

## GRILLE D'ANALYSE DES OBSERVATIONS

Enquête publique du lundi 19 juin 2023 au samedi 8 juillet 2023

Thème : La Conche

N°	Identification	OAP concernée	Observations du public	Commentaires CE	Commentaires Mairie
1	Mrs SILLON Pierre et Roland	La Conche	<p>Est-ce que le stationnement est individuel ou collectif ?</p> <p>Dans le projet, la rue de Gagnoux apparait privilégiée pour la circulation avec élargissement. L'accès à respecter (la flèche) semble être au pied de la maison forte.</p> <p>Quel est le plan de circulation prévu « entrée-sortie »</p> <p>La voie actuelle ne permet pas à 2 véhicules de se croiser, notamment dans le virage ?</p> <p>Que devient la Maison forte ?</p> <p>En termes de sécurité publique, nous n'avons pas trouvé d'information du SDIS.</p> <p>Actuellement, il existe un passage pour accéder à la Maison forte depuis la rue de Gagnoux.</p>	<p>Le stationnement devrait être individuel.</p> <p>Qu'en est-il des voies d'accès ?</p> <p>La maison « forte » devrait être conservée.</p> <p>L'accès par le droit de passage parait le plus pertinent au vu de la dimension des voies.</p>	<p>L'OAP fixe le cadre d'un projet d'habitat intermédiaire, avec un stationnement enterré ou semi-enterré s'insérant dans la pente. Le stationnement privilégié est collectif.</p> <p>Le principe d'accès au périmètre de l'OAP va être revu et positionné au nord de l'emprise, pour des questions de sécurité, de largeur de voie et de commodité d'accès et desserte.</p> <p>Il n'y a pas de maison forte sur ce site. Le devenir de la maison familiale sera traité dans le cadre du projet, le PLU n'indique rien à ce sujet.</p> <p>Il n'apparaît pas pertinent de faire de ce passage existant la voie de desserte principale du projet, l'accès au site ne pouvant se faire du côté de la rue de la Conche.</p>

			<p>Ce droit de passage pourrait être utilisé comme desserte principale du projet de construction de 12 à 15 logements en l'aménageant suivant les préconisations réglementaires en vigueur.</p>		
2	<p>M. RAFFIN Alain 200 rue de Gagnoux</p>	<p>La Conche</p>	<p>1 – Remarque sur le principe d'aménagement : Organiser la circulation Page 10, il est écrit : « la rue de la Conche est trop étroite pour pouvoir absorber une augmentation de flux routier » et, effectivement cette rue mesure 3,4 m dans sa partie la plus étroite. Si vous mesurez la rue de Gagnoux dans la zone la plus étroite, vous obtenez 3,60 m au mieux. Voirie qui dessert moins de 8 logements à l'heure actuelle et qui est vite encombrée (impossibilité de garer les véhicules visiteurs le long de la voie). Impossibilité aussi de faire se croiser 2 véhicules automobiles sans compter, à son extrémité sud, un virage à angle droit pour atteindre la rue de la Conche. Consciente du problème de sous dimensionnement de cette voie, la commune avait installé un panneau sur l'accès nord de type « sens interdit sauf riverains ». Pour information, la voirie créée pour accéder à l'opération immobilière réalisée au Sud du hameau mesure, dans sa partie la plus étroite <b>5,60 m.</b>  Pour en finir sur les problèmes de voirie : l'accès au carrefour avec la rue du tram est problématique</p>	<p>Quelles sont les préconisations de la Mairie en mesure de sécurité sur ces voies accès ?</p> <p>Qu'en est-il des eaux de ruissellement qui traversent la parcelle ?</p>	<p>Le principe d'accès au périmètre de l'OAP va être revu et positionné au nord de l'emprise, pour des questions de sécurité, de largeur de voie et de commodité d'accès et desserte.</p> <p>La rue de l'ancien tram doit faire l'objet d'un réaménagement global dans le courant de l'année 2024, avec notamment la matérialisation d'un cheminement piétons – cycles. La question de la sécurité du croisement avec la rue de Gagnoux pourra être reposée.</p> <p>La densification envisagée avec la réalisation d'un programme de</p>

			<p>du fait du manque de visibilité et nécessiterait là encore un sérieux aménagement.</p> <p>2 - Ne serait-il pas nécessaire de privilégier le caractère « Hameau » de ce quartier en évitant une densification urbaine le faisant ressembler à un centre bourg ?</p> <p>3 – Au Sud et à l’Est de la commune, la gestion du hameau de la Conche, les 2 dernières opérations immobilières sont déjà en contradiction avec le « concept » : village de charme si souvent mis en avant... avec ce projet, il semble que l’ouest subisse le même sort !</p> <p>4 – Autre questionnement, la Conche est le point bas de la commune. La gestion des eaux de ruissellement ainsi que la présence de sources et de résurgences du captage de Gagnoux n’a jamais été réglé... Une très sérieuse étude de sols et une étude hydrologique devraient être réalisées avant tout projet d’aménagement...</p> <p>5 – Autre question : les réseaux (anciens et nouveaux) d’assainissement sont-ils calibrés pour accepter le doublement d’un nombre d’habitants.</p>		<p>12 à 15 logements en habitat intermédiaire n’est pas de nature à dénaturer le caractère de « hameau » de la Conche et à faire ressembler le quartier à un centre bourg.</p> <p>Tel qu’indiqué dans l’OAP, le terrain est situé en limite du périmètre de captage d’eau potable de Gagnoux et en partie en secteurs inondables Bg1,v et Bv identifiés au PPRN. La gestion des eaux pluviales et d’éventuelles eaux souterraines devra faire l’objet d’une étude préalable spécifique, tel que précisé dans l’OAP. Par ailleurs, tout projet immobilier fait systématiquement l’objet d’une étude de sols.</p> <p>Voir ci-dessous pour des compléments de réponse à la question relative aux eaux de ruissellement traversant la parcelle.</p> <p>Des travaux sur les réseaux d’eaux usées et d’eaux pluviales sont prévus dans le cadre du schéma directeur intercommunal</p>
--	--	--	--	--	---

					d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées du Grésivaudan (octobre 2019). Il est notamment prévu de mettre en séparatif les réseaux EP et EU de la rue des Sources, et de supprimer les ouvrages découverts rue de Gagnoux et voie de l'ancien tram (cf. carte annexée).
3	M. Didier DUPONT	La Conche	<p>Nous demandons des éclaircissements sur la voie et le sens de circulation, étant propriétaires de la maison du bassin il nous semble impossible de créer une voie d'accès de ce côté. Nous avons dû faire refaire le crépi de l'angle du mur détérioré par des passages de véhicules...</p> <p>De plus, l'arrivée par la rue de la Conche est très dangereuse à cause de la sortie par la contre-allée du nouveau lotissement, s'ajoutant au nœud routier qui arrive du centre du Touvet, de Saint Hilaire, de la nationale, des bus qui vont en direction du collège.</p> <p>Un accès côté intersection rue du Tram / Gagnoux nous semble plus approprié.</p> <p>De plus, le problème des eaux de ruissellement doit être traité, étant en partie basse de la rue de Gagnoux</p> <p>Nous avons déjà à de nombreuses reprises été inondés. Nous avons constaté la présence d'eau</p>	<p>Quelles sont les préconisations de la Mairie en mesure de sécurité sur ces voies accès ?</p> <p>Qu'en est-il des eaux de ruissellement qui traversent la parcelle ?</p>	<p>L'accès au site du projet ne se fera pas par la rue de la Conche.</p> <p>Par ailleurs, le principe d'accès au périmètre de l'OAP va être revu et positionné au nord de l'emprise, pour des questions de sécurité, de largeur de voie et de commodité d'accès et desserte.</p> <p>En fonction des résultats de l'étude hydraulique, une obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle, avec un débit de fuite maximal autorisé vers le réseau, pourra être imposé au projet.</p> <p>Comme le stipule l'article 640 du code civil, qui sera appliqué : « les fonds inférieurs sont</p>

			très proche lorsque nous avons voulu créer une cave.		<p>assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.</p> <p>Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.</p> <p>Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »</p> <p>Il est possible que l'aménagement de ce secteur, en prévoyant un ouvrage de rétention en partie basse, soit de nature à diminuer le volume des eaux de ruissellement à l'aval.</p>
4	M. Mme LEJEUNE Gilles et Béatrice	La Conche	<p>1 – Nous demandons à ce que l'entrée de l'OAP n°4 soit déplacée au Nord comme initialement prévu.</p> <p>Le projet actuel est dangereux (entrée en plein virage – largeur de la rue de 3 mètres, pas de trottoirs possibles pour sécuriser le déplacement des piétons et des entrants enfants).</p>	L'entrée de l'OAP sera-t-elle bien modifiée afin de s'effectuer par la voie d'accès au Nord ?	<p>1. Le principe d'accès au périmètre de l'OAP va être revu et positionné au nord de l'emprise, pour des questions de sécurité, de largeur de voie et de commodité d'accès et desserte.</p>

