



**MODIFICATION N°1 DU PLU-I-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU MASSIF DU  
VERCORS**

**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT  
L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1**

**LE 05/08/2022**



Le 25 juillet 2022, Madame Capucine Morin, commissaire enquêtrice désignés par le Tribunal Administratif pour conduire l'enquête relative à la modification n° du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes du Massif du Vercors qui s'est tenue du 20 juin 2022 au 21 juillet 2022 inclus, a remis à la Communauté de communes du Massif du Vercors, en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies durant l'enquête.

Le présent mémoire en réponse, établi dans le cadre de l'article R123-18 du code de l'environnement, expose les observations et propositions de la Communauté de communes du Massif du Vercors formulées en collaboration avec les communes.

Conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme, après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, le projet de modification du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Pour des raisons de lisibilité, les réponses de la Communauté de communes du Massif du Vercors ont été intégrées dans le procès-verbal de synthèse.

# Sommaire

2- Bilan des observations .....	2
3- Synthèse des observations reçues durant l'enquête publique .....	2
3.1 - Les demandes d'explications .....	3
3.2 - Les demandes diverses .....	4
3.3 - le projet global, la procédure, la concertation, l'enquête publique, .....	5
3.4 - La densification .....	10
3.5 - Types de Logements .....	10
3.6 - Les risques naturels .....	12
3.7 - Le règlement écrit .....	12
3.8 - Les demandes de changement de zonage .....	17
3.8.1 - Les demandes de constructibilité .....	17
3.8.2 - Les demandes de retour en zone A .....	20
3.9 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	21
3.9.1 - OAP Co-4 Cœur de village .....	21
3.9.2 - OAP AMV-7 « Entrée de Bourg » .....	21
3.9.3 - OAP Co-1 et 2 « Champ de Louze 1 et 2 » .....	21
3.9.4 - OAP AMV- 8 Le Chatelard .....	22
3.9.5 - OAP LEV « Rond point de Jaume de Jaume .....	27
3.9.6 - OAP VDL-7 Val d'Achard .....	28
3.9.7 - OAP-Co n°9 « Les Bessonnets »- « Les Adrets », .....	29
3.10 - es OAP « Unités Touristiques Nouvelles » .....	29
3.10.1 - OAP Co-10 « UTNL Clos de la Balme », projet « hameau des AROLLES » .....	29
3.10.2 - OAP-UTNL-VDL- « Les Adrets », (Balcon de Villard, Cote 2000) .....	31
3.10.3 - Les Deux OAP/UTNL .....	34
4- Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées .....	37
4.1 - Avis de la chambre d'agriculture .....	37
4.2 - Avis du département de l'Isère .....	37
5- Questions posées par la commissaire enquêtrice .....	38

## Préambule :

Le procès-verbal de synthèse fait apparaître que de nombreuses contributions faites par les habitants concernent des projets de constructions qui ne sont pas en lien avec la modification n°1 du PLUi-H ou à la marge. Environ 10% des remarques concernent directement le projet de modification n°1.

On observe que les deux objectifs au centre de cette modification n°1 qui sont la production de logement abordable et un meilleur encadrement de la densité ont fait l'objet de peu de remarques ou alors de remarques positives, ce projet de modification venant répondre à de véritables attentes du territoire et de ses habitants.

## **1- Bilan des observations**

Code des communes :

Saint Nizier du Moucherotte : SNM

Lans en Vercors : LEV

Engins : ENG

Villard de Lans : VDL

Corrençon : COR

Autrans Méaudre en Vercors : AMV

Communauté de communes du massif du Vercors : CCMV

J'ai indexé les contributions inscrites sur le registre « **R – code commune** », les courriers reçus « **C** », les courriers remis en main propre « **CR** », les mails « **M** », les contributions du registre numérique « **RN** », les observations orales « **O** », , toujours suivi du n°d'ordre.

- 59 personnes reçues lors des permanences (O1 à O59),
- 9 remarques écrites sur les registres d'enquête
- 9 courriers ont été envoyés (C1 à C9),
- 9 courriers ont été remis en main propre au commissaire enquêteur (CR1 à CR9),
- 39 mails reçus (M1 à M39).
- 72 Observations sur le Registre Numérique (RN1 à RN 72)

## **2- Synthèse des observations reçues durant l'enquête publique**

J'ai classé les observations en 10 groupes :

