

# ENQUÊTE PUBLIQUE

**Communauté de communes**

**du Massif du Vercors**

**MODIFICATION N°1 DU PLUi-H**

**Dossier n° E22000038/38**

*Enquête publique du 20 juin au 21 juillet 2022*

**CONCLUSIONS  
MOTIVÉES**

## **5-Conclusions motivées**

### **5.1 -Rappel du contexte**

La communauté de communes du massif du Vercors, CCMV, regroupe les 6 communes du plateau du Vercors, dans le département de l'Isère.

Ce territoire de montagne, 1 000 mètre d'altitude en moyenne, situé à proximité de l'agglomération grenobloise est reconnu pour la qualité exceptionnelle de son environnement : l'appartenance au Parc Naturel Régional du Vercors, créé en 1970, lui a permis de préserver un environnement de grande qualité tant au niveau du paysage et du patrimoine que de la biodiversité. Son développement économique est caractérisé par une activité agricole et forestière forte ainsi que par une activité touristique importante liée au ski mais aussi à la nature.

La CCMV s'est dotée d'un PLUi-H approuvé le 31/01/2020.

Aujourd'hui, ce territoire est confronté à une pression foncière particulièrement forte liée à sa proximité avec l'agglomération grenobloise, à sa qualité de vie et depuis deux ans, aux conséquences de l'épidémie du COVID : évolution des mentalités, télétravail, « fuite » des habitants des agglomérations...

Les élus constatent que le règlement graphique et le règlement écrit du PLUi-H ne permettent pas d'empêcher les constructeurs de « développer des projets complètement déconnectés du territoire, visant avant tout une rentabilité économique maximale des opérations, en faisant fi de la qualité des projets d'aménagement et des espaces dans lesquels ils viennent s'implanter »<sup>1</sup>

C'est pourquoi, la CCMV propose de modifier son PLUi-H pour mieux maîtriser l'urbanisation et pour permettre aux habitants du plateau, en particulier les jeunes, d'acquérir leur logement à un prix plus maîtrisé.

Les principales propositions de modifications<sup>2</sup> sont :

- la mise en œuvre de Coefficients d'Emprise au Sol (CES) en zone UA ou leurs évolutions dans les autres zones constructibles ainsi que la mise en œuvre de Coefficients d'Espace Verts (CEV) dans les zones constructibles,
- L'instauration d'une nouvelle servitude pour la réalisation de logements en accession sociale sur l'ensemble des zones UA, UB, UC et UH,
- Des évolutions ou créations d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Des évolutions du règlement écrit, des Emplacements Réservés, des dispositions relatives au stationnement, à la diversité commerciale, au bâti patrimonial...

---

1 Page 4 de la Notice explicative

2 Le projet de modification est présenté dans le rapport au chapitre 1.2 Présentation du projet

## 5.2 -Conclusion

L'enquête publique s'est déroulée réglementairement :

- la publicité légale a été réalisée conformément au code de l'environnement : publication des avis dans les journaux et affichage sur les panneaux communaux<sup>3</sup>.
- l'Autorité Environnementale a été consultée, il n'y a pas eu d'évaluation environnementale.
- Les Personnes Publiques Associées ont été consultées, seuls la Chambre d'Agriculture, le Département de l'Isère et l'INAO ont répondu, je regrette que l'État et le Parc Naturel Régional du Vercors ne l'aient pas fait.
- Le dossier mis à l'enquête publique est complet<sup>4</sup>, il est facile à lire excepté les plans de zonage où il est quasiment impossible de se repérer, car ni les noms des villages, ni ceux des hameaux ne sont inscrits : je demande, RÉSERVE, que les noms des hameaux et villages soient reportés sur les « cartes papier ».

### Déroulé de l'enquête publique :

59 personnes sont venues aux permanences et il y a eu 183 contributions dont 139 écrites et 44 orales.

Dans le cadre d'une modification de PLU, souvent, de nombreux propriétaires redemandent ce qu'ils n'ont pas obtenu lors de l'élaboration du document d'urbanisme, à savoir la constructibilité de leur terrain. Dans le cas de la 1ère Modification du PLUI-h de la CCMV, de nombreux contribuables se sont manifestés, cela montre que l'information de la tenue de l'enquête publique a été efficace. Mais il y a eu relativement peu de demandes de constructibilité : l'organisation par la CCMV de 3 réunions d'information sur le contenu de la modification du PLUi-H, préalablement à la tenue de l'enquête publique a eu un rôle positif.