			<p>2 – Que devient le sens interdit sauf riverains pour éviter que les véhicules s’engouffrent dans le bas de la rue de Gagnoux où il est impossible pour un gros véhicule de tourner ? Quid des secours ?</p> <p>3 – Le carrefour entre la rue des Sources et la rue de Gagnoux est déjà très emprunté, comment sera-t-il sécurisé ?</p> <p>4 – Idem sur le carrefour du chemin de l’ancien tram qui est aussi dangereux pour tourner à gauche quand on arrive de la grande rue ?</p> <p>5 - Comment envisager des parkings souterrains alors que l’on sait que la Conche est remplie de sources et qu’aucune étude des sols n’a été réalisée ?</p> <p>6 – Les réseaux d’assainissement vont-ils être adaptés étant donné qu’aujourd’hui, en cas de grosses pluies, les habitations du bas de la rue subissent des inondations ?</p>	<p>Quelles sont les préconisations de la Mairie en mesure de sécurité sur ces voies accès ?</p> <p>Qu’en est-il du réseau d’assainissement ?</p>	<p>2. Il n’est pas prévu de modifier le panneau de sens interdit sauf riverains.</p> <p>3. Un stop est présent au bas de la rue de la source, en arrivant sur la rue de Gagnoux. Il n’est pas prévu de modifier ce carrefour. La réalisation de logements dans le secteur de l’OAP ne générera pas de flux supplémentaire sur la rue de la source.</p> <p>4. La sécurisation du carrefour entre la rue de Gagnoux et la voie de l’ancien tram fera l’objet d’une réflexion dans le cadre de la requalification de cette dernière, prévue en 2024.</p> <p>5. Les parkings pourront être enterrés ou semi-enterrés. Cela est techniquement réalisable dans un sol où l’eau est présente.</p> <p>6. Cf. réponses par ailleurs sur la gestion des eaux pluviales, qui devra faire l’objet d’une étude spécifique à l’échelle</p>
--	--	--	---	--	--

					<p>du futur projet, prévoir une rétention à la parcelle avec débit de fuite adapté à la capacité des réseaux à l'aval. Le futur projet ne devra et ne pourra évidemment pas aggraver la situation existante.</p>
5	M. Mme HOUPERT Claire et Rémi	La Conche	<p>A propos des constructions de logements sociaux de type RDC + 2 complètement disproportionné ?</p> <p>Les voies d'accès seront saturées par le nombre de voiture et les passages à répétition apporteront nuisances et danger les quartiers.</p> <p>Le bâti avec 2 étages est incohérent avec les maisons existantes, et la propriété des marronniers (ancienne) qui jouxte en dessous. Celle-ci devrait être mise en valeur pour son caractère architectural et son parc, ce que le projet actuel de logements à ses abords n'apporte pas du tout !</p>	<p>Les constructions R+2 sont prévues dans les zones UH</p> <p>Quel est l'avis de la Mairie sur les voiries ?</p> <p>Qu'envisage la Mairie ?</p>	<p>La 1<sup>ère</sup> observation est hors sujet. L'OAP n'indique pas de hauteur et prévoit 3 logements locatifs sociaux à minima. Le règlement de la zone UH permet de faire du R+2. En quoi la construction de logements sociaux en R+2 est disproportionnée ? cf. logements sociaux SDH rue de la Conche.</p> <p>La construction de 12 à 15 logements dans ce périmètre d'OAP n'est pas de nature à « saturer » une rue avec des « passages à répétition ». Dans le Grésivaudan, chaque personne de 5 ans et plus se déplace en moyenne 3,9 fois par jour, 52% de ces déplacements se font en voiture, 80% ont pour origine ou destination le domicile.</p> <p><i>Source : Enquête mobilité – grande région grenobloise 2020,</i></p>

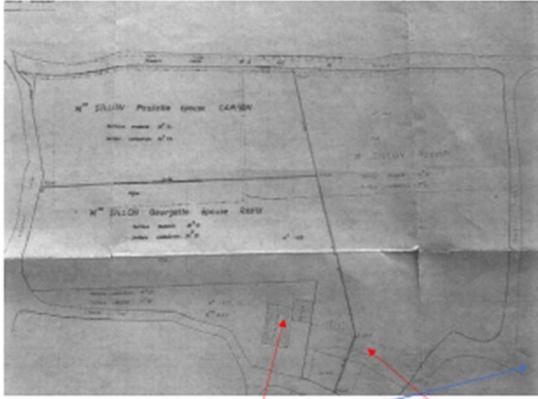
					<p><i>les indicateurs clés (Etat, CEREMA)</i>  <a href="https://www.cerema.fr/system/attachment/documents/2023/01/emc2-grenoble2020_lesindicateurscles_vf_0.pdf">https://www.cerema.fr/system/attachment/documents/2023/01/emc2-grenoble2020_lesindicateurscles_vf_0.pdf</a></p> <p>Du bâti ancien en R+2 est présent dans le hameau.  Il n'y a pas de bâti patrimonial identifié au PLU à proximité immédiate du site.</p>
6	Michèle LAURAIN	La Conche	<p>Dans le cadre de l'OAP qui prévoit d'augmenter le trafic rue de Gagnoux.  Nous sommes inquiets pour la sécurité au croisement de la rue de la source.</p> <p>Nous habitons en face du croisement et sommes terrorisés de la situation à risque. La pente de la rue de la source contraint un fort freinage à la descente et provoque une prise d'élan des voitures à la montrée dès la rue de l'ancien tram.</p> <p>Le réaménagement du carrefour peut-il être considéré dans le cadre de l'OAP.  Il en est de même pour le carrefour avec la grande rue et la départementale.</p>	Problème de la dimension des voiries	<p>Un stop est présent au bas de la rue de la source, en arrivant sur la rue de Gagnoux. La réalisation de logements dans le secteur de l'OAP ne générera pas de flux supplémentaire sur la rue de la source.  Il n'est pas prévu de modifier ce carrefour, ni celui avec la grande rue et la départementale.</p>
7	M. et Mme REMY	La Conche	<p>Suite à l'OAP de la Conche, je suis en désaccord avec le projet présenté dans la demande de modification du PLU.</p>	Problème de voirie	<p>Le principe d'accès au périmètre de l'OAP va être revu et positionné au nord de l'emprise, pour des questions de sécurité, de</p>

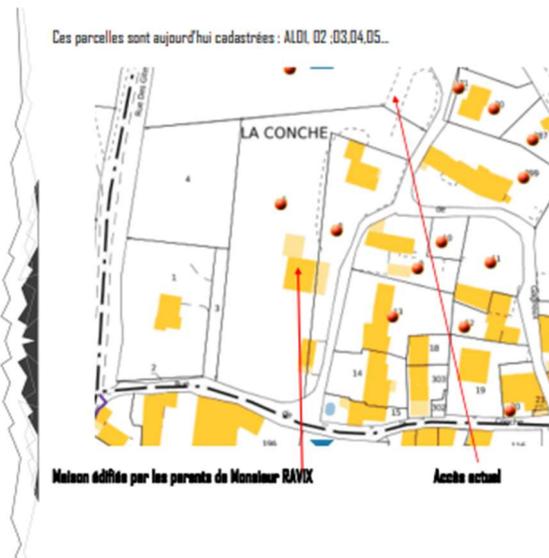
		<p>La circulation routière et surtout piétonne deviendrait encore plus dangereuse dans la rue de la Conche et surtout dans la rue de Gagnoux.</p> <p>La circulation est actuellement très difficile sur la route de l'ancien tram ainsi qu'au croisement de la RN 90.</p> <p>Je pense que nos enfants sont en danger si la construction se fait.</p> <p>Nous sommes inquiets quant à la gestion des eaux pluviales. Les réseaux existants étant à priori saturés, le projet envisagé avec une densité de maisons importantes nous fait craindre une mauvaise gestion de ce problème.</p> <p>Nous sommes inquiets quant à la gestion des parkings Nous passons déjà difficilement pour rentrer chez nous. Il y a des voitures des deux côtés et la route devient très étroite.</p>	<p>Les réseaux existants sont-ils suffisants ?</p>	<p>largeur de voie et de commodité d'accès et desserte. Il n'y aura donc pas de circulation supplémentaire sur la rue de la Conche, ni sur la rue de Gagnoux hormis l'accès par le nord.</p> <p>Un projet de requalification de la rue de l'ancien tram est prévu pour 2024, avec parmi les priorités, la sécurisation des déplacements en général, piétons et cycles en particulier.</p> <p>Cf. réponses par ailleurs sur la gestion des eaux pluviales, qui devra faire l'objet d'une étude spécifique à l'échelle du futur projet, prévoir une rétention à la parcelle avec débit de fuite adapté à la capacité des réseaux à l'aval. Le futur projet ne devra et ne pourra évidemment pas aggraver la situation existante.</p> <p>Les besoins en stationnements générés par le projet de logements sera géré intégralement sur l'emprise privée. Il n'y aura pas de report de stationnement sur la voie publique.</p>
--	--	---	--	---

8	Mme SILLON Christine	La Conche	<p>1 – Il me paraît inconcevable que l'accès aux futurs logements de la Conche, terrain Ravix, se fasse rue de Gagnoux. Il suffit d'emprunter la voie pour s'apercevoir que deux voitures ne peuvent absolument pas se croiser. C'est vrai sur presque toute la longueur de la rue.</p> <p>Or, il est prévu que cet accès se fasse après le n°99 de la rue de Gagnoux.</p> <p>Après rencontre avec Madame le Maire en juin 2021, l'accès devait se faire au niveau du bassin de cette voie. A cette même date, nous avons demandé un sens interdit sauf riverains, lequel a été accordé sans aucun souci.</p> <p>2 – En ce qui concerne les eaux pluviales, le secteur rencontre des problèmes au niveau des n° 200 et 205 de la rue en cas de fortes pluies.</p> <p>A ce problème des eaux pluviales s'ajoute le problème des eaux de source extrêmement présentes dans le secteur.</p> <p>Une construction est en cours à proximité du 200 et 205. Une pompe est active depuis la construction pour évacuer l'eau souterraine.</p> <p>Rappel : le secteur s'appelle La Conche car il a une véritable signification.</p>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le principe d'accès au périmètre de l'OAP va être revu et positionné au nord de l'emprise, pour des questions de sécurité, de largeur de voie et de commodité d'accès et desserte.</li> <li>2. Voir réponse plus haut</li> <li>3. Sur le territoire de la communauté de communes du Grésivaudan, le taux de motorisation des ménages est de 0,88 voiture par personne de plus de 18 ans. On compte en moyenne 1,6 voitures par ménage et un taux d'occupation de 1,36 personnes par voiture. Le nombre de places de stationnement imposé au PLU est donc cohérent par rapport aux besoins de stationnement et à la nécessité de réduire la place dédiée à la voiture, de favoriser le covoiturage et le report modal vers d'autres modes de déplacements. La Commune prévoit le développement de</li> </ol>
---	-------------------------	-----------	---	--	---

