

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

**Rapport et conclusions motivées
du commissaire enquêteur**
(Le 05 juillet 2022)

Sommaire du rapport

1 - Objet de l'enquête

- 1.1 Nature et caractéristiques du projet
- 1.2 Cadre réglementaire
- 1.3 Composition du dossier

2 - Déroulement de l'enquête

3 - Analyse des avis des personnes publiques associées et autorités spécifiques

4 - Analyse des observations du public

5 - Analyse du projet et avis du commissaire enquêteur

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Pièces jointes

1 - Objet de l'enquête

Préambule

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Allemond a été approuvé par délibération du conseil municipal le 18 mars 2019.

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

Par délibération du 28 septembre 2021, la commune a prescrit le lancement de la procédure de modification de droit commun n°1 de son actuel document d'urbanisme.

1.1 Nature et caractéristiques du projet

Le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune, objet de la présente enquête publique, poursuit les objectifs suivants :

- . permettre et maîtriser le réaménagement du camping municipal du Plan
- . faciliter l'extension du pôle médical existant en zone Ub
- . renforcer le caractère commercial d'une partie de la zone Ub de la Fonderie
- . dissocier le centre ancien de l'actuelle zone Ua et établir un règlement adapté
- . harmoniser les règles de la zone AUa et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- . modifier et harmoniser les périmètres des zones AU, des OAP et de la servitude de mixité sociale et de densité
- . assouplir les règles d'implantation des constructions dans certains secteurs et revoir les dispositions relatives aux stationnements
- . clarifier et améliorer les règles concernant les annexes et les extensions des constructions existantes et préciser la notion « d'emprise au sol »
- . apporter des modifications pour une meilleure intégration architecturale et paysagère des constructions
- . reprendre en grande partie la rédaction des dispositions générales pour préciser les définitions, les destinations des constructions, les notions d'implantation, de hauteur, de desserte, de voiries, de stationnement... et réécrire certaines règles pour en faciliter la compréhension et l'application
- . corriger des erreurs matérielles ou cadastrales (tracé de certaines zones par ex)
- . permettre l'installation des systèmes de production d'énergie renouvelable et des postes de transformation
- . mettre à jour les emplacements réservés
- . améliorer la lisibilité des risques naturels sur les plans de zonage et intégrer les dernières études et documents améliorant la connaissance des risques
- . annexer la servitude de passage du téléporté de la Fonderie (Allemond) à l'Olmet (Oz-en-Oisans).

1.2 Cadre réglementaire

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.

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.

1.3 Composition du dossier

Le dossier mis à l'enquête comprend 22 documents.

Pièce A : note introductive

Pièce B : pièces administratives

Pièce C : dossier de modification n°1 du PLU avec :

- le rapport de présentation
- les orientations d'aménagement et de programmation
- le règlement graphique avec un plan général au 1/10.000^{ème} et 4 plans au 1/2.000^{ème}
- le règlement graphique risques naturels avec un plan général au 1/10.000^{ème} et 4 plans de détail
- le règlement graphique risques naturels (Eau d'Olle) avec 2 plans au 1/2.000^{ème}
- le règlement écrit
- les annexes (2 documents)

Pièce D : mention des textes régissant l'enquête publique

Pièce E : avis des personnes publiques associées et autorités spécifiques

Pièce F : étude d'actualisation des risques sur le secteur de l'Ardoisière après travaux

A ma demande le dossier soumis à l'enquête publique a été complété avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur.

En effet, ce projet de modification ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme approuvé et remettre en cause les orientations du PADD.

Le public doit donc pouvoir facilement s'y référer, sans aller consulter un autre dossier.

La liste des personnes publiques associées qui ont été consultées a également été jointe au dossier.

2 - Déroulement de l'enquête

Par décision en date du 23 mars 2022, 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.

Entretien avec l'autorité organisatrice

Le 01 avril 2022 j'ai rencontré M. Alain Giniès maire d'Allemond. Me Edith Gachet adjointe à l'urbanisme, M. Marc Volpe conseiller municipal et Me Marlène Brun des services de la commune en charge du dossier ont également participé à cet entretien. Ils m'ont fait l'historique de l'opération et présenté l'ensemble du dossier.