Lors des permanences, plusieurs personnes ont fait des demandes<sup>5</sup> qui sont « hors sujet » du projet de modification n°1 du PLUi-H mais qui montrent qu'elles sont « démunies » sur ce qu'elles peuvent faire ou pas sur leur terrain. Également, confrontées à des problèmes récurrents ayant une incidence forte sur leur quotidien (passage piéton de fait sur leur parcelle agricole, demandes de divisions parcellaires inutiles, stationnement sauvage, inondation, Emplacement Réserve...), elle ne savent pas à qui s'adresser pour répondre à leurs questions.

La compétence « urbanisme » est du ressort de la CCMV qui a une commission urbanisme, un service instructeur pour toutes les communes excepté Villard de Lans et un Vice Président en charge de l'urbanisme. Mais les communes ont chacune un service urbanisme, une commission urbanisme et c'est le Maire qui signe les Permis de Construire. Le citoyen est perdu...

---

3 Chapitre 2.2 du rapport d'enquête

4 Chapitre 1.4 « Composition du dossier » du rapport d'enquête

5 Chapitre 4.3.2 « Les demandes diverses » du rapport d'enquête

Afin d'améliorer cette situation, il faudrait mettre en place (RECOMMANDATION) une réelle coordination et une communication conjointe, entre les communes et la CCMV.

Et enfin, il y a eu de nombreuses remarques sur trois « importants » projets d'hébergement touristique, projets qui auront un impact à l'échelle du territoire, mais qui ne sont pas abordés sur le fond dans la Modification n°1, (procédures d'UTN en cours ou réalisées, et/ou validées dans le PLUI-h lors de son approbation).

Ces 3 projets, UTNs à Côte 2000 à Villard de Lans, UTNI au Clos de la Balme à Corrençon et le projet de la société Bouygues sur la colline du Chatelard à Méaudre sont abordés dans le projet de Modification n°1 par le biais de la modification de la surface des restaurants en zone UT1 et AUT1, par la suppression du tracé du téléporté à Villard de Lans et par la modification de l'OAP du Chatelard. De nombreux contributeurs ont profité de l'enquête publique pour indiquer leur opposition à ce type de projet.

Je vais analyser le dossier et donner mon avis sur le projet de modification n°1 du PLUi-H au regard des objectifs énoncés par la CCMV, des observations et demandes des Personnes Publiques Associées et des habitants.

La synthèse des contributions, les réponses de la CCMV et mon avis sont détaillés dans le Chapitre 4 « Analyse personnelle des observations et avis » du rapport d'enquête.

#### La densification :

La CCMV, « pour limiter la densification lors de l'arrivée de projets de grande ampleur au sein de tissus déjà constitués », propose d'encadrer cette densification et, pour mieux contrôler les nouveaux projets, d'apporter des évolutions des règles d'emprises au sol et de coefficients d'espaces verts.

Je pense, comme la chambre d'agriculture, que la CCMV aurait du analyser l'impact de la diminution du CES proposée dans la Modification n°1 sur le nombre de logements produits au regard de la consommation foncière.

Cela aurait permis de mieux concilier, d'une part la volonté de la CCMV d'empêcher les constructeurs de « développer aujourd'hui des projets complètement déconnectés du territoire, visant avant tout une rentabilité économique maximale des opérations, en faisant fi de la qualité des projets d'aménagement et des espaces dans lesquels ils viennent s'implanter »<sup>6</sup>, tout en maintenant d'autre part, « l'un des objectifs majeurs du PLUI-h qui est de mieux contenir l'urbanisation en densifiant les zones urbanisées, afin de préserver l'agriculture et la biodiversité ».

Le PLUi-H ayant été élaboré et approuvé avant la loi « Climat et résilience du 22 août 2021 » qui a fixé l'objectif de « zéro artificialisation nette en 2050 », je pense que la CCMV aurait pu saisir l'opportunité de la Modification pour reclasser en zone agricole de grands tènements éloignés des bourgs, potentiellement sujets aujourd'hui à « l'appétit » des constructeurs.

En zone UA, correspondant aux centres bourgs, la CCMV propose un CES de 60 % pour les unités foncières de plus de 3 000m<sup>2</sup>, cela ne me paraît pas adapté aux objectifs de densification ;

en effet, il est nécessaire d'optimiser le foncier disponible en particulier en zone UA et répondre ainsi aux objectifs de création de logements abordables, affichés au PADD.