			<p>3 – En ce qui concerne le stationnement, le nombre de places par logement est diminué. Or, pour un logement de 50 m<sup>2</sup>, il y a 2 voitures. Pour ce qui est des autres surfaces on peut envisager 3 voitures. Diminuer le nombre de places par logement est un non-sens. Le Touvet ne bénéficie de transports publics étayés. Le Touvet n'est pas une ville. Diminuer le nombre de places de parking, c'est tout simplement faire abstraction de la réalité. Quid du parking visiteurs ?</p> <p>4 – Le mot d'ordre depuis plusieurs années est de densifier les bourgs. A n'importe quel prix.</p> <p>Je ne suis pas certaine que la densification de ce soit adaptée au contexte architectural du secteur. Avec ses corollaires : a minima 30 voitures supplémentaires qui iront grossir la difficulté d'accéder au carrefour de la Conche.</p>		<p>cheminements piétons et cycles le long de la voie de l'ancien tram et de la grande rue dans sa partie basse. Le hameau de la Conche est desservi par les lignes régulières G3 (réseau TOUGO - Grésivaudan) et T84 (Transisère – Grenoble ⇔ Le Touvet) à l'arrêt de bus « La Conche ».</p> <p>4. En effet, depuis la création des PLU le 13/12/2000 dans le cadre de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et les nombreuses lois successives, la doctrine ne vise plus à occuper les sols comme c'était souvent le cas des « Plans d'Occupation des Sols », mais bien à optimiser prioritairement les tissus urbains existants, en utilisant notamment les dents creuses, en réhabilitant le bâti existant, etc. Il est nécessaire de loger les gens et à population équivalente, le besoin en logements ne cesse d'augmenter. Le prix (ou l'impact environnemental,</p>
--	--	--	---	--	--

					<p>économique, social...) de la consommation d'espaces agricoles et naturels périphériques est bien plus important au regard de la densification de l'existant. Il n'est pas question d'aggraver la situation du carrefour de la Conche puisque la desserte de ce projet se fera par le nord de la rue de Gagnoux.</p>
--	--	--	--	--	--

9	CARTUSIS Avocat (Succession RAVIX)	La Conche	<p>Pour la petite histoire, les trois grandes parcelles, à l'époque d'un seul tenant sises au lieu-dit « LA CONCHE » appartenaient à Monsieur Auguste SILLON (Grand-Père).</p> <p style="text-align: center;"><b>Lieu-dit « La CONCHE »</b></p>  <p>Dans les années 50, les parents de Monsieur Roger RAVIX rachètent la parcelle à l'époque cadastrée numéro 1621 pour la construction de leur maison d'habitation avec la création d'un <u>droit de passage</u> afin d'y accéder.</p> <p>Dans les années 60, un partage à lieu entre les trois enfants de Monsieur SILLON et ainsi, l'ancienne parcelle cadastrée numéro 1524 est venue se greffer à l'ancienne parcelle numéro 1621.</p> <p>Le père de Monsieur Roger RAVIX y construisit un bâtiment agricole à cheval sur ces deux parcelles, l'accès se faisant également par la servitude de la maison.</p>	<p>Repositionner l'entrée au Nord de la parcelle</p> <p>Discuter des modalités de l'OAP avec les propriétaires</p>	
---	---	-----------	--	--	--



Les consorts RAVIX ne découvrent pas dans le cadre de la modification n°8 du PLU que leur tènement fait l'objet d'une OAP. En effet, le projet d'OAP sur ce tènement est prévu depuis longtemps et ils étaient au courant et en avaient déjà pris connaissance en amont.

**En réponse au point A de la note d'avocat :**

Le principe d'accès au périmètre de l'OAP va être revu et positionné au nord de l'emprise, pour des questions de sécurité, de largeur de voie et de commodité d'accès et desserte.

**En réponse au point B de la note d'avocat :**

Les calculs proposés « schématiquement » dans cette note n'ont aucun sens. Ce n'est pas du tout comme cela que l'on estime le potentiel constructible d'un terrain. Cette approche démontre également « une totale



**Maison d'habitation construite par les parents de Monsieur RAVIX**

**Service d'Urbanisme**

Depuis bientôt 5 années, dans le cadre du règlement de leur succession, les consorts RAVIX ont un projet immobilier sur ces parcelles.

À cette fin et dans un esprit de collaboration, ils ont rencontré à plusieurs reprises la collectivité et retravaillé leur projet en fonction des renseignements et avis changeants obtenus au grès des rendez-vous (types de construction, densité, réseaux, accès).

Aujourd'hui, les consorts RAVIX découvrent que dans le cadre de la modification numéro 8 du document d'urbanisme de la Commune, leur tènement fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

méconnaissance » (cf. point A) de l'urbanisme.

D'une part, il n'est pas forcément souhaité de lots constructibles pour ce projet puisque c'est une forme d'habitat intermédiaire qui est attendue (cf. la fiche en pièce jointe). L'objectif n'est pas de réaliser un lotissement de 15 lots constructibles pour des maisons individuelles.

Pour un projet d'ensemble tel qu'attendu sur ce tènement, le % d'espaces verts de pleine terre sera calculé bien entendu en prenant en compte chaque lot ou îlot ayant vocation à être construit. Il ne s'agit pas de déduire 35% de surface à l'ensemble et de diviser ensuite la surface restante par 15 ! Par ailleurs, le calcul proposé ne prend pas en compte les espaces de circulation, stationnement, etc.

Contrairement à ce qui est écrit dans la note de Cartusis Avocat, les principes définis dans l'OAP ne rendent absolument pas inconstructibles 75% du tènement et ne contraignent pas à monter

			<p style="text-align: center;"><b>8-SUR L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT NUMÉRO 4 – LA CONCHE</b></p> <p>Brièvement - les documents étant dans le dossier d'Enquête publique - il apparaît tout d'abord s'agissant des principes d'aménagements que la desserte doit se faire par le Nord du tènement en privilégiant l'accès depuis la rue de Gagnoux, la rue de la Conche étant trop étroite dans son dimensionnement, avec pour objectif d'étaffer le quartier de la Conche tout en préservant le cadre résidentiel et l'organisation du secteur en hameau.</p> <p><b>Principes d'aménagement et de programmation</b></p> <p><b>1/ Organiser les circulations et les déplacements</b></p> <p>→ <b>Créer un maillage viaire capable d'accueillir un renforcement de la circulation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir une desserte de l'ensemble du futur projet à partir d'un accès unique depuis le nord du tènement par la rue de Gagnoux.</li> </ul> <p>L'accès depuis la rue de Gagnoux est à privilégier par rapport à la rue de la Conche, car son dimensionnement permet de desservir un projet d'aménagement. La rue de la conche est trop étroite pour pouvoir absorber une augmentation du flux routier. La voirie d'accès de la rue de Gagnoux depuis la voie de l'ancien Tram admet plus facilement une augmentation du flux de circulation pour desservir ce secteur.</p> <p>Les voiries nouvelles devront respecter la topographie du terrain en limitant les impacts visuels et en prenant en compte la présence du périmètre de captage à proximité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les voies de desserte devront être doublées d'un cheminement piéton afin d'assurer la perméabilité du quartier et de favoriser les cheminements doux.</li> </ul>		<p>en hauteur. Par ailleurs, la hauteur maximale autorisée à l'article UH 10 du règlement ne correspond en rien à du « R+4 grand maximum » mais à du R+2+combles.</p> <p>Les principes proposés dans l'OAP n'empêchent pas non plus de « maintenir l'organisation urbaine des hameaux afin de préserver les ambiances urbaines particulières de ces sites urbains qui contribuent à l'image de « village de charme » du Touvet », objectif affiché dans le règlement de la zone UH.</p> <p>L'une des formes possibles de l'habitat intermédiaire attendu dans le cadre de cette OAP peut effectivement correspondre à de petits collectifs, mais ce n'est pas la seule (maisons en bande, maisons superposées, etc. =&gt; voir fiche en pièce jointe).</p> <p>La notion de typologies de logements variées fait référence à des tailles variées, T2, T3, T4, T5, mais également à des logements en accession, en</p>
--	--	--	--	--	--