1. Les demandes d'explications
2. Les demandes diverses

3. Le projet global, la procédure, la concertation, l'enquête publique
4. La densification
5. Types de logements
6. Les risques naturels
7. Le règlement écrit
8. Les changements de zonage
  - Les demandes de constructibilité
  - Les demandes de retour en zone A
9. Les Orientations d'Aménagement et de Programation
  - OAP-Co- 4 « Cœur de village »
  - OAP-Co-1 et 2 « Champ de la Louze »
  - OAP-Co-9 « Les Bessonnets »
  - OAP-AMV-7 « Entrée de Bourg »
  - OAP-AMV-8 « Le Chatelard »
  - OAP- LEV-2 « Rond point de Jaume »
  - OAP-VDL-7 « Val d'Achard »
10. Les OAP « Unités Touristiques Nouvelles »
  - OAP Co-10 « Clos de la Balme »
  - OAP VDL- 5 « Les Adrets »

## 2.1 - Les demandes d'explications

- O3, O4 - Indivision GIRARD/CARRABIN, ils demandent des explications concernant les différents zonages agricoles et s'ils sont concernés par le projet de Modification n°1
- O7 – M. Pierre Revollet, habitant hameau des Eymards, vérifie le classement de ses parcelles et constate que la Modif n°1 n'apporte pas de changement sur celles-ci.
- O9 - Mme Annie CHAPAYS, installée récemment à Lans et propriétaire de nombreuses parcelles demande leurs classements.
- O10, O11 - Mme Sylvianne ROMINSKY accompagnée de sa fille, habitant 316 route de Villard de Lans à ENGINs, lieux dit La Liarey le bas, se renseigne sur le zonage de sa parcelle (Np)
- O15 - M. Henri DAVID, habitant le lieu-dit La Croix sur la commune d'ENGINs, vérifie le classement, A.
- O19 - Mme Cécile VETTER, habitante permanente à Villard de Lans me demande de lui présenter le projet de modification.
- O25 - Mme BERNARD, habitante de Villard de Lans, me demande une présentation générale du projet de Modification n°1 du PLUi-H et des explications sur son quartier.
- O26 - M. Daniel PERRET, 187 rue de la Pierre taillée demande le classement de sa parcelle.
- O27, O28, O29 - Indivision COLLAVET-JAILLET, rue du Puilboreau, demande la classification de leurs parcelles

- O32, M22, M26 - Bénédicte BARNIER, habitante du village d'Autrans demande les principales orientations initiées par la Modification N°1 du PLUi-H. Elle annonce une contribution écrite.
- O33, M. René REPELLIN - Route de Bellecombe, hameau du Bouchet, vérifie le zonage UC.
- O37 - Michel RONIN, habite 68 rue des écoles à Autrans et possède la parcelle AC 75, chemin de champ Bernard, 363 m², le long de la RD 106
- 040, O43 - Jo ROCHAS et Guy CAULLIREAU : consultation du zonage.
- O56, M. Gilbert GUSMINI, Méaudre, cotisant solidaire MSA, me pose des questions sur la constructibilité de plusieurs parcelles.
- 059 - François-Xavier REUSEAU, Saint Nizier du Moucherotte, hameau le Michallon, demande le classement des parcelles où il habite. Il me demande également les droits à construire sur un parcelle du hameau des Vernes à Méaudre.

## 2.2 - Les demandes diverses

- M8 - M. Hervé HYVRARD, propriétaire d'une résidence secondaire, 1356 Route d'Autrans à Méaudre demande l'arrêt et la remise en état de la décharge de la décharge sauvage (goudron, brique, béton, bois...) d'une hauteur de 2-3m et de 60 m de long apparu il y a deux ans sur la parcelle privée située en contrebas de leur résidence.
- O17 - Mme Sappey, centre de Lans en Vercors, les habitants du lotissement « ont créé un passage piéton » dans son champ un accès direct à l'école.
- O18 - M. Pierre ACHARD, centre de Lans en Vercors : division parcellaire couteuse et inutile, préalable à une demande de constructibilité.....
- 048 - M. Michel MOUCHABAHANI, propriétaire à Corrençon, m'expose la difficulté pour les « non initiés » d'appréhender l'urbanisme et notamment par un grand manque de communication.
- 054, 055 - M. et Mme Pierre CONTE, 78 chemin des Bernards, ne comprennent pas que la présence d'un ER chez eux pour Voie verte, alors qu'il avait été supprimé par un « Maire précédent ». Ils réitèrent leur demande de le supprimer
- M4 - Jean-Pierre Gollé, 46 rue des Bessonnets, propriétaire d'une résidence secondaire à Corrençon, apprécie beaucoup la commune mais constate « que le stationnement sauvage devient normal pendant les périodes d'affluence sur la route principale D215 dans le village », en parti sur les trottoirs rendant le déplacement des piétons dangereux. Ce stationnement interdit semble toléré par la municipalité à qui M. Gollé demande d'installer des barrières sur les trottoirs.
- M9 - Mail de Mme Lorraine AGOFROY, vide, sans contenu.
- M29 - Bernard et Françoise DEWAVIN, 554 chemin de Prenay à Lans en Vercors, voudraient installer sur 2 500m² des panneaux photovoltaïques sur la parcelle 260. « Ceci ne semble pas possible actuellement car nous sommes en zone protégée ! » Ils demandent quelle protection empêche cette réalisation.
- RN6, - M. Pascal CHAMPLOIS indique qu'il « ne voit pas de chemins piétons balisés et accessibles à tout public l'hiver entre le clos de la Balme et le village », le chemin d'été se transformant en piste de ski l'hiver. Il demande la réalisation d'un chemin l'hiver au vu de la création « d'un ensemble immobilier conséquent ».