Je me suis rendu ensuite sur différents sites de la commune.

Le 17 juin 2022, j'ai à nouveau rencontré M le maire et Me Edith Gachet adjointe à l'urbanisme pour la clôture de l'enquête publique.

Entretien avec la Direction départementale des territoires

J'ai rencontré le 04 mai 2022 Me Laurence Cottet-Dumoulin, chargée de planification à la DDT de l'Isère, qui a suivi les différentes phases d'élaboration de ce dossier de modification du PLU. Les enjeux les plus saillants étaient le respect et l'application des textes et réglementations actuellement en vigueur et notamment les dispositions de la loi montagne en l'absence d'un schéma de cohérence territoriale approuvé sur l'Oisans, la prise en compte et l'actualisation des risques naturels, la réduction des possibilités de construire dans les zones U, la correction d'un certain nombre d'erreurs matérielles...

De son point de vue, la collaboration avec les services de l'Etat a été constructive et s'est déroulée dans un climat de confiance.

Elle signale également la qualité des prestations du bureau d'études Alpicité basé à Embrun.

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.

3 - Analyse des avis des personnes publiques associées et autorités spécifiques

La commune a consulté, pour avis sur le projet de modification de son PLU, les organismes publics suivants :

- préfet de l'Isère
- conseil régional (2 services)
- conseil départemental de l'Isère (2 services)
- chambre de commerce et d'industrie de Grenoble
- chambre de métiers et de l'artisanat de l'Isère

- chambre d'agriculture de l'Isère
- agence régionale de santé, délégation départementale de l'Isère
- direction départementale des territoires de l'Isère
- service de restauration des terrains en montagne de l'Isère
- communauté de communes de l'Oisans
- commune de Bourg d'Oisans
- commune de Vaujany
- commune d'Oz-en-Oisans
- commune de Villard-Reculas
- commune de Livet-et-Gavet.

Elle a également saisi :

- la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)
- l'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (DREAL).

Seulement cinq avis ont été transmis en retour à la commune.

Certains éléments de réponse apportés par la commune sont résumés (*en italique vert*).

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 ».

Réponse de la commune

Des corrections seront apportées.

Observations de la direction départementale des territoires (DDT)

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.

Réponse de la commune

Au rapport de présentation, sera intégrée une argumentation démontrant que les modifications apportées au règlement n'affectent pas la réalisation des 160 logements prévus au PADD et ne réduisent pas les possibilités de construire au sein de ces zones.

Elle estime que la modification des règles de construction ne remet pas en cause la préservation des caractéristiques architecturales de la commune.

Les règles concernant la gestion des eaux pluviales seront modifiées et les éléments nouveaux relatifs aux risques naturels seront intégrés au PLU.

Observations de l'agence régionale de santé (ARS)

Des informations générales sont transmises à la commune ainsi qu'un certain 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.

L'ARS signale également la lutte contre les maladies à transmission vectorielle et l'exposition au radon.

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.

Réponse de la commune

Des adaptations et ajouts seront effectués.

Observations de la communauté de communes de l'Oisans

Celle-ci rappelle que le SCoT de l'Oisans n'est pas approuvé.

Pour une meilleure compréhension des documents, elle propose quelques modifications de détail des plans de zonage et de rajouter des exemples de typologie architecturale.

Réponse du CE

Ces quelques ajustements peuvent être pris en compte sans difficulté particulière me semble-t-il.

Réponse de la commune

Quelques reprises seront effectuées.

Sachant que les projets sont affinés lors de réunions de concertation avec les habitants, la commune ne souhaite pas figer un visuel des constructions.

Observation de la commune de Bourg-d'Oisans

La commune émet un avis favorable sans observation sur le projet de modification du PLU.

Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La commission a été saisie pour avis compte tenu de la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nlp sur l'emprise du camping existant.

Ce STECAL permettra la réalisation d'habitations légères de loisirs et des constructions liées à l'exploitation du camping (sanitaires, accueil).

Le secteur Nlp étant en continuité de l'urbanisation existante, dans un secteur déjà artificialisé, la CDPENAF émet un avis favorable.

Avis de l'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes

L'autorité environnementale a été consultée par la commune en date du 31 janvier 2022.