			<p>Par ailleurs, au niveau des formes urbaines et visiblement inscrire l'urbanisation dans le site, il est précisé :</p> <p><b>2/ Inscrire l'urbanisation dans le site / Formes urbaines</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimiser la constructibilité des parcelles tout en préservant le caractère villageois de la Conche</li> <li>• Proposer des formes bâties de type habitat intermédiaire avec des typologies de logements variées afin de renforcer la mixité sociale du secteur.</li> <li>• L'habitat individuel de type pavillonnaire n'est pas autorisé.</li> <li>• Le stationnement sera intégralement enterré.</li> <li>• Chaque logement disposera d'un espace extérieur (jardin ou grande terrasse ou balcon).</li> </ul> <p><b>3/ Consommation de l'espace : principes de densité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une densité de 12 à 15 logements sur les 5000 m<sup>2</sup> de foncier identifié est à respecter, dont 3 logements locatifs sociaux à minima.</li> <li>• Le coefficient d'emprise au sol du secteur est de 40 % conformément au règlement du PLU.</li> </ul> <p>Enfin, et puisqu'il ne s'agit pas des seules contraintes puisque dans une volonté de préserver le paysage et les espaces verts il est précisé :</p> <p><b>4/ Préserver le paysage et les espaces verts</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des espaces arborés sont présents sur le site. Il convient de les préserver au maximum pour garantir une intégration paysagère du projet et pour créer des masques vis-à-vis des tènements voisins déjà urbanisés, de manière à conserver la qualité de vie et la tranquillité du voisinage.</li> </ul>		<p>interprétation, l'OAP sera modifiée sur ce point, en indiquant « stationnement enterré ou semi-enterré ».</p> <p><b>En conclusion, certaines prescriptions présentes dans l'OAP seront assouplies dans leur rédaction, afin d'être présentées comme des objectifs à viser et non comme des prescriptions.</b></p> <p><b>Par ailleurs, il sera précisé en préambule de l'OAP et dans le règlement de la zone UH, qu'est attendue sur ce périmètre une opération d'ensemble (rejetant de facto la possibilité de réaliser un lotissement avec vente de terrains à bâtir qui, pour le coup, en banalisant le paysage, serait totalement contraire à l'objectif de préserver le caractère patrimonial et l'ambiance urbaine de hameau de la Conche, et le « village de charme » du Touvet.)</b></p>
--	--	--	---	--	--

- Une proportion de 35 % minimum d'espaces verts de pleine terre sera préservée.
- La topographie et la géographie du lieu doivent être prises en compte. La pente naturelle est une composante à mettre en valeur en termes d'architecture et de gestion des eaux pluviales. La co-visibilité entre le site du projet et la maison forte de la Conche est aussi à prendre en compte.
- Les vues sur le grand paysage seront à valoriser.

Si les consorts RAVIX n'ont absolument rien contre le fait que la collectivité puisse grever leur ténement, d'une orientation d'aménagement puisqu'ils n'ont eu de cesse d'essayer d'établir un dialogue constructif et de vouloir collaborer avec la Commune pour faire évoluer leur projet, il s'avère que l'OAP numéro 4 est totalement déconnectée de la configuration des lieux (A), des réalités de la construction par trop de contraintes parfois contradictoires (B) et partant, s'avérant totalement illégale (C).

#### **III-OBSERVATIONS DIVERSES ET NON EXHAUSTIVES SUR L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT NUMERO 4 – LA CONCHE**

##### **A- UN ACCES MECONNAISSANT LA CONFIGURATION DES LIEUX ET CONTRADICTOIRE AVEC SA PROPRE RAISON D'ETRE**

Comme précédemment évoqué, le projet d'OAP numéro 4 impose un accès au nord du ténement et encore plus précisément, sur l'implantation même de la maison existante, édifiée par les parents de Monsieur RAVIX.

Ceci est ainsi expliqué en indiquant que l'accès par la rue de Gagnoux est privilégié par rapport à un accès par la rue de la CONCHE, dont le dimensionnement ne le permet pas.

Un tel motif démontre une totale méconnaissance des lieux puisque jamais personne n'a jamais envisagé d'accès par la rue de la CONCHE pour le ténement et parce qu'il y en a un totalement sécurisé depuis plus de 50 ans.

Ensuite et c'est une deuxième démonstration de la méconnaissance des lieux, il est indiqué un accès tout aussi dangereux que celui rue de la CONCHE si ce n'est plus et qui, in fine, va faire déboucher le flux de véhicule sur la rue de la CONCHE par la rue GAGNOUX.

Ceci est totalement contradictoire, alors même, encore une fois, qu'il existe déjà un accès beaucoup plus sécurisé et sécurisant.

Une surface maximale de plancher autorisée dans l'OAP ainsi qu'une notion de hauteur attendue (R+1+attique ou R+1+combles ou R+2) pourrait également être intégrée dans la version finale de l'OAP.



Avant dans l'ISUP numéro 4

Avant et après l'origine

Cet accès propose donc la circulation suivante dans le rue du SACREUX



Accès de l'EDAP numéro 4

Accès actuel

Déminement depuis l'accès de l'EDAP

Déminement actuel avec l'accès actuel

**Accès actuel et devant l'habitat.**

**Motifs ajoutés aux arguments de Monsieur BAYLE**





Accès de l'ADAP numéro 4

Maison d'habitation édifiée par les parents de Monsieur RAVIX

#### Evénement de droit

Les illustrations pour montrer que le choix de l'accès à l'ADAP est incompréhensible par rapport à celui existant, ne manquent pas mais ne remplaceront jamais une simple visite sur place.

Pour résumer :

- Le choix d'accès par le bas du chemin du Gagnoux de l'ADAP numéro 4 est **particulièrement dangereux** par rapport à celui existant où la visibilité ne pose aucune difficulté.
- Le choix d'accès dans l'ADAP numéro 4, comme la photographie ci-avant l'indique, nécessite de décaisser le terrain pour rejoindre la voie publique et nécessairement, cet accès sera en pente **constituant une véritable rampe** puisqu'il est imposé pour des raisons d'intégration de respecter la pente du terrain.

Il suffit donc d'imaginer un accès en pente dans le sens de la descente et de la montée, débouchant sur une voirie publique avec : **un virage en angle droit !**

- Enfin, cet accès **impose de démolir la maison édifiée** par les parents de Monsieur Roger RAVIX ou sinon de renoncer à leur projet d'aménagement, ce qui est totalement illégal dans une ADAP...sauf à ce que cette ADAP soit une ouverture à l'urbanisation de façade...

**DES RÈGLES TROP CONTRAIGNANTES POUR REELLEMENT REALISER UN PROJET CONFORMES AUX ENJEUX DE L'UMP ET ECONOMIQUEMENT VIABLE**

Il ne peut échapper à Madame la Commissaire-Enquêtrice que dans l'ADP numéro 4 et sous divers objectifs, il est imposé un grand nombre de contraintes constructives remettant finalement en cause le principe même de l'ADP, la transformant en orientation de non aménagement programmé.

Ainsi :

Au titre des principes de conservation de l'espace il est précisé des principes de densité :

- 12 à 15 logements sur les 5000 m<sup>2</sup> du terrain.
- Un Coefficient d'emprise au sol de 40 %

Au titre de la préservation du paysage et des espaces verts :

35 % minimum d'espaces verts de pleine terre sont imposés

Ainsi et d'ores et déjà schématiquement :

- La surface constructible restante après la soustraction de la pleine terre est de 3250 m<sup>2</sup> (5000 - 1750 (5000 X 35%))
- Les lots sont donc de 216,67 m<sup>2</sup> de surface constructible (3250 / 15 lots)
- Reste à appliquer à cette surface, le coefficient d'emprise au sol :  
216,67 m<sup>2</sup> X 40% = 86,67 m<sup>2</sup>

**Sur 86,67 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol sont bien évidemment purement théoriques et empiriques puisqu'il faut encore y retrancher les surfaces nécessaires aux accès, de chaque habitation mais également aux garages souterrains puisqu'au titre de « l'inscription de l'urbanisation dans le site », il est imposé du « stationnement intégralement enterré »

Sans oublier que l'ADP dans « autres prescriptions » impose une surface minimale de 15 m<sup>2</sup> pour les espaces extérieurs privés).

Ainsi, l'emprise au sol réelle peut être évaluée entre 60 m<sup>2</sup> et 70 m<sup>2</sup> en fonction du projet, ce qui n'est ni la surface de plancher ni in fine... la surface habitable, encore moindres...

			<p>Ainsi, pour édifier quelque chose de cohérent, il est nécessaire de monter en hauteur.</p> <p>L'article UMO du règlement limite la hauteur au faitage à 12 mètres c'est-à-dire, du R+3 grand maximum R+4.</p> <p>Ainsi, à la lecture des premières contraintes et pour obtenir des logements fonctionnels, il s'y a d'autres choix que de proposer des logements ressemblants à des petites tours conformes à 12 mètres de hauteur au faitage (et nécessitant des aménagements intérieurs type escaliers diminuant encore la surface réellement habitable...)</p> <p>Pour peu, que ces constructions aient un mur mitoyen pour densifier, il s'agit... de petits collectifs.</p>		
--	--	--	---	--	--





Ces illustrations sont extraites de l'article « le logement intermédiaire, une solution intermédiaire » du 15 avril 2015 paru sur le site Chroniques-architecture.com.

<https://chroniques-architecture.com/le-logement-intermediaire-une-solution-intermediaire/#:~:text=Selon%20le%27approche%20lecale%2C%20«,mainten%20dans%20le%27Dense%20urbain%27.>

**Pour revenir à l'OLAP, on peut d'ores et déjà s'interroger sur l'incompatibilité entre ces règles très contraignantes qui n'ont pour effet que de verrouiller les possibilités des architectes de projet et les objectifs affichés dans le règlement de la zone UH et celles de l'OLAP.**

En effet, rappelons que **la vocation de la zone UH est la suivante :**

#### ZONE UH

##### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UH correspond aux hameaux de la **Praille, de la Conche, du Minier et de la Perrière ainsi que les anciens villages constitués autour des anciennes fermes de l'ouest et de la Moyette.** Cette zone comprend des parties anciennes présentant un tissu urbain traditionnel dense, ainsi que des espaces anciennement présentant un tissu urbain plus lâche et un peu plus récent.