- RN30 - Daniel BORGRAEVE, 4 chemin des Cochettes, VDL, s'inquiète de :
  - ◆ l'abandon du projet de téléporté liaison Villard de Lans secteur Bains Balcon
  - ◆ Les restrictions de secteurs UTH, centre bourg et UTH2, Achard, qui vont à l'encontre du maintien de l'hostellerie qui risque d'être remplacée par des résidences secondaires « aux volets fermés les 3/4 de l'année »
  - ◆ l'importance des surfaces commerciales aux Balcons, en concurrence avec les commerces du centre bourg.
- RN65 - Jean-Luc MARGAND, copropriétaire de la « Petite ferme » à Corrençon, parcelle AB 78 et 82, considère que la constructibilité des parcelles AB 13 (PC accordé, alors que le jugement du Conseil d'État du 22 juillet 2020, permettait au maire de refuser ce permis.) et AB 14, dans l'OAP CO-2 La Louze, « feront courir un risque très grave d'inondation à nos deux parcelles construites », l'imperméabilisation des sols va aggraver la situation, ces deux parcelles qui font partie de la zone humide et non en aval comme écrit dans l'OAP Co-1 et 2. Il indique que le 29 et 30 décembre, leurs parcelles ont été inondées car des tas de neige, qu'ils n'ont pu déblayer qu'avec un bulldozer, empêchait l'eau de s'écouler. Les futures maisons empêcheront l'eau de s'écouler...

## 2.3 - le projet, la procédure, la concertation, l'enquête publique,

- O20, C9, RN15 - M. RAGACHE, fait plusieurs remarques sur la forme et le fond. Sur la forme, il ne comprend pas que pour avoir connaissance des remarques écrites des habitants sur les registres papier mis à disposition du public dans les mairies de la CCMV, il faille se déplacer dans toutes les mairies et que ces remarques ne soient pas reportées dans le registre numérique. Il regrette que le dossier n'ai été mis à disposition du public qu'à l'ouverture de l'enquête et pas avant. Il trouve que les dates de l'enquête ne sont pas judicieuses car pendant les vacances d'été. Il constate que l'information de l'enquête publique n'est pas sur la page d'accueil du site de la CCMV.
- M12, RN16 - Claude FERRADOU, Contesté la procédure : « La modification envisagée du PLUi-H, par son ampleur comme par le projet concomitant d'UTNS de la Côte 2000 qui en est directement induit », impose une procédure de révision. « Cette modification se trouve à l'évidence en complète contradiction avec les attendus et principes pourtant explicites du PADD ce qui pose un problème de fond et de légalité même de la procédure choisie ».
- M21, O56 - François et Geneviève RICHARD, concernant les projets du Clos de la Balme et de la Cote 2000 la création de 900 nouveaux lits, 21 300m<sup>2</sup> de plancher et 2 450m<sup>2</sup> de commerces au pied des pistes à VDL. Le projet Clos de la Balme porte lui sur la création au pied des pistes du Clos de la Balme de 135 logements soit 600 lits sur Corrençon ( soit +35% sur ce secteur). Pourquoi n'en a-t-il pas été question dans la réunion publique sur la Modification du PLUi-H malgré « un impact fort sur l'environnement (eau, circulation etc...) comme sur l'activité économique des deux communes sera énorme, mais pas dans le bon sens du terme ». Les modifications envisagées du PLUi vont permettre à ce type de projet d'être lancé sans que les habitants aient été correctement informés en temps utile sur leur nature et leur ampleur. L'enquête publique lancée en pleine période estivale n'est pas de nature à toucher un vaste public ».
- M31, M39 - Laurence BORGRAEVE, représentant le groupe d'opposition « Villard Durablement » envoie la copie d'un courrier adressé au Président de la CCMV et du PNRV et aux Préfets de l'Isère et coordinateur de massif AURA. Villard Durablement considère que « Certaines de ces modifications nous semblent en contradiction avec les orientations du PADD » :