C'est pourquoi, j'émet un avis défavorable (RÉSERVE) à la mise en œuvre d'un CES en zone UA pour les tènements supérieurs à 3 000m<sup>2</sup> et afin d'éviter de « subir » des projets qui vont à l'encontre du territoire, je demande de classer les grands tènements susceptibles de supporter « des projets complètement déconnectés du territoire, » actuellement classés en zone UA en zone AU stricte, le temps de la réflexion pour définir des OAP.

Ces OAP pourront participer, comme le demande V. Barnier (M22) dans sa contribution, à la préservation de vergers et/ou potagers patrimoniaux ou comme je le demande ci-dessous, à la mise en œuvre de trame verte urbaine.

En revanche, la mise en œuvre de Coefficient d'Espaces Verts, comme le propose la CCMV dans son projet de modification, permettra de respecter « l'identité des bourgs, au caractère vert et villageois » et participera l'élimination de « projets de promoteurs » contraire au PADD.

Le PLUi-H ne prévoyait pas de CEV sur les zones UA(centre bourg) et UH (hameau). Le projet de modification n° 1 en propose pour ces deux zones et augmente leur pourcentage pour les zones UC, UC1 et UC2. Cela permettra d'une part de limiter « l'appétit » des promoteurs mais aussi de garantir « une bonne insertion des constructions dans le bâti environnant »<sup>7</sup>.

Je suis favorable à la mise en œuvre de cette nouvelle règle pour les CEV proposée par la modification n°1, à savoir : 15 % d'espace vert si l'unité foncière est inférieure à 3 000 m<sup>2</sup> et à 20 % pour les tènements supérieurs à 3 000m<sup>2</sup>.

Je suis également très favorable à l'introduction de la notion d'espace vert de pleine terre<sup>8</sup> et demande (RÉSERVE) que les termes "espace vert" ou "maintenir du vert" soient systématiquement remplacés par les termes d'« espaces verts de pleine terre ».

La modification n°1 proposant la généralisation des CEV sur l'ensemble des zones constructibles, il m'apparaît indispensable de définir plus précisément et d'instaurer, dans la mesure du possible, des trames vertes urbaines continues permettant de développer et pérenniser une strate végétale arbustive et arborée dans et aux abords du tissu bâti et ainsi de lutter contre les îlots de chaleur, de contribuer à la gestion des eaux pluviales, et à maintenir l'attractivité des centres bourgs. Pour ce faire, il faut dans un 1<sup>er</sup> temps, faire un état des lieux des espaces verts dans les zones urbanisées (RECOMMANDATION).

#### Types de logement :

Dans le projet de Modification n°1, la CCMV propose « l'instauration d'une nouvelle servitude pour la réalisation de logements en accession sociale sur l'ensemble des zones UA, UB, UC et UH »<sup>9</sup> soit 20 % de logements de type PSLA, BRS à partir de la réalisation de 5 logements ou 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, cette règle ne s'appliquant pas sur les secteurs concernant la mixité sociale définis au règlement graphique du PLUi-H.

<sup>7</sup> Page 14, « Notice explicative »

<sup>8</sup> Page 187 de la « Notice explicative »

<sup>9</sup> Pages 10-11 de la « Notice explicative »

Je suis favorable à la modification proposée, elle répond bien à l'objectif de la CCMV, à savoir « dans ce contexte de pression foncière et d'attractivité renforcée du territoire de se donner les moyens pour contraindre les constructeurs à produire des logements en accession à la propriété maîtrisée ou aidée »<sup>10</sup> et répond également à la demande de nombreux habitants du Vercors.

En réponse aux très nombreuses contributions demandant l'arrêt ou a minima « un moratoire » de la production de lits touristiques, la CCMV renvoie à des « extraits du rapport de présentation, justifications des choix (Pièce 1.3 p.30-32) », qui justifie la politique de mise en œuvre des projets et du besoin de renouvellement de l'offre en matière d'hébergement touristique, inscrit dans le PLUi-H.

La Modification n°1 n'a pas pour objet de traiter de la politique d'hébergement touristique définie dans le PLUi-H. Par contre, comme l'indique le Vice-Président de la CCMV dans son courrier d'accompagnement du Mémoire en réponse, l'enquête publique, « étant un moment d'expression pour les habitants », elle permet d'indiquer aux élus, ce que veulent ou non les habitants de leur territoire.

#### Le règlement écrit :

Je regrette que la CCMV n'ait pas donné son avis (en renvoyant systématiquement à sa commission d'urbanisme) sur les remarques des contributeurs car j'ai dû donner le mien sans connaître le sien...