Dans cette zone, les caractéristiques des équipements existants permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'intègre bien dans le contexte traditionnel. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage résidentiel ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (équipements collectifs, activités artisanales non nuisantes, espaces publics, ...).

La densité et l'organisation urbaine des hameaux doivent être maintenues afin de préserver les ambiances urbaines particulières de ces sites urbains qui contribuent à l'image de « village de charme » du Touvet. Pour cela, les constructions nouvelles doivent se réaliser avec des densités proches des constructions traditionnelles et respecter les règles d'implantation du tissu existant.

Sur le territoire de l'ouest, les hameaux présentent un tissu urbain organisé en îlots avec les règles de densité et une organisation des

constructions qui ont à l'égard du tissu existant sur ce terrain une forte apparente abouissant aux règles. Ainsi, sur le cas, le 100 % des îlots, les hameaux présentent comme dans le cadre de ces règles les îlots qui sont regroupés à la fois par l'alignement des constructions sur le tracé et par les étroites coupures de mur de parcelles de 4 m à 5,00 mètres de haut. Ils sont parfois doublés de verges ou autres éléments offerts dans une densité proche de celle existante sur le terrain, excepté sur l'ouest.

Les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes doivent prendre en compte la présence de Monuments Historiques classés ou inscrits (Maison de l'ouest).

Plusieurs secteurs sont concernés par les limitations énoncées (part de protection des coupures d'îlots existants). Dans ces secteurs, aucune installation et occupation de sol incompatible de nature à la qualité des vues ne seront autorisées. L'installation (et) ne s'applique à la zone urbaine UH.

Les règles de l'OLAP ne permettent pas de maintenir l'organisation des hameaux ni de préserver les ambiances urbaines particulières de ces sites urbains contribuant à l'image de « village de charme » parce que le cumul (limitation de logements + surface de pleine terre + CES) des contraintes, interdit en l'aggravant, d'obtenir une densité proche des constructions traditionnelle tout en respectant les logiques d'implantation du tissu existant.

**Quant aux objectifs affichés de l'OLAP, les interventions demeurent identiques.**

En effet, il est indiqué s'agissant du point 2 /inscrire l'urbanisation dans le site/formes urbaines :

- Optimiser la constructibilité des parcelles tout en préservant le caractère villageois de la Conche

Rejoignant ce qui fut précédemment évoqué s'agissant du caractère de la zone UH, il est totalement contradictoire de rendre non constructible 75% du toisement (cumul 35 % de pleine terre ajoutée dans l'OLAP et CES à 40% de la zone UH) contraignant à reporter en

			<p>hauteur pour obtenir des surfaces habitables attractives et prétendre vouloir préserver le caractère villageois de la CONCHE dans sa forme de hameau.</p> <p>L'DAP est intrinsèquement contradictoire mais elle contrevient également à la vocation de la zone UH tel que vu ci-avant.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposer des formes bâties de type habitat intermédiaire avec des typologies de logements variées afin de renforcer la mixité sociale du secteur.</li> </ul> <p>La encore, à la lumière des contraintes pesants sur la zone du fait de l'DAP, la possibilité de proposer des typologies de logements variés est une affirmation qui n'engage que son ou ses auteurs, puisque les règles imposées produisent sur le terrain, le contraire.</p> <p>Quant aux souhaits louables et nécessaires de renforcer la mixité sociale ou encore de faire du logement intermédiaire pour faire face à l'augmentation du prix du m<sup>2</sup> dans la vallée, les règles de l'DAP ne permettent pas de l'exaucer produisant encore une fois l'effet inverse à celui recherché.</p> <p>En effet, en privant 75 % d'un foncier de sa constructibilité tout en le contraignant (12 à 15 logements autorisés dont 3 logements sociaux, garage intégralement enterré dans une Bgl...) le coût de la construction explose nécessairement, non pas pour faire du profit mais uniquement pour tenter d'obtenir un modèle économique viable c'est-à-dire dans lequel le constructeur ne perd pas d'argent.</p> <p>En l'état de cette DAP et de sa traduction en modèle économique, la zone des Conches ne peut que rester un vaste champ et les objectifs de la collectivité de belles intentions.</p> <p>Il s'agit uniquement du principe de réalité.</p> <p>Les mêmes remarques peuvent être faites s'agissant du point 4 relatif à la <u>préservation du couvert et des espaces verts</u>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La topographie et la géographie du lieu doivent être prises en compte. La pente naturelle est une composante à mettre en valeur en termes d'architecture et de gestion des eaux pluviales.</li> <li>• La co-visibilité entre le site du projet et la maison forte de la Conche est aussi à prendre en compte.</li> <li>• Les vues sur le grand paysage seront à valoriser.</li> </ul> <p>Tout ce qui précède est valable sur ces trois points, ainsi à titre d'exemple il est précisé qu'il faut mettre en valeur la pente naturelle en termes d'architecture et de gestion des</p>		
--	--	--	--	--	--

			<p>eaux pluviales tout en imposant l'enfermement total des garages qui nécessite donc des excavations importantes en fonction de la localisation de la construction.</p> <p>Or, d'un point de vue constructif et en fonction de l'implantation de la construction dans la pente, le garage semi-enterré peut aussi être une réponse permettant avec moins de déblais et donc moins de remblais d'adapter la construction à la pente et ainsi respecter cet objectif.</p> <p>Précisons d'ailleurs qu'en zone UH, l'article I2 relatif aux stationnements autorise les garages semi-enterrés, l'exclusion dans l'ODAP en plus d'être illégale comme nous le verrons, ne se justifie pas.</p> <p><b>C- DES REGLAS TROP CONTINUÛTES ET FINALEMENT ILLÉGALES PURSIVE VISELANT AU NOMME DU RÈGLEMENT ET NON DE CELUI DES DAP : L'ODAP NUMERO 4 CREATRICE D'UN BILLO-ZONAGE UH.</b></p> <p>Le juge administratif veille à l'articulation entre le règlement d'une zone et les «orientations» des DAP qui ne laissent aucune possibilité d'y déroger.</p> <p>Le Règlement n'est pas une DAP et l'ODAP n'est pas le règlement, cette dernière ne saurait s'y substituer, le compléter ou l'aggraver.</p> <p>Ainsi, plusieurs Cours d'appel considèrent que les DAP ne peuvent pas fixer précisément les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, dont la définition relève du règlement (R. not. CAA Lyon, 13 févr. 2018, n° 18LY003375, Cne Vourles ; AJDA 2018, p. 932, concl. Y. Vaccaro-Planchet ; RDI 2018, p. 290, obs. P. Soler-Couteaux. - CAA Lyon, 17 mai 2018, n° 18LY02772. - CAA Lyon, 10 déc. 2018, n° 18LY03018. - CAA Paris, 20 mai 2020, n° 19PA00524) et sanctionnent alors les DAP contenant des dispositions trop prescriptives comme étant illégales.</p> <p>C'est ainsi que les Chambres réunies de la Cour administrative d'appel de Lyon ont précisé que</p> <p><i>« Considérant, d'une part, qu'en matière d'aménagement, une DAP implique un ensemble d'orientations définissant des actions ou opérations visant, dans un souci de cohérence à l'échelle du périmètre qu'elle couvre, à mettre en valeur des éléments de l'environnement naturel ou urbain ou à réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur ; qu'elle ne peut se limiter à prévoir, sur l'essentiel de son périmètre, la conservation de l'état actuel de l'occupation du sol en se bornant à définir des préconisations pour une partie très résiduelle de ce périmètre et sans qu'apparaisse, par ailleurs, un lien avec une orientation générale d'aménagement définie à l'échelle du secteur couvert ; que, d'autre part, si les DAP peuvent, au vu de l'article L. 123-4 de code de l'urbanisme, prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs de</i></p>		
--	--	--	--	--	--

*PLU, est possible perturber les principes caractéristiques des zones et espaces publics, de leur précéder, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, dont le débiteur relève de règlement;*

Ou encore, la Cour d'appel de PARIS qui juge dans son arrêt du 20 mai 2020 précise que :

*« En revanche, sous la rubrique programmation/aménagement, cette orientation d'aménagement et de programmation prévoit une hauteur maximale des constructions de "R+1-crochets". Cet encadrement de leur hauteur, dès lors qu'il ne laisse aucune possibilité d'y déroger, constitue une prescription, directement opposable aux particuliers. Dont les caractéristiques des constructions, dont le débiteur ne peut légalement relever que de règlement de plus haut d'urbanisme. Or, lors, le moyen tiré de ce que les orientations programmatiques du secteur de la rue de Vile excéderaient sur ce point l'objet des orientations d'aménagement et de programmation tel qu'il est fixé par les dispositions de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme, doit être accueilli. »*

S'agissant de l'ODAP numéro 4 et ceci expliquant certainement les observations faites précédemment, bon nombre de contraintes sont en réalité des prescriptions.

Ainsi mais cette liste n'est pas exhaustive :

- L'article UH 1 autorise l'habitat sans autres précisions donc sous toutes ses formes.

Or, l'ODAP numéro 4 impose de l'habitat intermédiaire uniquement, sans dérogations, en interdisant même explicitement l'habitat pavillonnaire, il ne s'agit plus d'une orientation mais d'une prescription.

Ainsi, l'ODAP vient illégalement limiter, aggraver le règlement de la zone

Si la collectivité veut de l'habitat intermédiaire ou interdire l'habitat pavillonnaire, elle doit l'imposer dans tout la zone et non artificiellement créer une sous zone au sein de la zone UH au moyen d'une ODAP.

La situation est identique s'agissant des 35% de pleine terre.