Sur le plan du commerce,

- ◆ Il est fixé un plafond de surfaces commerciales autorisées à 400 m<sup>2</sup> en zone UT1 sur le secteur des Balcons de Villard. Par ailleurs, dans le cadre de l'UTNS, conduite concomitamment, il y a création d'un pôle commercial de 2 400 m<sup>2</sup> sur le site des Balcons de Villard en rupture totale avec le tissu commercial du Village. Or le PADD affirme page 20 : C.1. Requalifier et améliorer l'offre commerciale pour augmenter son attractivité, en lien avec la volonté de renforcer la vie locale dans les centre-bourgs, et de réduire l'évasion commerciale :
- ◆ En maintenant, diversifiant et étoffant l'offre commerciale existante, attractive et vecteur d'animation au sein des cœurs de villages.
- ◆ Privilégier le développement du commerce dans les centre-bourgs (linéaires) autour de logiques de densification et diversification.

Sur le plan de l'hébergement touristique, les modifications portent sur :

- ◆ Des restrictions différenciées aux secteurs UTh (Hôtel de Paris), UTH2 (L'Achard) lieux d'implantation d'établissements hôteliers, ....
- ◆ Limitation des capacités de développement du site de l'Achard pour un projet d'hôtel 5\* identifié dans le cadre d'une UTN locale intégrée au PLUi-H,
- ◆ Traitement de l'hôtel de Paris sur VDL avec la requalification de la zone AU avec PAPA (tourisme) en zone NI et classement de l'hôtel en site patrimonial

Commentaires :

Cette modification, au-delà du fait qu'elle va créer une distorsion de traitement entre les établissements présents sur la commune de Villard de Lans, est, de toute évidence, de nature à porter atteinte à l'économie générale du plan et ouvrira des voies de recours. A noter également pour mémoire, que lors de l'élaboration du PLUi-H, ce sujet avait donné lieu à la recherche d'un compromis complexe avec les hôteliers du plateau concernant le développement de leurs établissements. Une solution satisfaisante avait été trouvée pour l'ensemble des hôtels du plateau. Les modifications proposées sur Villard de Lans sont de nature à raviver la polémique et le risque de contentieux.

Sur le Plan des déplacements et de la mobilité :  
La modification porte sur la suppression du tracé indicatif du téléporté entre le secteur des Bains à Villard de Lans et le secteur des Balcons. A noter que dans le cadre de l'UTNS, aucun mode alternatif de liaison n'a été étudié qui serait de nature à résoudre les importantes difficultés actuelles constatées de circulation, de stationnement et de sécurité. Or le PADD fixe comme orientations :

- ◆ Page 24 : "Valoriser l'image touristique du territoire, organiser l'offre touristique et positionner les grands sites touristiques au sein d'une stratégie globale de développement"
- ◆ Page 26 : "Soutenir l'usage quotidien des transports collectifs, du covoiturage et de l'autopartage"
- ◆ Page 27 : "Organiser en parallèle l'accès et le stationnement lié aux stations de skis et sites touristiques" ... avec notamment "les liaisons téléportées".

Commentaires :

Il s'agit là du fait majeur qui va marquer la rupture dans la complémentarité entre le Village de Villard de Lans et la station. La suppression du téléporté, sans alternative présentée, marque la volonté affirmée ou induite de séparer le Village et la station des Balcons alors que bon nombre d'équilibres (commerces, emplois à l'année, services...) sont étroitement liés à cette complémentarité.

Sur le Plan de la construction et de la densification : La modification porte sur la création de coefficients pour limiter la densification. Le CEV (Coefficient d'Espaces Verts) et le CES (Coefficient d'Emprise au sol). Elle porte également sur la création d'un ratio de création de logements sociaux systématique dans toutes les zones.

◆ Commentaires :

L'obligation d'inclure un pourcentage de logements en accession maîtrisée, dans les opérations de construction, n'est pas nouvelle ; elle existait déjà dans le PLUi-H (jusqu'à 50% en centre bourg de Villard de Lans). Cependant elle n'était pas généralisée à toutes les opérations car à l'évidence, cette obligation n'est pas opportune dans des secteurs de hameaux excentrés, loin des services et non desservis par des transports en commun. Cela sera préjudiciable pour les familles notamment monoparentales qui s'installent dans ces secteurs. Cette approche considère que "la règle va tout régler". Or l'expérience sur le Vercors a démontré qu'elle risque de bloquer des opérations et d'avoir en conséquence un effet encore plus inflationniste sur les prix.

Rappelons que le PADD met en évidence la nécessité de privilégier l'urbanisme de projet (négocié entre les communes, les propriétaires et les aménageurs). Cette méthode a déjà produit des résultats positifs antérieurement.