En l'absence de réponse dans le délai fixé par la réglementation, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

Cette information a été transmise par la DREAL par un e-mail en date du 02 mai 2022.

4 - Analyse des observations du public

Durant l'enquête publique neuf observations ont été inscrites sur le registre papier mis à disposition du public et treize messages électroniques ont été transmis à la commune.

Aucun courrier n'a été envoyé.

A l'issue de l'enquête publique qui s'est terminée le 17 juin 2022, et conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, j'ai transmis le 21 juin 2022 à monsieur le maire de la commune d'Allemond mon procès-verbal de synthèse des observations du public (pièce jointe 9).

En date du 04 juillet 2022 monsieur le maire m'a adressé son mémoire en réponse (pièce jointe 10)

Certains éléments de réponse apportés par la commune sont résumés (*en italique vert*) dans la présente analyse.

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.

Réponse de la commune

Les risques naturels affectant la parcelle 375 ont été requalifiés par le service Restauration des Terrains en Montagne.

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 du commissaire enquêteur.

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 du commissaire enquêteur.

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

L'erreur matérielle a été corrigée.

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 du commissaire enquêteur.
La parcelle 680 est bien identifiée ainsi au 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.

Réponse de la commune

La commune est en accord avec la réponse du commissaire enquêteur.

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 du commissaire enquêteur.

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 AUt. 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

*Cette modification du PLU ne concerne pas la zone AUt.
La commune précise que pour cette zone AUt des réunions de concertation ce sont tenues. Les principaux souhaits et observations ont été pris en compte.*

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 à l'observation n° 9. La commune s'engage à la même démarche consultative avec les riverains de la zone AUt.

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 et 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 Me Verney. Le courrier en date du 10 mai 2022 qui lui a été transmis rappelle les modifications apportées au projet de permis de construire (pièce jointe 11).

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 développements envisagés respectent l'identité du village. Un travail architectural et paysager fait l'objet d'une concertation étroite avec le promoteur et les architectes.

13-Observation de Me Ghislaine Martinez Gonzalvo (courriel)

Cette observation rejoint l'observation précédente 12.

Réponse de la commune

Voir réponse n°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.

Réponse de la commune

La commune est en accord avec la réponse du commissaire enquêteur.

La rectification du bornage est en cours.

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 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.

Réponse de la commune

La commune est en accord avec la réponse du commissaire enquêteur.

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 à l'observation 9.

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.

Réponse de la commune

Des échanges avec certains riverains ont eu lieu sur ce projet. Me Ginies ne s'est pas manifestée.

Il existe déjà une construction de 3 niveaux + combles sur la parcelle.

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 9 et 10.

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

Le règlement du PLU répond à la raréfaction des zones à urbaniser et à l'obligation de densifier.

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 comparaison de la commune avec une zone urbaine est inappropriée.

Les projets respectent le cadre de vie de la commune.

5 - Analyse du projet et avis du commissaire enquêteur

Ce projet de modification n° 1 du PLU de la commune d'Allemond est difficile à appréhender dans sa globalité.

Par ailleurs, le dossier est volumineux avec de nombreuses pièces. Sa consultation n'est pas aisée.

En fait, cette modification compile une multitude de petites corrections matérielles, intègre de nouvelles informations relatives aux risques naturels, clarifie ou uniformise ou adapte des règles d'urbanisme, précise des définitions...

Par contre « l'assouplissement des règles d'implantation dans certains secteurs », « le règlement adapté du centre ancien » et « les modifications permettant une meilleure intégration architecturale des constructions » sont des points traités d'une manière assez anecdotiques alors qu'ils impactent la densité des zones U et éventuellement la production globale de logements.

Les hébergements touristiques proposés dans le réaménagement du camping municipal est aussi un élément significatif pour la diversification de l'offre touristique sur le territoire communal.

Le document une fois approuvé et remis en forme devrait rendre ce PLU plus clair, plus compréhensible et aussi plus opérationnel.

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

☞ La modification n°1 du PLU de la commune d'Allemond avait comme objectifs le « nettoyage » de son document d'urbanisme, l'actualisation d'un certain nombre d'informations et l'adaptation de règles d'urbanisme.