- Règles relatives au stationnement : la Modification n° 1 propose d'augmenter de 1 à 2 le nombre de places de stationnement en zone UA et de prévoir une place de stationnement pour visiteurs par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour les opérations supérieures à 500 m<sup>2</sup> de plancher. Pour des raisons d'impact paysager, d'artificialisation des sols, de nécessité de développer des mobilités douces, plusieurs contributeurs, dont la mairie de Villard de Lans, s'opposent à cette augmentation. Je suis d'accord avec eux, je recommande (RECOMMANDATION) de ne pas augmenter le nombre de places de parking. Dans le cas où la CCMV ne suivrait pas ma recommandation, je demande « d'y associer ou de faire référence à une règle concernant l'imperméabilisation des sols, ou imposer la réalisation de places de stationnement végétalisées ou abritées, pour éviter l'apparition de "mers" de parkings en bitume ou stabilisés au pied des constructions ou en bordure de forêt, très impactantes d'un point de vue du paysage ».
- Dispositions relatives aux prescriptions relatives au patrimoine bâti identifié au règlement graphique et relatives aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales : en ce qui concerne l'isolation par l'extérieur, je suis d'accord avec la remarque de Marie ZAWISTOWSKI, et demande (Recommandation) qu'« en cas de rénovation énergétique concernant des bâtiments traditionnels type fermes du Vercors ou autre type de bâtiment constitutif du patrimoine architectural du plateau et de ses villages (par exemple, architecture climatique), des solutions alternatives à l'isolation par l'extérieur soient privilégiées ».

La commission urbanisme de la CCMV pourrait également s'emparer de cette question afin de proposer une information auprès des habitants, des mairies et des artisans, voire des formations auprès de ces derniers.

Considérant la pression foncière extrêmement forte sur le plateau et la grande qualité architecturale du bâti ancien, je demande également (RÉSERVE) le maintien des volets traditionnels, et la suppression de la phrase du § p 170 du règlement écrit : « en cas de rénovation ou réhabilitation, le caisson d'enroulement des volets roulants devra être caché... ».

Dispositions relatives à la diversité commerciale : La CCMV propose de modifier la règle concernant la surface maximale de vente des locaux en limitant à 400m<sup>2</sup> la surface de vente, uniquement pour les sous destinations restaurants, et non à la surface des bâtiments comme pour les autres sous destinations, cf. artisanat et commerce de détail ou commerce de gros. Cette modification ne concernerait que les zones UT1 et AUT1 soit uniquement les deux stations de ski de Villard de Lans et de Corrençon.

Cette règle est seulement justifiée<sup>11</sup> par le fait que « cette règle est trop contraignante pour les restaurants dans les bâtiments touristiques des stations ». Plusieurs contributeurs, notamment des restaurateurs de village s'inquiètent de cette nouvelle règle et regrette qu'ils n'aient pas été associés à la réflexion ni consultés avant. La taille de 400 m<sup>2</sup> pour le local d'un restaurant est très importante.

Pour toutes ces raisons, je demande (RÉSERVE) de reporter cette modification à une modification ultérieure du PLUi-H.

#### Demande de constructibilité :

- « Joli Colo », STECAL Ae de l'Échalière, le site est classé en A et Ae, la mairie de Autrans-Méaudre demande de modifier légèrement le périmètre de la STECAL, sans modification de surface entre le zonage A et Ae. Au regard des enjeux, possibilité d'extension d'une entreprise sans impact sur l'activité agricole présente sur le lieu et du fait qu'il n'y ait pas de modification entre les surfaces classées en A et celles classées en Ae, je considère que la demande est compatible avec la procédure de modification et j'émet un avis favorable.
- Le Grand Hôtel de Paris : la CCMV propose de déclasser 0,8 ha du parc du Grand Hôtel de Paris, de AUT2 en Nl, son propriétaire s'y oppose.

Ce parc, par sa localisation, au centre de Villard de Lans, et par sa taille, 7 800m<sup>2</sup>, est stratégique tant du point de vue touristique que de production de logements. C'est pourquoi la réalisation d'une OAP sur la zone du Parc permettrait de concilier les différents points de vue et de préserver l'avenir. Cette OAP encadrerait la qualité d'implantation des futures constructions, tout en préservant un espace de respiration bien calibré.

Je demande que la surface classée en NI soit classer en AU, cela laissera le temps de la réflexion pour définir un projet qui pourra avoir une vocation soit touristique soit d'habitat.

À noter que cela permettra si besoin de reporter du foncier constructible sur une partie de cette zone en déclassant éventuellement des secteurs constructibles plus éloignés du centre bourg.