De plus, par un simple effet mécanique, en allégeant la densification, le gisement foncier nécessaire à la mise en œuvre du PLUi-H, sera consommé plus rapidement et risque, à terme, d'obliger la CCMV de réviser son PLUi- h pour ouvrir de nouveaux terrains à bâtir alors que le principe de ZAN (Zéro artificialisation Nette) issue de la Loi Climat et résilience du 21 Août 2021 ne le permettra sans doute pas !

Enfin, ce renforcement de l'obligation de créer systématiquement des logements sociaux dans toutes les opérations, risque de créer un déséquilibre sur le territoire où Villard de Lans qui va concentrer l'offre en logements sociaux de l'ensemble du territoire. (Ex : pas de logement sociaux dans l'OAP sectorielle cœur de Village à Corrençon!)

En conclusion :

La modification du PLUi-H et la procédure d'UTNS qui l'accompagne (ou la justifie) est présentée pour des motifs qui sortent à l'évidence du strict cadre réglementaire. En effet, page 4 de la notice, il est indiqué "Enfin, le contexte politique du territoire de la CCMV a également évolué avec des changements d'équipes municipales en 2020. Il est par conséquent également nécessaire de modifier quelques composantes des projets, notamment dans les OAP sectorielles, pour se mettre en adéquation avec les nouvelles orientations politiques, mais aussi avec l'arrivée de nouveaux porteurs de projets sur le territoire" . Par cette présentation de la procédure, il est explicitement reconnu la volonté de modifier le projet politique qui est développé dans le PADD. Or, N'est-ce pas la vertu d'un PLUi-H et du PADD que de figer les orientations fondamentales qui ne peuvent changer au gré des mandatures tous les 6 ans ? Il est aussi reconnu la volonté de répondre à l'intérêt particulier d'un porteur de projet sans préalablement en appréhender les conséquences d'intérêt général pour l'ensemble du territoire concerné. Les modifications vont ainsi à l'encontre des orientations du PADD, en rupture avec le principe de faire des villages le cœur du développement des communes pour renforcer l'attractivité, la vitalité des commerces, le maintien des services. Le développement des sites touristiques devant se faire avec une articulation étroite avec les villages. Ces modifications qui sont contraires aux orientations du PADD nous semblent relever davantage d'une

révision. Cela peut conduire à une fragilité juridique de la procédure avec des risques de contentieux. Enfin, nous relevons que la modification du PLUi-H prépare les conditions pour le projet l'UTNS des Balcons de Villard de Lans dont la mise en œuvre est déléguée à la commune de Villard de Lans (et financée avec un fonds de concours de la SEVLC alors que le projet bénéficie à l'une de ses sociétés membres). L'UTNS nous interroge, non pas sur le projet en tant que tel, mais sur l'évolution de ses modalités et son articulation avec le territoire. Plus globalement, des questions se posent en termes de modèle de développement économique et touristique (compétences de la CCMV). En effet le projet oriente le développement sur un mode de station intégrée qui dissocie clairement le village de Villard de Lans (identifié comme un pôle central et majeur pour l'économie et les services sur le plateau) et la station. Le statut de village station a fait pourtant historiquement la force et le rayonnement de Villard de Lans et plus largement du plateau ... Des questions se posent également en termes de mobilité (autre compétence de la CCMV) car ce renforcement de la fréquentation sur la station de Villard, sans projet de desserte alternative, va considérablement aggraver les problèmes de stationnement, de circulation et de sécurité sur le plateau. Enfin, cette option de développement, qui marque la rupture entre la station et le village, fragilisera à court et moyen terme le tissu commercial et plus largement les emplois et services concentrés sur Villard de Lans. Est-ce un modèle de développement touristique souhaitable sur notre communauté de communes qui présente encore des équilibres fragiles ? Une véritable concertation a-t-elle été organisée avec les acteurs du tourisme sur le territoire voire avec les autres institutions présentes sur le plateau (PNR) ? Telles sont nos observations pouvant être effectuées en l'état sur ce projet.

