse apportée par M. le Commissaire Enquêteur.

La parcelle n°680 est identifiée ainsi sur le site [cadastre.gouv](http://cadastre.gouv.fr). La numérotation reprise sur les plans de zonage du PLU correspond à la dénomination officielle du service du cadastre.



## 7. REPONSE A L'OBSERVATION N°7

### 7-Observation de M Robert Simon

M Simon souhaite qu'une partie de la parcelle 699 située en zone N à la Fonderie, au pied du barrage, devienne constructible. Elle jouxte sa maison d'habitation située en zone Ub

#### *Réponse du CE*

*Cette observation n'est pas du ressort de cette modification du PLU. Sans objet pour la présente enquête publique.*

Réponse de la commune : La commune est en accord avec la réponse apportée par M. le Commissaire Enquêteur.

Cette demande sera susceptible d'être intégrée dans une possible évolution du document d'urbanisme local sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (consommation de l'espace...).

## 8. REPONSE A L'OBSERVATION N°8

### **8-Observation de M Gwenaël Derrien (courriel)**

Il souhaite pouvoir agrandir son chalet situé sur la parcelle 722 classée en zone Ub à la Fonderie.

#### *Réponse du CE*

*Cette parcelle est située dans une zone cartographiée avalancheuse. Des études ultérieures relatives à ce risque pourront éventuellement faire évoluer la situation actuelle.*

*Cette observation n'est pas du ressort de cette modification du PLU. Sans objet pour la présente enquête publique.*

Réponse de la commune : La commune est en accord avec la réponse apportée par M. le Commissaire Enquêteur. Dans l'attente de nouvelles études de connaissance sur les risques naturels (notamment sur le risque avalanche – PPRA devra être lancé courant 2022 par la DDT/Préfecture de l'Isère), il convient de se référer aux documents de connaissance actuels et notamment la dernière note sur la zone des Ardoisières datant de Mai 2022 intégrée dans le PLU par le biais de la présente modification de droit commun.

La DDT a notamment informée que cette étude n'amène pas de remarque particulière de leur part. L'étude telle que portée à la connaissance du public durant l'enquête publique sera intégrée au PLU (plan de zonage, rapport de présentation et annexe).

## 9. REPONSE A L'OBSERVATION N°9

### **9-Observation de M Christian Loyrion (courriel)**

Celui-ci exprime son inquiétude sur les règles de hauteur maximale (11 m) et d'implantation par rapport aux limites séparatives (3 m) des constructions dans la zone UAt. Sa maison est construite en limite de propriété de cette zone de future urbanisation.

#### *Réponse du CE*

*Le projet immobilier fait l'objet de concertations avec les habitants de ce secteur. Les observations de ce riverain semblent avoir déjà été formulées.*

*Naturellement tout projet nouveau est de nature à inquiéter les riverains qui peuvent être aussi en attente d'informations.*

*J'attire l'attention de la collectivité pour que ces doléances puissent se traduire autant que faire se peut au niveau du permis de construire.*

#### Réponse de la commune :

La commune rappelle que la modification de droit commun ne concerne pas directement l'aménagement de la zone AUT et son OAP et précise que sur cette même zone, plusieurs réunions de concertation et rendez-vous individuels avec les propriétaires se sont tenus. Lors de ces échanges, les principaux souhaits et les observations des propriétaires ont été intégrés dans notre réflexion et ont fait l'objet de modifications dans le cadre de cet aménagement présenté lors de la dernière réunion le 28 juin 2022.

Au regard de ces propositions, la majorité des membres présents physiquement ou en visioconférence ont constatés les évolutions du projet et n'ont pas émis de remarques négatives.

Il est attendu des propriétaires un positionnement officiel sur ce projet dans les semaines à venir.

## 10. REPOSE A L'OBSERVATION N°10

### 10-Observation de M Hervé Brogat (courriel)

M Brogat conteste la modification des règles de hauteur dans les zones Ubt et AUt permettant de construire des bâtiments risquant de porter préjudice aux habitations environnantes. De plus, la définition de la hauteur n'est pas explicite.

Il s'interroge aussi sur la limite de la zone AUt par rapport à sa parcelle 197 et sur la nécessité de prendre en compte et protéger la biodiversité et le cadre paysager, notamment le long des franges des parcelles 197 et 356 par rapport à la zone AUt et de la parcelle 5 par rapport à la zone Ubt.

Enfin, vis-à-vis de l'assainissement des eaux pluviales, il s'inquiète de la référence à la pluie vingtennale plutôt qu'à la centennale.