Demands de « retour en zone agricole » :

- Bois Barbu : la CCMV propose de classer les parcelles G 978, 5 600 m<sup>2</sup> et G1187, 3 500 m<sup>2</sup> en UC1, actuellement elles sont classées en UH1, sous secteur propre à Villard de Lans et qui est supprimé dans le projet de modification.

La zone UC « recouvre les secteurs bâtis autour des centres villages à vocation résidentielle, UC1 pour le tissu résidentiel de Villard de Lans »<sup>12</sup> : les deux parcelles de Bois Barbu, hameau éloigné du centre bourg de Villard de Lans, ne peuvent donc pas être classées en UC1 comme proposé par le projet de Modification n°1 et devraient être classées en UH.

Or, la notice<sup>13</sup> indique également que le classement en UH « permet des gabarits importants en lien avec les volumes des zones de hameau ancien ; en effet, le CES après modification serait de 40 %, alors qu'il serait de 30 % pour la zone UC1. Ces deux parcelles « font jonction entre deux zones de bâtis anciens sans avoir vocation à accueillir des gabarits importants<sup>14</sup> ».

Je rappelle :

- ✓ Qu'une des raisons de la Modification n°1 est « d'éviter des projets complètement déconnectés du territoire ce qui risque d'être la cas sur ces 2 parcelles vue la forte pression foncière et la « super attractivité » du territoire du Vercors.
- ✓ Que le PLUi-H a été approuvé avant la loi Climat et résilience du 22 août 2021
- ✓ La réserve que je demande concernant le classement du Grand Hôtel de Paris permettant si besoin de reporter du foncier constructible sur une partie de cette zone en déclassant éventuellement des secteurs constructibles plus éloignés du centre bourg.

Pour toutes ces raisons, je demande (RÉSERVE) le classement en A de ces deux parcelles et non en UC1, comme proposé dans la Modification n°1.

---

12 Page 26 Règlement écrit

13 Page 84 de la Notice explicative

14 Page 84 de la « Notice explicative »

- Hameau des Vières

Je suis d'accord avec l'analyse du collectif d'habitants bien que je constate que la petite zone protégée n'a pas "changé de place" ni de taille, et, si cela avait été le cas, il aurait fallu une révision et non une modification du PLUi-H.

Mais il est vrai que la Modification change le motif de la protection ( passage de motif paysager à motif environnemental) sans explication. Je prend acte de la présence d'une grande zone humide, et comme à Bois Barbu, la parcelle est de grande taille, en limite d'une zone classée Ap, elle fait environ 5 000m<sup>2</sup> .

Pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus pour le classement des parcelles de Bois Barbu, son classement serait justifié en A et non en UC1. Mais, la CCMV indique dans son mémoire en réponse que le classement de ce tènement fait l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif, cela rend inutile mon avis.

## Les OAP

- OAP Co - 4 Cœur de village

la CCMV propose que le lot n°1, initialement destiné à l'extension de l'école , fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait accueillir une certaine densité et soit classé en AUa.

La CCMV ne justifie pas la modification au regard des interrogations de la Chambre d'agriculture et ne répond pas aux demandes.

Je pense, comme Mme HUMBERT, qu'à cet endroit l'enjeu paysager est très fort. Au regard de la qualité patrimoniale du bâtiment « Mairie-école » et en limite avec un espace agricole « ouvert », la constructibilité dense à l'emplacement de l'extension de l'école prévue n'est pas souhaitable du point de vue paysager.

L'OAP « cœur de village » a été justifié lors de l'élaboration du PLUi-H par la nécessité de l'extension de l'école pour la partie nord (lot 1) et pour les « lots 2 et 3 » par la constructibilité à la proximité du centre du village.

L'extension de l'école étant abandonnée, je demande (RÉSERVE) que la zone AUa rede-vienne agricole comme avant l'élaboration du PLUI-h excepté la partie sud ouest de la parcelle AD0111 et la partie Ouest de la parcelle AD 0106, qui seront classées en UC.

- OAP AMV- 8 Le Chatelard :

Le projet d'urbanisation de la colline du Chatelard date de 1968, il fait suite aux Jeux Olympiques d'hiver de Grenoble, comme d'ailleurs la construction de l'ancien hôtel du Chatelard, depuis transformé en appartements touristiques, inoccupés la majeure partie de l'année. Depuis, rien ne s'est passé et la colline du Chatelard est devenue un lieu de promenade.

