

212

, le 4 novembre 2021,

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'ai l'honneur de vous écrire afin d'exprimer mes plus vives préoccupations concernant l'évolution du règlement de zone AUt en tant que propriétaire co-indivisaire du tènement formé par les parcelles n° 356 et 197 (dont j'ai noté – et j'en remercie la municipalité) qu'elle avait été exclue de la zone AUt), composant une propriété d'une superficie totale de 2543 m² en bordure de la future zone AUt.

Or, les évolutions retenues par le PLU pour cette zone représentent non seulement un préjudice notable pour mes co-indivisaires (dont mon fils de 9 ans) et moi-même, mais sont en décalage avec les principes vertueux énoncés par le PLU, dont la présentation appelle par ailleurs certaines observations.

I. Un préjudice moral et matériel

1. Un préjudice matériel

- Les nouvelles hauteurs autorisées (ainsi que la transformation de leur règle de calcul) fait craindre le voisinage de grande hauteur, ce qui constituerait une perte de jouissance par le masquage de la vue sur le massif de l'Oisans
- Les limites de retrait particulièrement faibles retenues (sans tenir compte du ruisseau alimenté par une source et une résurgence qui sépare la zone AUt de notre propriété), combinée à des hauteurs disproportionnées font également craindre une perte d'apports solaires notoires avec, pour effet, renforcé par l'humidité de cette zone classée Bm, outre le préjudice aux personnes

- Le développement dans un bâtiment centenaire de moisissures allergènes
- Le risque de désordre de structure
- L'obsolescence d'aménagements prévus en fonction de ces apports solaires
- L'accroissement de la dépense énergétique en chauffage

• Ainsi cette propriété acquise par mes arrière-grands-parents et aménagée par mes grands-parents que mes co-indivisaires et moi-même perpétuent aux prix d'un important investissement personnel et financier (dont la réfection du mur de clôture séparant la partie ouest de la parcelle n° 197 de la RD 526 en 2015 pour un coût de 12 000 € sans aide publique) s'en trouverait brusquement dévalorisée

2. Un préjudice moral

- Ces investissements ont été consentis dans le cadre d'un projet de vie en lisière d'un espace naturel (qui jusqu'ici n'avait jamais été constructible, et était autrefois dédié à la polyculture) – et non claustré entre des immeubles de hauteur déraisonnable,
 - Le risque de plonger ma maison dans la pénombre par la construction à proximité immédiate d'immeubles de grande hauteur constituerait une rupture d'équité avec la volonté affichée par l'OAP « *d'optimiser les apports solaires* » pour ces nouveaux immeubles, tout en minimisant,

pour ce faire, ceux des bâtiments existants (« déshabiller Paul pour habiller Jacques »)

II. Un projet en décalage avec ses objectifs vertueux en faveur du développement durable

1. L'objectif de « développement durable »

- La zone concernée par l'OPA n° 2 était une « zone naturelle » (*Rapport de présentation du PLU opposable*, 1c, p. 11), classée en zone de risque (faible) aléa sismique, marécage et inondation de pied de versant, alors que le PLU cherche à « proscrire les extensions en zones naturelles et zones de risques » (*Ibid*, 1b, p.13),

- Le projet entraînerait la disparition de deux beaux jardins potagers à rebours de la volonté de « préservation des parcs et jardins urbains » (*Ibid*, B, p. 14), et de maintien de la trame de jardins [...] source de richesse pour le maintien de la biodiversité au sein du tissu bâti » (*Ibid*, B, p. 13)

- Par ailleurs, l'avis émis le 23 mars 2016 par M. le Préfet de l'Isère dans l'enquête publique préparatoire à l'élaboration du SCOT de l'Oisans préconisait d'éviter de « positionner de nouveaux enjeux en zone de risque » d'inondation et d'exclure de la tâche urbaine, les « zone d'aléa inondation (faible, moyen et fort) » (*Avis des PPA*, 65e feuillet)

2. L'objectif 'd' « urbanisation maîtrisée »

- La construction d'immeubles à une élévation jamais atteinte dans ce secteur sera en discontinuité avec le bâti historique environnant et portera atteinte à l'objectif de « maintenir les perceptions et qualité des silhouettes bâties existantes » (*ibid*, B, p. 13),

- Les nuisance du chantier, l'augmentation de la pollution automobile, sonore et lumineuse que générera ce projet s'accorde mal aux objectifs de réduction énoncés dans le PADD (p. 3 et 4).

- Enfin, le chantier puis la présence des nouveaux bâtiments ne peut que contribuer encore *un peu* plus à la réduction de la biodiversité et au refoulement de la vie sauvage sur des espaces réduits par l'urbanisation,

III. Des difficultés d'interprétation

1. Graphiques

- Le ruisseau limitrophe des parcelles 356 et 197 n'est pas indiqué que sur une seule carte dans le PLU opposable (*Annexes*, Assainissement, carte 1) et omise ailleurs,

- L'échelle des cartes dans le rapport de présentation du projet modifié obère la compréhension des tracés par rapport aux limites cadastrales

2. Textuelles

- Le rapport de présentation du PLU modifié motive l'évolution des règles d'élévation de la zone AUt de façon très difficile à suivre : « « La commune n'a pas souhaité dans cette zone venir diminuer la hauteur des constructions contrairement à d'autres zones du PLU. En effet sur les autres secteurs U, la commune s'est aperçue que la hauteur maximale imposée ne correspondait pas au nombre de niveaux souhaité. En effet 3 niveaux (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles) sur 11m maximum, imposaient des niveaux de 3.7m chacun. En réalité, on observe des niveaux en moyenne de 3m. »

- De plus, la prise en compte dans ce raisonnement des combles (qui par définition sont sous les toits) devrait en cohérence amener à utiliser comme repère la hauteur entre le sol naturel et le faîte du toit (et non son *égout*)

- On ne comprend pas bien non plus, dans une conjoncture qui évolue très vite, d'où viennent les objectifs de densité en termes de lits et de logements : impératif administratif ou

prospective économique ?

Par conséquent, et tout en saluant le considérable travail effectué par la municipalité au service d'une vision de l'avenir, il semble souhaitable que la modification du PLU s'accompagne d'une clarification des règles de retrait et de détermination des hauteurs afin que les constructions (privées) réalisées en zone AUt au bénéfice des uns ne le soient pas au détriment de leurs voisins.

En vous remerciant de votre attention, je vous prie, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, de croire en l'assurance de ma respectueuse considération.