#### *Réponse du CE*

*L'adaptation des règles de hauteur doit permettre l'aménagement de ces zones. L'absence de hauteur minimale permet par contre toutes les adaptations possibles par rapport aux riverains. Des réunions de concertation sont prévues à cet effet.*

*Le §5 du rapport de présentation (Définitions) stipule : « La hauteur est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au sol existant... ».*

*Le classement de la parcelle 197 n'a pas été modifié. Seul le périmètre de l'OAP a été réajusté en excluant la dite parcelle.*

*La frange des parcelles 197 et 356 n'est pas identifiée comme une zone de continuité écologique dans l'OAP3 du Plan d'Allemond. Un cheminement doux est par contre envisagé.*

*Compte tenu du parcellaire, la réalisation d'un dispositif de rétention dimensionné pour une pluie centennale n'était pas réaliste. La prise en compte de la pluie vingtennale est plus opérationnel.*

*Par ailleurs, il est rappelé que l'incidence de l'imperméabilisation des sols est abordée dans le permis de construire avec le respect du RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable). Page 29 du règlement écrit.*

Réponse de la commune : voir réponse observation n°9.

En complément, la commune s'est engagée à la même démarche consultative en ouvrant le dialogue dans les semaines à venir avec les riverains de la zone AUt.

## 11. REPOSE A L'OBSERVATION N°11

### 11-Observation de Me Catherine Verney (courriel)

Elle s'oppose aux hauteurs maximales proposées dans les zones AUt et Ubt et s'inquiète de l'absence de règles précises pour le stationnement dans la zone Ubt.

Pour la zone Ubt, elle signale l'absence de préconisations paysagères comme la protection des magnifiques arbres existants. Elle souhaite aussi des installations pour les enfants (aires de jeux).

Elle s'interroge aussi sur les incidences de la protection vingtennale.

#### *Réponse du CE*

*Pour les hauteurs et la protection vingtennale, voir la réponse précédente.*

*Les besoins en stationnement doivent bien évidemment être abordés au niveau du permis de construire. Ces stationnements doivent être réalisés dans l'emprise du projet.*

*Le permis de construire doit aussi présenter un « volet paysager » bien abouti avec un regard particulier sur les arbres existants.*

*Prévoir des installations récréatives pour les enfants est une idée qui pourrait être proposée lors des réunions de concertation.*

Réponse de la commune : La commune a rencontré à plusieurs reprises Mme Nadine VERNEY, riveraine de la zone Ubt, ces échanges se sont traduits par un courrier en date du 10 mai 2022 qui rappelle les modifications faites au projet de Permis de Construire en cours d'instruction conformément à leurs demandes (voir copie courrier en annexe).

## 12. REPONSE A L'OBSERVATION N°12

### **12- Observation de M José Martinez Gonzalvo (courriel)**

Il exprime son opposition quant à la hauteur maximale des constructions dans la zone Ubt. Le bétonnage spéculatif ne correspond pas à l'âme du village...

*Réponse du CE*

*Voir mes réponses précédentes.*

Réponse de la commune : les choix de développement envisagés par la commune depuis plusieurs années sont à l'échelle de notre ambition pour notre village et respecte son identité, sans extravagance ou démesure.

Le travail architectural et paysager sur ce secteur fait l'objet d'une concertation étroite avec le promoteur et les architectes pour tendre vers un projet le plus abouti.

## 13. REPONSE A L'OBSERVATION N°13

### **13-Observation de Me Ghislaine Martinez Gonzalvo (courriel)**

Cette observation rejoint l'observation précédente 12.

Réponse de la commune : Voir réponse à l'observation n°12

## 14. REPONSE A L'OBSERVATION N°14

### **14- Observation de Me Ghislaine Martinez Gonzalvo (courriel)**

Me Martinez Gozalvo fait parvenir un nouveau courriel.

Il s'agit de la rectification d'un bornage suite à des erreurs cadastrales. Elle constate qu'à ce jour rien n'a été fait.

*Réponse du CE*

*Observation sans rapport avec la présente modification.*

Réponse de la commune : La commune est en accord avec la réponse apportée par M. le Commissaire Enquêteur.

La rectification du bornage est en cours avec le géomètre (devis signé le 09 juin 2022).

## 15. REPONSE A L'OBSERVATION N°15

### 15-Observation de Me Nathalie Bied (courriel)

Elle exprime son désaccord quant à la hauteur des constructions en zone Ubt et le bétonnage du village.

#### *Réponse du CE*

Cette observation rejoint les observations 13 et 12.

Réponse de la commune : Voir réponse à l'observation n°12

## 16. REPONSE A L'OBSERVATION N°16

### 16-Observation de Me Andrée Pinet

Propriétaire des parcelles 33 et 34 au lieu-dit Champ de la Croix, Me Pinet est étonnée que la parcelle 33 desservie par les VRD soit classée en zone Nj. Elle souhaite un classement en zone Ua.