- RN47 - Serge CHALIER, 137 avenue de l'Impératrice Zita, VDL. La contribution reprend dans son intégralité l'argumentaire et les thèmes de la contribution ci dessus, RN39, déposée par le groupe d'opposition « Villard Durablement ».
- M35 - Geneviève RICHARD, constate que la question « du grand projet d'investissement à la cote 2000 » n'a pas été abordé lors de la réunion publique concernant la modification du PLUi-H. Pourtant certaines modifications vont permettre la construction de plusieurs complexes, dont celui de 900 lits à la Cote 2000 avec commerces, piscine ...
- RN26 - Anonyme, est opposé à la Modification n°1 du PLUi-H
- M23 - RN33 Xavier CLERGERIE, propriétaire au Clos de la Balme de parcelles, situées en front de neige en zone UT1, pourvues d'hôtels et de restaurants : le Dahu et le Caribou, ne comprend pas qu'en tant qu'acteur économique il n'ait jamais été informé ou consulté sur le PLUi-H et sa modification.
- RN35 - anonyme, « ces modifications prévues sont une aberration, une atteinte au patrimoine naturel commun ».
- RN63 - Anonyme, considère que dans le projet de modification n°1 n'est pas en cohérence avec le PAAD et qu'il est en « rupture avec l'économie globale du plan. En effet , comment pouvoir justifier au regard de la géographie du territoire quatre énormes projets de construction (Villard de Lans - Corrençon - Meaudre (Bouygues) - Ecouges (maeva) ? ».
- RN 69 - JOLY Dimitri, acteur économique du territoire (sur Lans et Corrençon) , est « surpris de ne jamais avoir été consulté ou convié à une quelconque concertation pour les projets titanesques de la Côte 2000 et du Clos de la Balme. Il me semble également que l'évolution des règles sur ma parcelle apparaissent plus contraignantes, que celles des zones pour les gros investisseurs privés : c'est un déséquilibre inéquitable et injuste !

Les nouvelles règles de densité dans les zones UH semblent contraires aux objectifs du PLUi-H de densifier les centres bourgs et les hameaux, pour préserver le paysage et les zones agricoles ».

- R2 - CCMV Anonyme, « Un PLU doit prévoir les risques » et celui de l'alimentation en eau est important : « il serait temps d'arrêter les constructions ». « Quand un permis est en cours, le service urbanisme devrait déjà regarder si c'est possible de garder les arbres en place ».
- M27 - Jean-Paul REBOUL, habitant Corrençon, « des projets touristiques installés avec un déni d'information, aucune explication, aucune concertation . Incroyable , pour vivre heureux ( et s'enrichir) vivent cachés .
- M14, O57, RN62 - Marie ZAWISTOWSKI, habitante et élue à Villard de Lans, Pourquoi les réunions publiques d'information concernant la modification du PLUi-H ont-elles volontairement occulté le sujet de projet d'UTN structurante à la côte 2000 en cours de réflexion ? Si ce projet fait l'objet d'une procédure administrative séparée, certaines modifications proposées dans le cadre de la modification du PLUi-H concernant les zones UT le sont en anticipation des attentes spécifiques de ce projet d'investissement privé, localisé sur l'actuel parking P1 (actuellement parcelle communale). Le dimensionnement de ce futur projet étant encadré par le PLUi-H, et le PLUi-H ayant valeur de schéma de développement du commerce à l'échelle du territoire, un minimum d'information et de concertation des habitants et des acteurs économiques du territoire semble nécessaire à la bonne compréhension des enjeux induite par les modifications proposées. Or lorsque la question a été posée par les habitants lors de la réunion publique à Villard de Lans le 7 juin 2022, après 2h30 de présentation durant lesquelles le sujet n'a pas été abordé, il a été répondu que ce projet n'avait rien à voir avec la procédure de modification en cours. Pourtant, comme expliqué, les propositions de modification du PLUi-H sont dimensionnées pour ce projet de nouveau pôle de développement commercial hors des zones commerciales actuelles, et structurantes quant au lien ou non entre la côte 2000 et les zones commerciales existantes.

## Réponse de la CCMV :

### 1. Questions récurrentes

#### Construction et densification (cf. également les réponses au point suivant 3.4)

En 2021 la CCMV a connu une forte augmentation du nombre de logements autorisés et une forte augmentation du prix de l'immobilier. Ainsi, il apparaît aujourd'hui que le règlement écrit du PLUi-H ne suffit pas à imposer des règles claires et prescriptives aux constructeurs, qui cherchent à 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. Ce qui ne s'inscrit pas dans l'esprit du PADD du PLUi-H, qui prône une bonne insertion des constructions dans le cadre bâti et une densification adaptée à son environnement. Aussi des modifications à la marge sont proposées via la modification du PLUi-H, pour dans un 1er temps clarifier certaines règles liées à la qualité architecturale et à l'insertion des bâtiments, dans un 2ème temps pour limiter la densification lors de l'arrivée de projets de grande ampleur au sein de tissus déjà constitués.

#### Logement abordable

Le territoire subit aujourd'hui le fait de ne pas avoir imposé de manière plus large des servitudes pour réalisation de logement dit en accession sociale dans le cadre du PLUi-H. En effet, ces outils ont été utilisés

essentiellement sur les secteurs de projet alors identifiés, et sur certains tènements conséquents en zone U, pour s'assurer d'une production de logements en accession sur les grosses opérations. Notamment car en 2020 peu de projets sont sortis sur le tissu existant, les projets en renouvellement ou en division avec intégration d'opérations conséquentes d'habitat sont des phénomènes observés depuis 2021. En réponse aux besoins en logement pour les ménages les moins aisés, et dans la perspective inscrite au POA du PLUI-H qui prône la réalisation de logements en accession sociale, il apparaît donc nécessaire de donner de nouvelles garanties dans le cadre du PLUi pour obliger les opérations conséquentes à prévoir ce type de logements. Cet enjeu qui est partagé par l'ensemble des communes du plateau a donc été intégré au règlement de zone afin qu'elle s'applique sur l'ensemble des communes.

