

27



**Mairie d'Allemond
5 chemin des Faures
38114 ALLEMOND**

Courrier LRAR

Objet : Modification de droit commun N°1 du PLU: Contributions du citoyen

le 2 novembre 2021

A l'attention de Monsieur le Maire et de Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme.

Pour des raisons familiales nous n'avions pas été informés de la mise en place du nouveau PLU et n'avions donc pas pu participer lors de l'élaboration de ce dernier. Aussi ce projet de modification nous donne-t-il l'opportunité de participer et de solliciter certains aménagements.

Nos contributions et nos demandes concernent **exclusivement la zone AUt**.

Contribution A (contribution à caractère collectif) : Hauteur maximale des constructions

Les modifications proposées ainsi que les explications données nous semblent particulièrement incohérentes. En effet pour un projet basé sur des constructions à destination touristique et de type, Rez-de-Chaussée, 1 étage, plus combles, pourquoi ne pas limiter la hauteur de construction à 9 mètres, soit en moyenne 3 m par niveau tel que constaté sur le reste de la commune ?

L'explication donnée n'est pas compréhensible « *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.* ». En quoi une hauteur maximale imposerait des niveaux de 3.7m ? Le rédacteur confond-il avec une hauteur minimale ou l'ensemble de ces nouvelles dispositions et explications permettent-elles de valider des dispositions permettant de réaliser des constructions de type RdC, **2 étages**, + combles ? En conséquence nous demandons que la zone AUt limite explicitement la construction au type RdC, **1 étage** + combles, le tout dans une hauteur maximale de 10 m.



2513063460E0000120203

Contribution B (contribution à caractère collectif) : Implantation des constructions

Le passage de la zone AUt en zone d'implantation libre ne nous semble pas adaptée et porteuse de fortes nuisances potentielles pour les propriétés limitrophes existantes. En effet, plus les nouvelles constructions seront implantées au nord de la zone AUT, c'est-à-dire au plus près du côté Belledonne et au plus loin des Grandes Rousses, plus les bâtiments pourront bénéficier de l'ensoleillement hivernal. Les objectifs retenus dans le cadre de l'OAP sont sur ce point très explicites : « *Optimiser les apports solaires pour les constructions nouvelles par une orientation*

préférentielle des voiries de desserte finale et des constructions (gestion différenciée des reculs par rapport à la voie selon le positionnement au Nord ou au Sud de la voie de la construction projetée) ». Il est donc fort probable que les futurs promoteurs utilisent toutes les possibilités à leur disposition pour implanter le plus au nord possible leurs constructions et donc au plus près des constructions existantes. Par ailleurs la façade du bâtiment ainsi construit étant une façade nord, le constructeur pourrait y ériger une façade sans ouverture. A titre d'exemple, si la voie douce projetée venait à être implantée, comme actuellement dessinée sur tous les plans, en partie nord de la parcelle 744, l'implantation libre par rapport aux voies publiques permettrait d'implanter un bâtiment à 2 m des baies vitrées du logement situé parcelle 742.

Une libre implantation des bâtiments nous semble également fortement préjudiciable en limite ouest de la zone vis-à-vis du camping existant et de sa clientèle.

Alors que le PADD prévoit explicitement de « *Protéger le pôle scolaire des nuisances éventuelles* » il nous paraîtrait extrêmement inéquitable de ne pas prendre des mesures strictement identiques pour les autres riverains de la zone AUt.

En conséquence, nous demandons que le PLU intègre les mêmes conditions d'implantation et de protection végétale vis-à-vis des riverains nord et ouest que ceux prévus vis-à-vis du groupement scolaire situé à l'est de l'AUt.

Contribution C (contribution à caractère personnel) : retrait parcelle 743 et 744 de la zone AUt

Nous sommes propriétaires de 2 logements situés sur les parcelles 741 et 742, ainsi que des parcelles non construites 743 et 744.

Contexte : Les 2 logements situés sur les parcelles 741 et 742 disposent actuellement d'une sortie véhicule sur la voie principale d'Allemond, la Route des Fonderies Royales. Cette sortie, « coincée » entre deux bâtiments n'offre aucune visibilité et représente un danger à chacune de nos sorties, non seulement pour les véhicules circulant sur la route des fonderies, mais également pour les piétons circulant sur le trottoir qu'il est impossible de voir arriver.