#### *Réponse du CE*

*Il n'y a pas de modification du zonage. Cette parcelle était déjà dans le PLU approuvé en zone Nj.*

Réponse de la commune : La commune est en accord avec la réponse apportée par M. le Commissaire Enquêteur. La justification du classement des zones Nj a été apportée dans le rapport de présentation du PLU initial.

## 17. REPONSE A L'OBSERVATION N°17

### 17- Observation de Mrs Frédéric et Christophe Ginies

Lettre remise lors de leur passage à ma permanence du 17 juin.

Propriétaires et exploitants du camping Le Grand Calme, ils souhaitent que leur parcelle 204, utilisée pour le camping, soit sortie de la zone AUt. Lors des réunions d'information sur l'aménagement de cette zone AUt, ils ont signalé ne pas être vendeur de ce terrain.

Oralement, ils m'ont indiqué qu'ils désiraient poursuivre l'activité camping sur cette parcelle.

#### *Réponse du CE*

*Dans la demande de permis de construire, aucun bâtiment ne serait réalisé sur la parcelle 204.*

*Quant à la poursuite de l'activité camping sur cette parcelle, il convient de se référer à l'autorisation d'aménager et d'exploiter qui a été délivrée pour ce camping.*

Réponse de la commune : voir réponse observation n°9.

## 18. REPONSE A L'OBSERVATION N°18

### **18-Observation de Me Nadine Verney (courriel)**

Cette observation est identique à l'observation 11 de Me Catherine Verney.

## 19. REPONSE A L'OBSERVATION N°19

### **19-Observation de Me Isabelle Ginies (courriel)**

Propriétaire de la parcelle 1058 au dessus de la zone Ubt, elle est inquiète de la hauteur autorisée des constructions. L'impact sur l'ensoleillement de sa maison ainsi que la vue lui semble immense.

#### *Réponse du CE*

*La hauteur maximale des constructions dans la zone Ubt a déjà été abordée ci-dessus à plusieurs reprises.*

*La concertation engagée au niveau du projet de permis de construire devrait permettre de minimiser cet impact.*

Réponse de la commune : la commune rappelle qu'à la demande de certains riverains, des échanges ont eu lieu sur ce projet. Mme Isabelle GINIES ne s'est quant à elle pas manifestée. Il existe une construction aujourd'hui sur la parcelle du futur projet qui comprend déjà 3 niveaux + les combles.

Et précise que l'acquisition de ce foncier par la collectivité a toujours été dans l'objectif de réaliser un aménagement touristique.

## 20. REPONSE A L'OBSERVATION N°20

### **20-Observation de M François Lalliard (courriel)**

M Lalliard est propriétaire co-indivisaire des parcelles 197 et 356 limitrophes de la zone AUt. Les termes abordés sont identiques à ceux soulevés par M Brogat (observation 10).

Il insiste sur le préjudice moral et matériel et la perte de jouissance par le masquage de la vue. Il aborde aussi les objectifs de développement durable et d'urbanisation maîtrisée affichés par la commune ainsi que la nécessité d'une étude de marché pour préciser les besoins d'occupation touristique...

#### *Réponse du CE*

*Voir l'observation 10.*

*Des points de vue et réflexions diverses et variées sont portés à la connaissance de la collectivité. Ils ne sont pas de nature à remettre en cause la présente modification du PLU.*

Réponse de la commune : Voir réponse aux observations n°9 et 10

## 21. REPONSE A L'OBSERVATION N°21

### **21-Observation de M Michel Verney (courriel)**

**Il est contre des hauteurs de plus de 12 m et de nouvelles constructions.**

Réponse de la commune : Les zones à urbaniser sont de plus en plus restreintes (risques naturels, zones naturelles protégées, limitation de consommation d'espace,...). Au regard de ces contraintes et de l'obligation de densifier dans les zones déjà urbanisées, la commune doit adapter son règlement, notamment au niveau des hauteurs des constructions.

## 22. REPONSE A L'OBSERVATION N°22

### **22-Observation de Me Nadine Verney (courriel)**

**Elle complète son observation 18 en signalant un article de presse sur la végétalisation des cours d'école.**

Réponse de la commune : la commune d'Allemond est une zone de montagne fortement boisée et naturelle, la comparaison avec les zones urbaine ne nous semble pas appropriée. L'ensemble de nos projets ont pour objectif le respect de notre cadre de vie.

ALLEMOND le  
Le Maire

Alain GINIES

04 JUL. 2022





## ANNEXES :

2008 JUL 10

COMMUNIQUE  
M. M. M.  
ALLEMOND