Cette colline fait l'objet d'une OAP depuis de nombreuses années que la présente modification ne modifie qu'à la marge. La présentation conjointe par la société Bouygues et la mairie, dans une réunion publique pendant l'enquête publique, d'un projet, porté par la Société Bouygues, de construction de 59 logements sur deux immeubles, a interpellé de nombreux riverains et habitants de Méaudre qui se sont manifestés durant l'enquête.

Ceux-ci s'opposent au projet pour des raisons soit spécifiquement liées à la colline du Chatelard, soit pour des raisons plus générales liées à l'aménagement du territoire et au développement touristique sur le plateau du Vercors.

En ce qui concerne les difficultés liées directement à la colline du Chatelard, à savoir l'atteinte à la biodiversité, la déforestation, les difficultés liées à la pente induisant ruissellement, glissement de terrain, difficulté de stockage de neige, stationnement, circulation... la CCMV indique « Au vu des remarques, le contenu de l'OAP sera retravaillé en commission urbanisme afin de voir dans quelle mesure certaines remarques peuvent être intégrées. », c'est positif, d'autant que le schéma de l'OAP n'est pas clair : dans la légende « Habitat et programmation », quelle différence y-a-t-il entre « zone d'implantations des constructions » et « implantation des constructions à prévoir » ?

Par contre, (RECOMMANDATION) un travail entre la mairie et les riverains, particulièrement les propriétaires du centre de vacances, les propriétaires situés à l'aplomb de la colline et les propriétaires du chalet, copropriétaires du site, mais aussi avec le Collectif d'habitants, me paraît indispensable.

Dans la modification, il est proposé la suppression de l'ER 13 sur le chemin rural qui dessert la zone ; de ce fait, le maintien de l'ER 13 bis, concernant un Parking n'a plus lieu d'être, puisque son chemin d'accès aura disparu ! Je demande sa suppression.

En ce qui concerne l'opposition au projet en tant que tel, l'enquête publique d'aujourd'hui permet d'informer les élus des demandes des habitants, en particulier la réalisation de logements accessibles aux « jeunes du pays » ou la protection de la biodiversité mais aussi de leur rejet de la production de nouveaux lits touristiques, après constat que les résidences touristiques de la commune sont quasiment vides la majeure partie de l'année.

L'enquête publique de la modification n°1 du PLUI-h ne permet pas de remettre en cause « la réalisation d'un projet mixte d'habitat et d'hébergement touristique en lien avec la répartition de lits nouveaux sur le territoire qui vient prioriser dans le PLUi-H l'implantation en pied de pistes pour les domaines alpins » extrait p47 OAP sectorielle - Pièce 3.2 – 2020 du PLU-H. Seule une révision du PLUi-H permettrait de définir un nouveau projet de territoire.

Par contre, la commune d'Autrans-Méaudre pourrait réfléchir au classement de ce tènement en zone Naturelle, ce qu'est devenue cette colline créée il y a plus de 50 ans.

- OAP VDL-7 Val d'Achard

La demande d'extension d'environ 1400 m<sup>2</sup> de la zone Uh sur la parcelle O223, cf. Pièce annexe n°5, 2/5 n'a pas été prise en compte en 2016 dans le PLU de Villard de Lans, ni dans le PLUI-h de 2020 ; actuellement cette « extension demandée » est classée en Ap dans le PLUi-H, elle ne peut pas être classée en UTh dans le cadre d'une modification, et comme l'indique la CCMV dans sa réponse, cela ne pourrait se faire que dans le cadre d'une révision

Le périmètre du secteur UTh a été validé en 2015 pour permettre la réalisation d'une UTN, consommant environ 6 000 m<sup>2</sup> du domaine agricole dont la justification était fondée sur les principes d'aménagement de l'UTN en question. L'UTN prévue est aujourd'hui caduque et dans le cadre de l'OAP, les constructions ne pourront pas dépasser 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou alors il faudrait engager de nouveau une procédure d'UTN local ; la disposition des bâtiments prévue dans l'OAP est contraire à la loi Montagne, et contraire aux orientations de l'OAP car en discontinuité avec le bâti existant, et relierait les deux hameaux historiques de l'Achard et du Frier. De ce fait, il faut déplacer (RÉSERVE) l'emprise au sol des futurs bâtiments (garages + logements) sur la partie triangulaire au Sud de la parcelle 142, soit une surface constructible d'environ 2 500m<sup>2</sup> et reclasser le reste en Ap et ainsi, les placer dans une véritable continuité du tissu bâti existant ce qui préservera la valeur agricole du Nord du tènement. La diminution de la surface constructible est liée à la caducité de l'UTN et donc au plafond de 500m<sup>2</sup> de surface constructible.