D'autre part, il est nécessaire de prendre conscience que le PLUi-H à lui seul n'a pas réponse à tout : si la règle constitue un des outils pour résoudre la problématique du logement sur le plateau, les élus communaux et communautaires travaillent actuellement sur la mise en place d'une stratégie foncière avec l'adhésion à l'EPFL. C'est bien la mise en œuvre des actions fléchées dans le POA, et liées au Volet Habitat, qui viendront compléter ce que l'écriture de règles ne peut pas infléchir sur un territoire. Les élus mettent leurs priorités et des moyens sur ce plan : structuration de la stratégie foncière, recrutement en cours d'une personne dédiée au suivi du Volet H et aux actions, etc.

Concernant l'urbanisme négocié, si cette pratique doit tendre à des projets plus qualitatifs et moins enfermés dans des règles contraignantes, la pression foncière actuelle en marque les limites : la mise en place de nouveaux outils pour cadrer certains invariants (dont la production de logements en accession abordable) est nécessaire pour une bonne mise en œuvre des projets. Les OAP restent un outil fort pour impulser des éléments de négociation et aller vers des projets mieux insérés dans le tissu, c'est pourquoi 2 nouvelles OAP ont été intégrées dans la Modification du PLUI-H, afin de ne pas laisser un total champ libre aux promoteurs ou aménageurs sur des sites d'envergure, ou à enjeux forts d'insertion paysagère ou dans le tissu bâti.

## Mobilité :

En 2020 la CCMV, consciente que la mobilité représente un enjeu important pour les politiques publiques, à la fois pour mieux répondre aux besoins des usagers pour leur garantir l'accès à l'emploi mais aussi pour l'attractivité du territoire et sa transition écologique, a pris la compétence « organisation de la mobilité ». Cette prise de compétence lui permettant notamment de mettre en œuvre les grandes orientations qu'elle avait toujours inscrit au cœur de ses documents stratégiques de développement de territoire (charte de développement et Plan Local d'Urbanisme intercommunal).

Ainsi, concernant l'orientation « soutenir l'usage quotidien des transports collectifs, du covoiturage et de l'autopartage », la CCMV mène des actions en ce sens notamment avec l'ouverture d'un guichet mobilité suite à la fermeture par la Région de l'agence car-région, le développement de lignes de covoiturage organisées avec une première expérimentation cette année sur la ligne entre Lans et Seyssins, la réalisation d'un Schéma Directeur des modes actifs actuellement en cours et qui permettra de définir les travaux et tracés nécessaires qui pourront par la suite être traduits dans le PLUi-H (OAP et/ou emplacements réservés).

D'autre part, concernant l'orientation « Valoriser l'image touristique du territoire, organiser l'offre touristique et positionner les grands sites touristiques au sein d'une stratégie globale de développement », il est rappelé le projet de modification du PLUi-H ne prévoit aucune modification qui modifie les équilibres de l'offre touristique. Les projets et notamment celui de l'UTNs (sujet qui ne concerne pas la présente modification du PLUi-H) viennent en confortement d'un pôle identifié au PLUi-H.

Concernant, la suppression du tracé indicatif de téléporté dans le cadre de la modification, ce dernier constituait une information qui figurait sur le document graphique, il a été supprimé car il ne s'agit plus d'un projet prioritaire. Sa suppression au document graphique ne remet pas en cause les grandes orientations du PADD sur la mobilité. En effet, le PADD du PLUi-H ouvre la possibilité à des liaisons téléportées, quelles qu'elles soient dans un objectif de renforcement de toute alternative à l'automobile dans un futur proche ou lointain. Il ne flèche en aucun cas le téléporté Colline des bains-Cote 2000. Ce type de transport alternatif figure dans le projet de développement de la CCMV au même titre que les navettes et les cheminements modes actifs, et la suppression du projet villardien ne remet pas en cause le respect de l'orientation concernant le renforcement des alternatives automobiles. Dans le cadre de la modification, d'autres ajustements sont réalisés en lien avec cette orientation, certains emplacement réservés par exemple pour le projet de la Via Vercors ont été modifiés suite à leur réalisation.