Cette orientation contraignante n'apparaît que dans l'ODAP, il s'agit bien d'une prescription, une prescription totalement illégale qui n'a rien à faire dans une ODAP.

Il en est encore de même de la surface des espaces extérieurs dont la surface minimale est fixée à 15 m<sup>2</sup>.

Cette règle n'est pas une orientation mais une prescription.

			<p>idem pour les stationnements enterrés exclusivement et a contrario prohibé (car sans dérogations possibles) les garages semi-enterrés pourtant autorisés par l'article UH2.</p> <p>Dès lors et encore une fois, l'OAP numéro 4 constitue un sous-zonage UH, totalement illégal dans une DAP mais également dans le règlement.</p> <p>Il en résulte pour conclure, que cette DAP doit être entièrement revue, mais cette fois-ci en concertation réelle, tant avec les propriétaires qu'avec les riverains qui également aspirent au maintien de l'organisation des bords de rue et à la préservation des ambiances urbaines particulières de ces sites urbains, contribuant à l'image de « village de charme » de la Commune et ce, conformément au règlement de la zone UH.</p> <p>Telles sont les états les observations qu'entendaient produire les concertés RAVU s'agissant de la modification numéro 8 du Plan local d'urbanisme de la commune de LE TOUVET.</p> <p>Souhaitant parfaite réception et remerciant par avance Madame la Commissaire-enquêtrice de bien vouloir annexer ces observations à son rapport d'enquête.</p> <p>Je vous prie de croire, <b>Madame la Commissaire-enquêtrice</b>, à l'hommage de mes sentiments les plus respectueux.</p> <p style="text-align: center;"></p>		
					<p>Synthèse commentaires Mairie :</p> <p>La commune maintient les principes généraux de l'OAP de La Conche en intégrant un certain nombre de modifications demandées par les riverains (cf. infra).</p> <p>Conformément aux prescriptions de la Commissaire-enquêteur, une réunion collective de définition de projet, au-delà des intentions de l'OAP, sera organisée rapidement avec les riverains et les propriétaires, dans le respect des intérêts de chacun.</p>



## Thème La Combe :

10	<p><b>Mme AUDRAND M. PAYET</b></p> <p>220 rue de Beaumont Le Clos des Tilleuls 38660 LE TOUVET</p>	<p><b>La Combe</b></p>	<p>Suite à l'ouverture d'une enquête publique, je m'oppose au projet de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Touvet, notamment concernant le paragraphe 3 "Modification de l'OAP de secteur "La Combe" et le projet de création de 2 ER (N°28 et 29), pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le permis d'aménager date de 2010, il est donc caduc.</li> <li>- Le pourcentage de logements sociaux prévu est très supérieur aux préconisations gouvernementales et à ce qui se fait (i.e 20%). ==&gt; En effet, la création de 12 logements sociaux sur 1 lotissement existant de 7 maisons équivaldrait à un pourcentage de logements sociaux de 63% !</li> <li>- La voirie actuelle du lotissement du Clos des Tilleuls n'est pas dimensionnée pour recevoir 24 véhicules liés à 12 logements supplémentaires. En l'état actuel nous rencontrons déjà des problèmes de stationnement (enfants qui grandissent à voitures en plus... etc.)</li> <li>- Le volume des bâtiments prévus ne sera pas identique aux maisons existantes (comme préconisé dans le projet de PLU)</li> </ul>	<p>La Mairie a repris le permis d'aménager qui avait été effectué avant les premières constructions.</p> <p>Les logements sociaux étaient inclus au permis d'aménager.</p> <p>Aucune réunion publique effectuée sur ces nouveaux projets</p> <p>La Mairie est-elle prête à rediscuter de ce projet avec les habitants de la Combe et à le redimensionner ?</p>	<p><b>Ni un permis d'aménager ni un lotissement ne sont caducs au bout de 10 ans.</b></p> <p><b>Le règlement de lotissement l'est en revanche et c'est donc uniquement le règlement du PLU qui s'y applique.</b></p> <p>Cf. article L442-9 du code de l'urbanisme :</p> <p><i>« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de</i></p>
----	--	------------------------	---	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- La sécurité des enfants avec cette circulation nouvelle est compromise</li> <li>- La hauteur des bâtiments prévus aura un impact visuel négatif pour les habitations existantes</li> <li>- L'harmonie et la sérénité de notre résidence sera menacée</li> </ul>		<p><i>l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.</i></p> <p><i>De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.</i></p> <p><i>Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le</i></p>
--	--	--	--	--	--

					<p><i>cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.</i></p> <p>Pas de préconisations gouvernementales. S'il s'agit de la référence à la loi SRU, non applicable au Touvet, l'objectif de 20% de LLS s'apprécie à l'échelle communale et non à celle d'une opération.</p> <p>Concernant les différentes remarques (% logts sociaux, dimensionnement de la voirie et volume des bâtiments) : l'inscription de deux emplacements réservés pour la construction de 12 logements locatifs sociaux correspond au projet prévu dans le permis d'aménager.</p>
11	Madame BONNET	La Combe	Après avoir pris connaissance des modifications apportées au PLU (projet numéro huit), je	La Mairie a repris le permis d'aménager qui avait été	

			<p>m'empresse de vous faire savoir que je ne suis pas d'accord avec ces modifications.</p> <p>Le permis d'aménager nommé par la mairie à plus de 10 ans. Il me semble que celui-ci est caduc.</p> <p>De plus, le pourcentage des logements sociaux qui était prévu est trop élevé en rapport avec la réglementation en vigueur, qui est de 25 à 20 %.</p> <p>La voirie actuelle du lotissement (clos des tilleuls) ne permet pas de recevoir un si grand nombre de logements qui augmenterait fortement la circulation.</p> <p>La sécurité des enfants serait compromise, avec un nombre de voitures trop importante. Les bâtiments prévus vont dénaturer, le lotissement existant et son entourage, qui serait plus en harmonie avec les habitations existantes.</p> <p>La quiétude de la zone serait mise à mal, et cette crainte est reconnu de tous les riverains.</p>	<p>effectué avant les premières constructions.</p> <p>Les logements sociaux étaient inclus au permis d'aménager.</p> <p>Aucune réunion publique effectuée sur ces nouveaux projets</p> <p>La Mairie est-elle prête à rediscuter de ce projet avec les habitants de la Combe et à le redimensionner ?</p>	<p>Il n'existe pas de réglementation en vigueur visant 20 ou 25% de logements sociaux.</p> <p>Un porteur de projet est libre de proposer plus de logements sociaux dans son projet que cette proportion. C'est le cas du projet de M. Adamcyk. La Commune a repris ce qui était prévu dans le projet initial.</p> <p>Les différents riverains de ce lotissement ont acquis leur terrain en connaissance du permis d'aménager qui prévoyait 12 logements locatifs sociaux dès son élaboration.</p>
<b>12</b>	Julien Aillaud / Stéphanie Tapia 220 Rue de Beaumont	La Combe	Suite à l'enquête publique relative au projet de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), je tiens à vous faire part de mes	La Mairie a repris le permis d'aménager qui avait été	<b>Voir les remarques ci-dessus.</b>

		<p>remarques (merci de les annexer dans le cahier prévu à cet effet).</p> <p>Concernant le secteur géographique de la Combe, zone sur laquelle j'ai mon logement, je ne suis pas en accord avec les modifications prévues pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Le permis d'aménager en question date de 2010 il n'est donc plus valable depuis au moins 7 ans...</li> <li>· La création de 12 logements sociaux sur notre lotissement existant de 7 maisons équivaut à un pourcentage de plus de 60% alors que la pratique courante se situe entre 20 et 25%</li> <li>· La voirie d'accès actuelle du lotissement n'est pas dimensionnée pour recevoir 12 logements supplémentaires, de plus nous rencontrons déjà des problèmes de stationnement avec l'arrivée de voitures supplémentaires dues aux familles qui s'agrandissent.</li> <li>· Le trottoir déjà encombré par ces véhicules pose des difficultés pour le passage des poussettes à l'assistante maternelle qui travaille dans notre lotissement à quid avec 12 logements supplémentaires ?</li> <li>· La hauteur des bâtiments prévus (RDC + 2) et leur volume aura un impact visuel non négligeable vis-à-vis des habitations existantes</li> </ul>	<p>effectué avant les premières constructions.</p> <p>Les logements sociaux étaient inclus au permis d'aménager.</p> <p>Aucune réunion publique effectuée sur ces nouveaux projets</p> <p>La Mairie est-elle prête à rediscuter de ce projet avec les habitants de la Combe et à le redimensionner ?</p>	<p>Les besoins en stationnement, même des familles qui s'agrandissent ou des enfants qui grandissent, doivent être satisfaits sur l'espace privé. Les voitures n'ont pas à stationner le long de la voirie du lotissement.</p> <p>Il est rappelé ou précisé à toutes les personnes qui ont fait des remarques sur le secteur de la Combe que l'OAP de la Combe prévoyait initialement un secteur constructible équivalent au lotissement actuel, à réaliser au sud du cheminement piéton, avec une desserte par le lotissement Le clos des tilleuls. La présente modification de PLU préserve le caractère boisé de cette emprise sud, avec</p>
--	--	--	--	---