Par ailleurs, nous avons deux projets court terme (+ ou - 5 ans) concernant les logements sur les lots 741 et 742.

- Logement sur parcelle 742 : suppression de la possibilité d'accès à la route des fonderies royales et transfert de l'accès au logement par l'impasse des pommiers à partir de la parcelle 744. Création de 50m² habitables supplémentaires en RdC

nécessitant certainement la création d'un emplacement de stationnement complémentaire afin d'être en conformité au PLU.

- Logement sur parcelle 741 : réhabilitation du bâtiment qui abritait :
 - o un logement occupé par 2 personnes âgées
 - o en RdC, une crêperie fermée depuis de nombreuses années.

Nous prévoyons de rénover l'ensemble du bâtiment et d'en équiper les combles afin d'y réaliser 2 appartements de « belle facture ». Cette réhabilitation entraînant nécessairement une augmentation du nombre d'occupants, nous prévoyons de créer 2 emplacements de stationnement supplémentaires sur la parcelle 743 afin d'être en conformité avec le PLU. Aussi la création de la zone AUt et l'expropriation potentielle des parcelles 743 et 744, entraînent non seulement la dévalorisation extrême des 2 logements existant par suppression de tout espace vert annexe, mais risque surtout de rendre impossible la réalisation des 2 projets ci-dessus énoncés, alors même que ces projets participent aussi bien à nos intérêts propres qu'à ceux de la collectivité, en créant des lits complémentaires pour des résidents (logement 741) et des lits touristiques (logement 742) sans aucune emprunte foncière nouvelle.

En conséquence nous demandons :

- que les parcelles 743 et 744 soient exclues de la zone AUt et confirmées comme zone inconstructibles à l'exception de la création des emplacements de parking strictement nécessaires. Que ces parcelles soient également confirmées comme zones « vertes » en protection du groupe scolaire
- que la voie douce projetée, soit implantée au sud et à l'est (entre la parcelle et le groupe scolaire) de la parcelle 743

Demande hors contribution citoyenne : Suite de la première réunion d'information sur l'AUt du 21 juin en mairie d'Allemond

Nous tenons à remercier Mr le Maire et les adjoints d'avoir organisé et d'avoir été présents lors de cette première réunion d'information. A titre personnel, cette réunion nous a permis de mieux comprendre le projet, ses objectifs et ses contraintes.

La confirmation par Mr le Maire que l'objectif de la réunion était de savoir si seulement l'un des propriétaires concernés était opposé au projet et qu'en ce cas, aucune expropriation ne serait mise en œuvre durant son mandat, ce qui dans ce cas reporterait le projet de développement à un mandat ultérieur, a permis une meilleure écoute de l'assistance. Les participants se sont trouvés naturellement dans une attitude positive et nul n'a émis à ce stade d'avis défavorable, attendant d'avoir plus d'informations et de précisions, afin de pouvoir se prononcer plus définitivement.

Aussi, il nous semble regrettable que cette réunion n'ait fait l'objet d'aucun compte rendu écrit qui aurait pu être diffusé auprès des différents participants.

A l'issue de cette réunion, la commune pouvait donc initier de nouvelles démarches, éventuellement onéreuses, et collecter les informations qu'attendent les différents propriétaires. Nous avons pu constater dans le compte rendu du conseil municipal que le



projet avançait très rapidement puisqu'un lauréat de la consultation des promoteurs avait d'ores et déjà été pré sélectionné.

Aussi, nous sollicitons la tenue prochaine d'une seconde réunion d'information, tel que cela nous avait été annoncé initialement pour le mois de juillet 2021. De mémoire, les différentes personnes attendaient des informations portant sur :

- L'accès routier à la zone et les conséquences sur l'entrée du camping
- La disposition des voies de circulation, l'implantation des bâtiments et leur hauteur
- Le prix de vente des terrains concernés
- La possibilité de remplacement des jardins existant
-etc

Nous vous remercions par avance de la prise en compte de notre demande concernant la tenue de cette réunion et vous adressons nos cordiales salutations.

Déposé le : 02.11.2021
2513063460E00001

SD : 87000631953338Z



MAIRIE D'ALLEMOND
5 CHEMIN DES FAURES
38114 ALLEMOND



2513063460E0000120103