- OAP Co-10 « UTNL Clos de la Balme », projet « hameau des AROLLES »

Le projet du hameau des Arolles a été acté lors de l'approbation du PLUI-h qui a fait suite à une enquête publique.

Le projet de Modification n°1 n'apporte aucune modification à l'OAP Co-10 « UTNL Clos de la Balme », les demandes des habitants sont donc « hors champ » de la procédure de Modification n°1.

C'est pourquoi j'apprécie que la CCMV apporte, dans son Mémoire en réponse, des informations et précisions sur les procédures, l'état général de l'assainissement et de l'eau potable sur le plateau du Vercors, permettant aux contributeurs d'avoir certaines réponses à leurs nombreux questionnements.

Mais je constate que la CCMV ne répond pas aux inquiétudes des habitants de Corrençon concernant des difficultés auxquelles ils sont déjà confrontés, notamment pour l'eau potable, le stationnement et la circulation, difficultés qui seront évidemment « décuplées » par la mise en œuvre du projet.

La CCMV ne répond pas non plus au rejet du projet liés aux constats que les « lits froids » du Clos de la Balme sont inoccupés une très grande partie de l'année alors qu'il est impossible de se loger pour les personnes travaillant et voulant habiter le plateau du Vercors.

Rejet également de ce projet qui développe un type de tourisme que les pétitionnaires aujourd'hui refusent au regard de ses impacts environnementaux, à l'heure où le réchauffement climatique n'est plus contesté.

La CCMV indique que l'instruction du PC est en cours et fera l'objet d'une consultation électronique (Article L123-19-1 du Code de l'environnement), cette procédure, bien que différente de celle d'une enquête publique devrait permettre d'une part aux habitants de Corrençon et des communes du plateau du Vercors de s'exprimer et d'autre part aux élus de prendre leur décision en ayant connaissance de l'avis des habitants de leur territoire.

- OAP-UTNL-VDL- « Les Adrets », (Balcon de Villard, Cote 2000)

Le dossier de modification n°1 ne modifie aucun élément de l'OAP, il est en cours d'instruction via une procédure UTNs et il fera l'objet d'une enquête publique. Ce projet, d'envergure territoriale, aura indéniablement un impact beaucoup plus large que sur la seule commune de Villard de Lans, cela explique le grand nombre de contributions concernant ce sujet. D'autant que l'information concernant l'UTNs de Villard de Lans n'a été faite qu'à destination des habitants de Villard de Lans (Direct info), et des habitants proches du projet (une réunion publique à destination des copropriétaires des balcons et une autre pour les habitants des hameaux voisins, c'est dommage.

Le projet touristique « Les Adrets » est abordé par l'intermédiaire de deux propositions de modification dans le projet de Modification n°1 du PLUi-H, objet de l'enquête publique à savoir : la suppression du tracé indicatif du téléporté et la modification de la surface maximale pour les restaurants en zone UT1 et AUT1 qui concerne également l'UTNI de Corrençon et que j'ai traité au § ci-dessus, « Le Règlement écrit »

Le tracé indicatif de téléporté n'a qu'une valeur indicative et non pas la valeur qu'aurait un Emplacement Réservé, c'est pourquoi je ne m'oppose pas à sa suppression graphique. Par contre, je souscrit à la contribution de M14, O57, RN62 - Marie ZAWISTOWSKI et de M31, M39 - Laurence BORGRAEVE, et je considère, pour les raisons qu'elles évoquent, que l'abandon de ce projet a un impact considérable sur le nouveau projet d'UTNs tant du point de vue environnemental et qu'économique.

De très nombreuses contributions remettent en cause ces deux projets touristiques majeurs pour le territoire alors que ces deux projets ne sont pas concernés par le projet de Modification n°1 du PLUi-H de la CCMV. Certes cette enquête publique ne permettra pas de prendre en compte ces nombreux avis mais elle aura été l'occasion pour les élus de la CCMV de répondre à de nombreuses interrogations, de mieux communiquer sur ces projets, et de constater l'évolution des mentalités des habitants.