			<p>(vue bouchée) et ne sera pas en harmonie avec le reste du lotissement et des habitations environnantes (RDC + 1)</p> <p>· Aujourd'hui cette zone du lotissement et ses proches riverains ont trouvé une quiétude qui fait partie de la qualité de vie du Touvet, l'ajout de nombreux logements dans une zone aussi contrainte va rompre cet équilibre existant de manière négative</p> <p>En conclusion, heureusement que les travaux prévus à la base dans le permis d'aménager n'ont pas eu lieu car c'est en vivant sur place qu'on se rend compte que le projet avait été surdimensionné. Les terrains « libres » sont tout à fait aptes à recevoir des maisons individuelles mais pas des ensembles immobiliers comme prévu.</p>		<p>l'objectif qu'il ne soit pas construit. C'est donc un nombre équivalent de logements à ceux existants qui ne seront pas réalisés.</p>
13	Mme TAPIA	La Combe	<p>Suite à l'OAP de la Combe, je suis en désaccord avec le projet présenté dans la demande de modification du PLU.</p> <p>En effet, la voirie d'accès actuelle du lotissement n'est pas dimensionnée pour recevoir 12 logements supplémentaires car nous rencontrons déjà des problèmes de circulation et de parking, car nous sommes déjà obligés de nous garer sur le trottoir bloquant ainsi le trottoir aux piétons et poussettes, les obligeant à marcher sur la route.</p>	<p>La Mairie a repris le permis d'aménager qui avait été effectué avant les premières constructions.</p> <p>Les logements sociaux étaient inclus au permis d'aménager.</p>	<p>Les besoins en stationnement doivent être satisfaits sur l'espace privé. Les voitures n'ont pas à stationner le long de la voirie du lotissement, à se garer sur les trottoirs.</p> <p>Il est nécessaire de faire évoluer les modes de déplacements vers</p>

			<p>Par ailleurs, il est impossible que véhicules se croisent lorsque des véhicules sont garés sur le trottoir, et nous avons de grandes difficultés à sortir nos véhicules de chez nous.</p>	<p>Aucune réunion publique effectuée sur ces nouveaux projets</p> <p>La Mairie est-elle prête à rediscuter de ce projet avec les habitants de la Combe et à le redimensionner ?</p>	<p>des solutions moins consommatrices d'espaces (par exemple se déplacer à pieds, à vélo, en VAE, moto, etc.).</p> <p>Les besoins en stationnement liés aux futurs logements seront assurés sur l'espace privé, en dehors de la voirie de lotissement.</p>
14	<p>Gérard MONDIN 220 rue de Beaumont 38660 LE TOUVET</p>	<p>La Combe</p>	<p>Suite l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)</p> <p>J'exprime mon désaccord au projet de modification n°8 du Plan Local d'urbanisme de la Commune de Le Touvet, pour les raisons suivantes :</p> <p>Le permis d'aménager date de 2010 il est donc caduc.</p> <p>Le pourcentage de logements sociaux prévu est supérieur par rapport à ce qui se fait soit 20%.</p> <p>La création de 12 logements sociaux sur un lotissement existant de 7 maisons équivaut à un pourcentage de 63% !</p>	<p>La Mairie a repris le permis d'aménager qui avait été effectué avant les premières constructions.</p> <p>Les logements sociaux étaient inclus au permis d'aménager.</p> <p>Aucune réunion publique effectuée sur ces nouveaux projets</p> <p>La Mairie est-elle prête à rediscuter de ce projet avec</p>	<p><b>Observations identiques =&gt; voir réponses par ailleurs.</b></p>

			<p>La voirie actuelle du lotissement du clos des tilleuls n'est pas dimensionnée pour recevoir 24 autos liés 12 logements de plus.</p> <p>En l'état actuel nous rencontrons déjà des problèmes de stationnement (enfants qui grandissent à voitures en plus...etc.</p> <p>Le volume des bâtiments prévus ne sera pas identique aux maisons existantes (comme préconisé dans le projet de PLU)</p> <p>La sécurité des enfants avec cette circulation nouvelle est compromise.</p> <p>La hauteur des bâtiments prévus aura un impact visuel négatif vis-à-vis des habitations existantes.</p> <p>L'harmonie, la sérénité de notre résidence sera menacée.</p>	<p>les habitants de la Combe et à le redimensionner ?</p>	
15	<p>Thomas Basserie et Muriel Teissedre 220 Rue de Beaumont 38660 Le Touvet</p>	<p>La Combe</p>	<p>Par la présente, nous vous faisons part de notre opposition au projet de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Touvet, concernant le paragraphe "Modification de l'OAP du secteur de La Combe" pour les raisons suivantes :</p> <p>- Le sous-dimensionnement de la voirie actuelle du lotissement "Le Clos des Tilleuls" ne</p>	<p>La Mairie a repris le permis d'aménager qui avait été effectué avant les premières constructions.</p>	<p><b>Observations identiques =&gt; voir réponses par ailleurs</b></p> <p>La mention à l'article L151-15 du code de l'urbanisme est hors sujet. Par définition, il n'est pas question ici</p>

			<p>peut prétendre à desservir 12 logements de plus, ni en termes de circulation, ni en termes de stationnement. Les conséquences en seraient fortement dommageables sur le plan de la sécurité des personnes.</p> <p>Au-delà de ces aspects de bon sens, nous notons également des incohérences sur le PLU.</p> <p>En effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il stipule "par l'implantation de constructions nouvelles présentant des volumes identiques à ceux existants (RDC + 2 étages + combles)</li> <li>Or il n'existe pas dans le secteur de La combe de construction avec de tels volumes.</li> <li>- Il fait référence à un permis d'aménager PA 038511102000 datant de 2010 et donc caduc depuis 7 ans.</li> <li>- Il prétend ne pas imposer un aménagement alors qu'il indique la création de deux emplacements réservés N°28 et N°29.</li> </ul> <p>A toutes fins utiles, nous nous permettons de vous communiquer ci-dessous l'article L.151-15 du code de l'urbanisme qui parle de lui-même.</p> <p><b>L'observation est-elle complète ?</b></p>	<p>Les logements sociaux étaient inclus au permis d'aménager.</p> <p>Aucune réunion publique effectuée sur ces nouveaux projets</p> <p>La Mairie est-elle prête à rediscuter de ce projet avec les habitants de la Combe et à le redimensionner ?</p>	<p>de créer un sous-zonage ou secteur dédié exclusivement à du logement social, puisqu'il s'agit d'emplacements réservés.</p> <p>L'immeuble ancien (copropriété) situé directement en contrebas au sud du lotissement présente un volume équivalent à du R+2+combles.</p> <p>Les besoins en stationnement liés aux futurs logements seront assurés sur l'espace privé, en dehors de la voirie de lotissement.</p>
16	Stéphanie AUDRAN et Romain PAYET	La Combe	<p>Suite à l'ouverture d'une enquête publique, un projet de modification n°8 du Plan local d'urbanisme de la commune de Le Touvet, notamment concernant le paragraphe 3 'Modification de l'OAP de secteur « La Combe » et le projet de création de 2 ER (N+ 28 et 29) pour les raisons suivantes :</p>	<p>La Mairie a repris le permis d'aménager qui avait été effectué avant les premières constructions.</p>	<p><b>Observations identiques =&gt; voir réponses par ailleurs</b></p> <p>Le futur projet (hauteur, volume, implantation...) tiendra</p>

			<p>Le permis d'aménager date de 2010, il est donc caduc.</p> <p>Le pourcentage de logements sociaux prévus est très supérieur aux préconisations gouvernementales et à ce qui se fait (i.e 20%). En effet, la création de 12 logements sociaux sur 1 lotissement existant de 8 maisons équivaldrait à un pourcentage de logements sociaux de 60%.</p> <p>La voirie actuelle du lotissement du Clos des Tilleuls n'est pas dimensionnée pour recevoir 24 véhicules liés à 12 logements supplémentaires. En l'état actuel, nous rencontrons déjà des problèmes de stationnement (enfants qui grandissent, voitures de plus...)</p> <p>Le volume des bâtiments prévus ne sera pas identique aux maisons existantes (comme préconisé dans le projet du PLU).</p> <p>La sécurité des enfants avec cette circulation nouvelle est compromise.</p> <p>La hauteur des bâtiments prévus avec un impact visuel négatif pour les habitations existantes.</p> <p>L'harmonie et la sérénité de notre résidence sera menacée.</p>	<p>Les logements sociaux étaient inclus au permis d'aménager.</p> <p>Aucune réunion publique effectuée sur ces nouveaux projets</p> <p>La Mairie est-elle prête à rediscuter de ce projet avec les habitants de la Combe et à le redimensionner ?</p>	<p>compte de l'environnement bâti existant. Il pourra être travaillé en concertation avec les riverains.</p>
--	--	--	---	---	--

17	M. Mme MONIN		<p>Suite à l'OAP de la Combe, nous sommes en désaccord avec le projet présenté dans la demande de modification du PLU.</p> <p>L'utilisations des emplacements ER 28 et ER 29 avec la création de 12 logements ne nous parait compatible avec la réalité du lotissement existant.</p> <p>La largeur de la voirie, l'absence de place de parking est déjà compliquée pour les 7 habitations existantes. Il parait difficile d'ajouter 12 logements et la circulation qui va en découler.</p> <p>Aujourd'hui, nous avons du mal à sortir de chez nous lorsque des voitures sont garées sur le trottoir en face. Le croisement avec la rue de Beaumont n'est pas assez large et ne permet pas de croiser.</p> <p>Echanger et peut être redimensionner le projet pour la qualité de vie de chacun nous parait primordial autant pour la circulation que pour la hauteur des bâtiments (R+2)</p>	<p>La Mairie a repris le permis d'aménager qui avait été effectué avant les premières constructions.</p> <p>Les logements sociaux étaient inclus au permis d'aménager.</p> <p>Aucune réunion publique effectuée sur ces nouveaux projets</p> <p>La Mairie est-elle prête à rediscuter de ce projet avec les habitants de la Combe et à le redimensionner ?</p>	<p><b>Observations identiques =&gt; voir réponses par ailleurs</b></p>
18	Mme BLANC-GONNET Johanne	La Combe	<p>Suite à l'OAP de la Combe, je suis en désaccord avec le projet présenté dans la demande de modification du PLU.</p> <p>La création de 12 logements sociaux ne semble pas compatible avec la réalité. Le lotissement est difficilement accessible car la voirie est étroite et</p>	<p>La Mairie a repris le permis d'aménager qui avait été effectué avant les premières constructions.</p> <p>Les logements sociaux étaient inclus au permis d'aménager.</p>	<p><b>Observations identiques =&gt; voir réponses par ailleurs</b></p> <p>La création de 12 logements n'est malheureusement pas toujours possible à</p>

