

Département de l'Isère
Commune d'Allemond

Enquête publique
Modification n°1 du plan local d'urbanisme

Enquête du 17 mai au 17 juin 2022 inclus

Procès-verbal de synthèse des observations
du public et des personnes publiques

Procès-verbal transmis le 21 juin 2022 à M. le maire de la commune d'Allemond, responsable du projet, en application des dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement rappelé ci-après :

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée. »

Rappels

Le plan local d'urbanisme de la commune d'Allemond a été approuvé le 18 mars 2019.

Par délibération en date du 28 septembre 2021, la commune a approuvé la déclaration de projet pour l'extension de la résidence Les Tilleuls emportant mise en compatibilité du PLU.

Par délibération en date du 28 septembre 2021, la commune a prescrit la mise en œuvre de la modification n° 1 du PLU, en définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Par délibération en date du 21 décembre 2021, la commune a tiré le bilan de la concertation.

Par arrêté en date du 02 mai 2022, le maire a mis à l'enquête publique le projet de modification n°1 du PLU.

Le projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Allemond s'inscrit dans le champ d'application des articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme entrés en vigueur au 1er janvier 2016 (anciennement L 123-13 et suivants du code de l'urbanisme).

Ce projet de modification :

- ne modifie pas les orientations du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durables) du plan local d'urbanisme en vigueur
- ne réduit pas un espace boisé
- ne réduit pas une zone agricole, naturelle ou forestière

- ne réduit pas une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage ou des milieux naturels
- ne comporte pas de graves risques de nuisance
- n'ouvre pas une nouvelle zone à urbaniser...

Le projet répondant à ce cadre juridique relève donc de la procédure de modification de compétence communale.

L'enquête publique, quant à elle, entre dans le champ d'application des articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Par décision en date du 23 mars 2023, le président du Tribunal administratif de Grenoble a désigné monsieur Jacky Roy pour être commissaire enquêteur.

Par arrêté en date du 02 mai 2022, monsieur le maire d'Allemond a prescrit l'enquête publique pour une durée de 32 jours, du 17 mai au 17 juin 2022.

Le dossier a été mis à disposition du public en mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture, soit :

- les lundis de 14h à 17h
- les mardis, mercredis et jeudis de 9h à 12h
- les vendredis de 14h à 16h
- les samedis de 8h30 à 11h30.

Avec la commune, nous avons convenus que je recevrai le public :

- mardi 17 mai 2021 de 9h à 12h
- lundi 30 mai 2022 de 14h à 17h
- mercredi 08 juin 2022 de 9h à 12h
- vendredi 17 juin 2022 de 14h à 16h.

Information du public

L'avis d'enquête publique a été publié deux fois dans :

- « Le Dauphiné libéré » (éditions du 24 avril et du 18 mai 2022)
- « Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné » (éditions du 02 mai et du 20 mai 2022).

Il a été apposé sur les panneaux d'affichage de la commune.

L'enquête publique a également été signalée sur le site Internet de la commune. L'ensemble des pièces du dossier sous forme numérique était consultable et des observations pouvaient être faites par messagerie électronique avec une adresse e-mail dédiée à l'enquête publique.

Un registre a été mis à la disposition du public en mairie.

Observations des personnes publiques associées

Observations de la chambre d'agriculture

Elle précise que les constructions nécessaires à l'exploitation forestière doivent être interdites en zone A ainsi que les abris pour animaux parqués (...) non nécessaires à l'exploitation agricole.

Elle signale aussi une erreur quant à la superficie des piscines.

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 ».

Observations de la direction départementale des territoires

Elle estime que des approfondissements doivent être apportés sur certains points du dossier.

Les modifications d'emprises et de hauteur des constructions en zones U réduisent les possibilités de construire dans ces zones. La démonstration qu'elles ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD en matière de production de logements n'est pas produite.

L'implantation libre des constructions permettant la préservation des caractéristiques architecturales de la commune n'est pas non plus démontrée.

La modification de la règle de gestion des eaux pluviales doit être explicitée et justifiée.

Des précisions sont à apporter aussi sur les projets de micro-centrales, la modification des aléas et leur traduction réglementaire, l'échéancier prévisionnel d'ouverture de l'orientation d'aménagement.

L'avis est favorable avec une demande de prise en compte des remarques.

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.

Observations de l'agence régionale de santé

Des informations générales sont transmises à la commune ainsi qu'un certains nombre d'arrêtés de déclaration d'utilité publique.

Ces éléments sont à inscrire sur le plan et la liste des servitudes d'utilité publique et à joindre dans les annexes du PLU.

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, l'avis est favorable.

Réponse du CE

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

Observations recueillies au cours de l'enquête publique

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

13-Observation de Me Ghislaine Martinez Gonzalvo (courriel)

Cette observation rejoint l'observation précédente 12.

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.

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.

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.

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.

18-Observation de Me Nadine Verney (courriel)

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

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.

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.

21-Observation de M Michel Verney (courriel)

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

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.

Le 21 juin 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jacky Roy', written on a light-colored background.

Le commissaire enquêteur
Jacky Roy