


De: 
Envoyé: mardi 2 novembre 2021 23:44
À: Mairie ALLEMONT
Objet: CONCERTATION pour la Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le commissaire enquêteur,

Certaines des modifications proposées dans le document de concertation du PLU ont une incidence majeure sur les règles de construction à venir:

Tout d'abord, la définition de la hauteur semble avoir été modifiée : dans le PLU 2019, elle était clairement définie comme la distance entre le sol naturel et le faitage. A la page 70, elle est maintenant schématisée comme étant la distance entre le sol naturel et l'égout du toit, ce qui est très différent et entraîne des confusions malvenues.

En zone AUt, le projet présenté à la population comportait des bâtiments R+1+comble. Avec une hauteur à l'égout du toit de 11 mètres, il s'agira de minimum R+2+comble et de hauteur au faitage de 15 à 18 mètres selon la pente du toit.

Cela associé à la liberté totale d'implantation et à la faiblesse du retrait par rapport aux limites séparatives (3 mètres pour les bâtiments principaux, 0 mètre pour les annexes) fait craindre un potentiel préjudice de jouissance à cause de l'impact visuel et d'ensoleillement pour les riverains de cette zone ainsi qu'un manque d'harmonie avec le bâti existant.

De plus, les surfaces à construire sont définies par leur minimum et il n'est pas mentionné de maximum. N'est ce pas un oubli, ou un manque?

Par ailleurs, il n'est toujours mentionnée aucune limitation des surfaces d'imperméabilisation des sols alors même qu'il s'agit de terrains inondables; de même les ruisseaux et cours d'eau qui traversent la zone ne sont pas mentionnés et ne font l'objet d'aucune prescription.

Pour les modifications des schémas de zonage concernant l'OAP de la zone AUt nous notons bien que la parcelle 197 est exclue de la zone AUt,

En zone Ubt, la hauteur autorisée passerait de 14 mètres au faitage à 18 mètres à l'égout du toit, soit R+5+comble, ce qui paraît très haut, eu égard au caractère villageois d'Allemond, occasionnant une rupture d'harmonie certaine avec l'environnement bâti.

En zone Ub, il est inscrit une hauteur minimale de 9 mètres. Là aussi, c'est incompréhensible s'il s'agit d'une hauteur sol-égout du toit, car correspondant à R+2+comble sur tout le quartier de la Fonderie. Ne faudrait il pas imposer la hauteur maximale uniquement?

26

D'une manière générale, l'on constate, tout particulièrement sur les zones AUt et Ubt objets de l'OAP, que les hauteurs autorisées sont beaucoup plus importantes que le projet présenté initialement, et que subsiste une absence caractérisée de règles concernant les distances des vis à vis, les implantations, les prospects, les voiries et aménagements, la limitation des surfaces imperméabilisées, les surfaces minimales dédiées aux plantations, etc., c'est à dire les contraintes que la municipalité est en droit de demander aux aménageurs et constructeurs des zones concernées. Cela, alors même que le promoteur constructeur lauréat est, à cette date, désigné sur la base d'un projet apparemment déjà connu (cf CR du conseil municipal du 28/09/2021 point 3/ p2 et 3), ce qui est particulièrement préoccupant.

Nous vous remercions; Monsieur le commissaire enquêteur, de l'attention que vous porterez à ces observations