			<p>le surplus de véhicules va compliquer le croisement, le bruit et se garer.</p> <p>La sécurité des enfants du quartier va en pâtir et la quiétude ainsi. Il n'y a pas de transport en communs ni commerce de proximité qui puisse justifier la création d'un nombre aussi important de logements sur ces 2 parcelles.</p>	<p>Aucune réunion publique effectuée sur ces nouveaux projets</p> <p>La Mairie est-elle prête à rediscuter de ce projet avec les habitants de la Combe et à le redimensionner ?</p>	<p>proximité des transports en commun et de commerces de proximité, comme c'est d'ailleurs le cas pour les logements existants dans ce lotissement et alentours.</p>
19	<p>Roger BOUCHET</p> <p>220 rue de Beaumont</p> <p>Le clos des tilleuls</p>	La Combe	<p>Au préalable une question : La mairie n'aurait elle pas dû, avant modification du plan informer et dialoguer avec les huit propriétaires du lotissement du clos des tilleuls ?</p> <p>Concernant donc ce projet de modification N°8, je me permets d'exprimer mon total désaccord.</p> <p>Le lieu et la voirie ne peuvent accepter une telle concentration de logement.</p> <p>Afin de préserver ce secteur paisible, il serait raisonnable de diviser par deux le nombre d'appartements !</p>	<p>La Mairie s'est conformée au Permis d'aménager sans communication (pas de réunion publique)</p> <p>La Mairie est-elle prête à rediscuter de ce projet avec les habitants de la Combe et à le redimensionner ?</p>	<p>Les différents riverains de ce lotissement ont acquis leur terrain en connaissance du permis d'aménager qui prévoyait 12 logements locatifs sociaux dès son élaboration.</p>
20	<p>Pascale Nezosi (Carle)</p>	La Combe	<p>Je prends connaissance du nouveau PLU Le Touvet – La Combe. A l'instar des copropriétaires du lotissement, je me déclare</p>	<p>La Mairie a repris le permis d'aménager qui avait été effectué avant les premières constructions.</p>	<p><b>Observations identiques =&gt; voir réponses par ailleurs</b></p>

		<p>opposée à ce projet pour les raisons déjà énumérées et rappelées ci-après :</p> <p>Ø Le permis d'aménager auquel se rapporte la mairie date de 2010 il est donc caduc depuis au moins 7 ans</p> <p>Ø Le pourcentage de logement sociaux prévu est trop élevé par rapport à ce qui se fait</p> <p>Ø La voirie actuelle du lotissement du clos des tilleuls n'est pas adaptée pour recevoir 12 logements de plus</p> <p>Ø La sécurité des enfants avec cette circulation nouvelle est compromise Ø La hauteur des bâtiments prévus aura un impact visuel non négligeable vis-à-vis des habitations existantes et ne sera pas en harmonie avec le reste du lotissement et des habitations environnantes</p> <p>Ø La quiétude de la zone reconnue par tous les riverains va être mise à mal</p> <p>Raisons auxquelles je rajoute les points/questions suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Besoin de clarification précise des droits de passage et des aires de stationnement et de circulation, et impact éventuel sur la copropriété des marronniers. Notamment espace de retournement en bout d'impasse.</li> </ul>	<p>Les logements sociaux étaient inclus au permis d'aménager.</p> <p>Aucune réunion publique effectuée sur ces nouveaux projets</p> <p>La Mairie est-elle prête à rediscuter de ce projet avec les habitants de la Combe et à le redimensionner ?</p>	<p>Pour les droits de passage, aires de stationnement, etc., vous référer aux documents du lotissement. Les 2 rangées de marronniers sont préservés grâce à la présente modification du PLU.</p> <p>Il n'est pas question de taille de logements et de densité de population à ce stade, la granulométrie des logements n'étant pas connue.</p> <p>Les 3 derniers points sont hors sujet.</p>
--	--	---	---	---

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nécessité absolue de préserver l'intégrité des 2 rangés de marronniers</li> <li>• Besoin de comprendre la cohérence de la taille des logements avec la densité de population possible que les 12 logements, notamment les 8 en bout d'impasse et avec la surface disponible autour des bâtiments/espace de vie : ceci pourrait entraîner des nuisances de voisinage par une promiscuité trop importante.</li> <li>• Besoin de clarification de l'entretien de la voirie par la commune et notamment de la collecte des ordures ménagères.</li> <li>• Besoin de clarification de l'augmentation de la puissance électrique reçue en bout d'impasse (nombreuses micro coupures.</li> <li>• Besoin de clarification des aménagements en ligne téléphonique et fibre optique compte tenu d'un débit actuel déjà trop faible.</li> </ul>		
					<p>Synthèse commentaires Mairie :  La commune maintient les principes généraux de l'OAP de La Conche en y intégrant un certain nombre de modifications demandées par les riverains (cf. infra).</p>

					<p>Les emplacements réservés conformément aux prescriptions du PLU seront destinés à accueillir le nombre de logements sociaux règlementairement définis par le PLU, au regard du nombre de constructions établi dans le permis d'aménager.</p> <p>Conformément aux prescriptions de la Commissaire-enquêteur, une réunion collective de définition de projet, au-delà des intentions de l'OAP, sera organisée avec les riverains.</p>
--	--	--	--	--	--

**Secteurs La Conche et La Combe et les autres points :**

21	Anne-Laure Blouvac 175 rue de Beaumont		<p>Suite à l'enquête publique sur la proposition de PLU je souhaite faire remonter quelques points</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>J'apprécie l'orientation générale plus « verte » du PLU</li> </ul>	Problèmes de voiries sur la rue de Gagnoux	<p><b>Voir réponses par ailleurs.</b></p> <p>Nous prenons en compte les différentes observations, notamment celles</p>
----	--	--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Concernant le programme n°4 : La Conche La rue Gagnoux est étroite et il est mal aisé de ressortir sur la rue de l'ancien tram. Il y a déjà de nombreux croisements compliqués avec les personnes qui utilisent la rue de la source, rajouter autant de logements, donc de voitures (le double) venant de la rue de Gagnoux me paraît compliqué</li> <li>Concernant l'aménagement de La Combe Très bonne idée de créer un espace boisé protégé sur la zone</li> </ul> <p>Idem pour la protection des marronniers</p> <p>Par contre le nombre de logements sur les ER 28 et 29 me gêne : Trop forte proportion de logements sociaux par rapport au reste du lotissement Etant éloigné du centre-bourg, les déplacements en voiture sont très importants Les voiries ne sont pas du tout adaptées à un tel volume de véhicules (x2) La fréquentation de la rue de Beaumont va être trop importante, le croisement est difficile</p> <p>Le carrefour rue de Beaumont/Mollard/Gites est déjà compliqué à gérer à l'heure actuelle. Je n'ose pas imaginer avec les voitures supplémentaires (et interdire la descente de la</p>	<p>Nombre de logements sur la Combe</p> <p>Problème des voiries</p>	<p>relatives aux problèmes de voirie et de circulation dans tout ce secteur de la Commune.</p> <p>L'option de petites maisons jumelées n'est pas exclue. La création des emplacements réservés n'indique pas la réalisation de constructions en R+2.</p>
--	--	---	---	--

			<p>rue ne fonctionnerait pas, cette obligation n'est déjà pas respectée par les habitants des Tilleuls).</p> <p>La circulation serait trop compliquée sur le chemin des gites et la rue de la Source, en particulier avec la rue de Gagnoux si des logements sont également construits</p> <p>Il n'y a pas de poubelles dans le coin</p> <p>R+2, c'est beaucoup trop haut et dénaturerait la zone, il faudrait réduite à 1 étage maximum – pourquoi pas des petites maisons jumelées ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant les clôtures</li> </ul> <p>C'est bien de standardiser un peu, mais attention à ne pas tomber dans l'excès. J'avoue ne pas comprendre tous vos exemples</p> <p>Il est important de pouvoir se sentir en sécurité chez soi, d'avoir son intimité en particulier avec des jeunes enfants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création du projet STECAL</li> </ul> <p>Bonne idée, ça serait un atout pour le village, qui manque d'hébergements touristiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection des arbres, haies, passages à talons</li> </ul>		
--	--	--	--	--	--

**Thème : Autres**

22	SCI Château du Mollard M. CHEMIN Marc Gérant SCI	Secteur Mollard	Demande de remise en zone UB les terrains parcelles n°297 – 391 – 141 – 142 – 143 pour un développement cohérent de l'activité du château du Mollard, qui est en sommeil aujourd'hui par le blocage des développements souhaités.	Ne concerne pas la modification n°8 du PLU	
----	--	-----------------	---	--	--

Mme G. SEIGLE-VATTE  
Commissaire Enquêteur



Mme L. THERY  
Maire Le Touvet



Observations de l'enquête publique de la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Touvet - Juin2023