Dans le cadre de cette procédure, aucune modification des limites de zones naturelles, agricoles ou constructibles ne pouvait être envisagée.

☞ Comme je l'ai indiqué dans le rapport ci-joint, l'enquête publique que j'ai conduite conformément à l'arrêté municipal du 02 mai 2022, s'est déroulée du 17 mai au 17 juin 2022.

De bonnes conditions ont été réunies pour recevoir le public et l'ambiance a été sereine.

Quelques personnes se sont déplacées pour venir me rencontrer lors de mes permanences en mairie. La plupart des personnes connaissaient la démarche entreprise et avaient participé à la concertation effectuée par la commune quelques mois auparavant.

Certaines souhaitaient solliciter le classement en zone constructible de leurs terrains. Avec cette enquête elles le font savoir à la commune.

C'est naturellement assez habituel dans ce type d'enquête.

☞ Le projet proposé répond aux éclaircissements et aux adaptations que la commune souhaitait apporter à son document d'urbanisme.

Il convient cependant de corriger des erreurs nouvellement introduites dans les documents ou d'apporter des précisions sur les documents graphiques :

- la superficie minimum des piscines est à corriger (page 175)

- pour les abris pour animaux parqués, rajouter « liés à l'activité des exploitations agricoles professionnelles » (page 175) et maintenir les 2,5 m en zone N (page 195), comme pour la zone A

- la surface des habitations légères de loisirs (HLL) dans un terrain de camping est généralement de 35 m² maximum ! La surface proposée (page 195) correspond à une habitation et est incompatible avec de l'hébergement touristique de plein air dans un camping. La hauteur de 6 m (page 196) correspondant à une construction avec un étage est inadaptée

- compte tenu des difficultés de repérage que j'ai observées de la part des visiteurs, il conviendrait de faire figurer sur le plan général des encadrés situant les agrandissements (4.1.a à 4.1.e) ; sur ces agrandissements, il est nécessaire de reporter le nom des hameaux et des lieux-dits ; la voirie très peu visible sur les plans est également à faire ressortir

- le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation Secteur du Bourg (OAP1) englobe l'OAP Secteur du camping municipal Le Plan (OAP4) ; ce secteur appartient donc à deux OAP ; il convient de les dissocier et de corriger l'ensemble des plans du document 3.

Compte tenu de l'inquiétude des riverains des zones AUt et Ubt, notamment sur la hauteur des constructions, j'attire l'attention de la collectivité sur la nécessité de poursuivre les réunions de concertation sur ces projets en réflexion et d'envisager des ajustements au niveau des permis de construire.

☞ Les observations des personnes publiques associées sont également à prendre en compte :

- notamment tous les éléments transmis par l'Agence régionale de santé à inscrire au niveau des servitudes d'utilité publique et à joindre dans les annexes du PLU

- et les points soulevés par la Direction départementale des territoires quant aux justificatifs et démonstrations à apporter sur le respect des orientations du PADD en matière de production de logements; ces éléments devront figurer dans le rapport de présentation du PLU modifié.

Enfin, j'ai pris bonne note des engagements et réponses apportées par la commune.

En conclusion, et compte tenu de tout ce qui précède, j'émet un **avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Allemond soumis à la présente enquête, en l'assortissant néanmoins des observations et recommandations émises ci-dessus ou mentionnées dans mon rapport ainsi que celles formulées par les personnes publiques associées.

Le 05 juillet 2022



Le commissaire enquêteur
Jacky Roy

Pièces jointes

- PJ1 Arrêté de mise à l'enquête publique (02-05-2022)
- PJ2 Annonce DL (24-04-2022)
- PJ3 Annonce DL (18-05-2022)
- PJ4 Annonce Les Affiches (02-05-2022)
- PJ5 Annonce Les Affiches (20-05-2022)
- PJ6 Photos des panneaux d'affichage
- PJ7 Certificat d'affichage
- PJ8 Page du site Internet de la commune d'Allemond
- PJ9 Procès-verbal de synthèse des observations du public
- PJ10 Mémoire en réponse (04-07-2022)
- PJ11 Courrier de la cne à Me Verney C.