En conclusion, pour les raisons évoquées ci-dessus,

- Je regrette, le PLUi-H ayant été élaboré et approuvé avant la loi « Climat et résilience du 22 août 2021 » qui a fixé l'objectif de « zéro artificialisation nette en 2050 », que la CCMV n'ait pas saisi l'opportunité de la Modification pour reclasser en zone agricole de grands tènements éloignés des bourgs, potentiellement sujets à « l'appétit » des constructeurs. Cela aurait permis une réponse plus efficace pour lutter contre ce type de projets inadaptés au territoire, un des objectifs majeurs de la présente modification, tout en conciliant la nécessaire densité des centres bourgs.
- Néanmoins, je considère que le projet de modification n°1 répond aux objectifs fixés par la CCMV, en particulier de mieux maîtriser l'urbanisation et de permettre aux habitants du plateau, notamment les jeunes, d'acquérir leur logement à un prix plus maîtrisé.

J'émet donc **un Avis favorable** au projet de **Modification n°1 du PLUi-H porté par la CCMV**,

**Sous Réserve** de la prise en compte :

- Coefficient d'Emprise au Sol : Supprimer le CES en zone UA pour les tènements supérieurs à 3 000m<sup>2</sup> et classer en AU les grands tènements susceptibles de supporter « des projets complètement déconnectés du territoire », afin de laisser le temps de la réflexion pour définir des OAP.
- Règlement :
  - ✓ Remplacer systématiquement les termes "espace vert" ou "maintenir du vert" par les termes d'« espaces verts de pleine terre ».
  - ✓ Dispositions relatives aux prescriptions relatives au patrimoine bâti identifié au règlement graphique, Maintenir les volets traditionnels et donc supprimer la phrase<sup>15</sup> concernant les caissons des volets roulants.
  - ✓ Dispositions relatives à la diversité commerciale : reporter cette proposition de modification du plafond 400 m<sup>2</sup> pour les locaux à vocation de restaurant à une modification ultérieure du PLUi-H, il m'apparaît nécessaire de prendre plus de temps à la réflexion. .
- Demande constructibilité
  - ✓ Classer en AU le parc du Grand Hôtel de Paris et non en NI
  - ✓ Classer en A les deux parcelles de Bois Barbu et non en UC1.
  - ✓ Modifier légèrement , sans changement de surface, le tracé du périmètre de la STECAL l'Echalière, au site la joli colo, comme le demande la commune d'Autrans-Méaudre.

- Les OAP
  - ✓ Val d'Achard : Déplacer l'emprise au sol des futurs bâtiments (garages + logements) sur la partie triangulaire au Sud de la parcelle 142, soit une surface constructible d'environ 2 500m<sup>2</sup> et classer le reste de la parcelle 142 en Ap.
  - ✓ OAP cœur de village à Corrençon : Classer la zone AUa, qui était prévue pour l'extension de l'école, en zone Agricole comme avant l'élaboration du PLUI-h excepté la partie sud ouest de la parcelle AD0111 et la partie Ouest de la parcelle AD 0106, qui seront classées en UC.
- Dossier : Reporter les noms des hameaux et villages sur les « cartes papier ».

## **Et avec les recommandations suivantes :**

- Concertation, communication :
  - ✓ Mettre en œuvre une réelle coordination et une communication conjointe, entre les communes et la CCMV en matière d'urbanisme.
  - ✓ OAP Chatelard : En plus de la proposition de la CCMV de retravailler cette OAP dans le cadre de sa commission d'urbanisme, mettre en œuvre une concertation entre la mairie d'Autrans-Méaudre et les riverains, particulièrement les propriétaires du centre de vacances, les propriétaires situés à l'aplomb de la colline, les propriétaires du chalet, copropriétaires du site mais aussi avec le collectif d'habitants.
- Coefficient d'Espaces Verts : Recenser et faire un état des lieux des espaces verts dans les zones urbanisées afin de définir plus précisément et d'instaurer, dans la mesure du possible, des trames vertes urbaines continues permettant de développer et pérenniser une strate végétale arbustive et arborée dans et aux abords du tissu bâti et ainsi de lutter contre les îlots de chaleur, de contribuer à la gestion des eaux pluviales, et à maintenir l'attractivité des centres bourgs.
- Parkings : Ne pas augmenter le nombre de places de parking, sinon y associer ou faire référence à une règle concernant l'imperméabilisation des sols, ou imposer la réalisation de places de stationnement végétalisées ou abritées, pour éviter l'apparition de "mers" de parkings en bitume ou stabilisés au pied des constructions ou en bordure de forêt, très impactantes d'un point de vue du paysage ».
- Emplacement Réserve : Supprimer l'ER 13 bis de l'OAP du Chatelard

Fait à Le Percy,

le 30 août 2022,

Capucine MORIN ,