## Hébergement touristique :

- Concernant l'hôtel du Val d'Achard : il n'y a pas de réduction des capacités de développement.
  - Le zonage reste inchangé dans son emprise entre le PLUi-H approuvé (zonage sur lequel aucune requête n'a été portée lors de l'enquête publique en 2019) et le projet de modification actuel. La seule réduction des possibilités de construire résulte de la caducité de l'UTN (art. L.122-24 du code de l'urbanisme) que le propriétaire avait obtenu sur le site et qu'il n'a pas fait aboutir. En effet, cette dernière est valable 5 ans.
  - Le porteur de projet réaliser un projet d'hébergement touristique, à la condition de rester en compatibilité avec les orientations de l'OAP qui reprend les contenus de l'UTN initiale. Son projet devra soit rester en-dessous du seuil de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher qui dé-



clenche la création d'une UTN locale, soit faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation UTN locale, avec procédure spécifique, dès lors que le projet dépasserait les 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Concernant le tènement du Grand hôtel de Paris, ce site d'une surface d'environ 2,2 ha (dont 1,5 ha d'espace non bâti) est situé en centre-bourg de Villard-de-Lans. Il constitue un des derniers grands tènements du centre-bourg dont le parc participe au paysage et au cadre de vie des habitants.
  - Le PADD stipule que « *Le cadre de vie de la CCMV, territoire de montagne, est porté par la forte présence du « vert » dans le tissu urbanisé : cette présence sera à préserver via la protection des espaces verts et le renforcement de la place du végétal dans le tissu bâti. Ce qui participera en parallèle au maintien des continuités écologiques via les secteurs urbanisés* », ce qui ne rend pas incohérent la proposition de déclassement opérée par les élus, en lien avec le maintien de la qualité de vie et de ce secteur d'intérêt patrimonial pour Villard-de-Lans.
  - D'autre part, par sa localisation ce tènement se trouve enclavé et une urbanisation non encadrée de ce site entrainerait des problèmes d'accès et de circulation. Ce sont justement ces problématiques, complexes à anticiper, et sur lesquelles la commune n'était pas mûre en 2016-2019, qui avait conduit à un classement en urbanisation future (dont en gisement potentiel) complété d'un Périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPA). En effet, le gel temporaire de la constructibilité devait laisser le temps de réfléchir aux solutions d'aménagement sur le site. Or, l'évolution du contexte lié à l'attractivité du Vercors, le fait que l'hôtel dispose déjà d'un potentiel conséquent et aux conditions de réalisation également complexes sur la partie Nord de la propriété (zone UA3), laissant de larges possibilités d'optimisation du droit à construire pour les propriétaires, a conduit au choix de déclassement du secteur d'urbanisation future. Le facteur patrimonial avec l'intérêt de préserver la vue sur le bâtiment du grand Hôtel de Paris depuis l'école et la zone de stationnement à l'est ont été un argument complémentaire, qui permet aussi de garantir la valorisation du bien historique en préservant le parc attaché à l'hôtel. Ainsi pour répondre à la fois aux enjeux de production de logement abordable et de densification du centre-bourg mais également de maintien du cadre de vie et de la nécessaire prise en compte des problématiques de circulation, la CCMV et la commune ont modifié le classement sur ce secteur de 2,2 ha.
- Concernant la règle sur les zones UTh qui avait fait l'objet d'échanges et de polémiques notamment lors de l'enquête publique sur le PLUi-H en 2019, cette dernière n'a pas été modifiée. Le changement de destination dans l'existant reste possible.
- Par ailleurs il n'y a pas de restrictions différenciées aux secteurs UTh du Grand hôtel de Paris ou du Val d'Achard, les 2 secteurs étant en zone UTh. Le seul travail de différenciation entre les zones UTh a été de limiter les CES pour justement équilibrer les droits à construire entre les secteurs en les faisant dépendre de la surface de zone constructible et des emprises au sol actuellement observées sur chaque secteur.

#### Commerce :

Le PADD affirme la volonté de « renforcer la vie locale dans les centre-bourgs ». C'est pourquoi, le projet de modification n°1 prévoit l'ajout de linéaires commerciaux dans le centre-bourg de Villard, de Corrençon-en-Vercors et de Saint-Nizier du Moucherotte afin de renforcer cette orientation.

Les orientations du PADD citées en matière de développement commercial par Villard Durablement dans leur requête sont incomplètes et obèrent les contenus qui concernent bien le développement commercial en site touristique. Ainsi, le PADD affirme également la volonté, dans l'orientation « C.2 - Conforter l'organisation commerciale actuelle » de « garantir, voire conforter les commerces dans les différents sites touristiques ». Ce qui est traduit dans l'OAP thématique Commerce, pièce particulière du PLUi-H sur un territoire non couvert par un SCoT, qui vient encadrer les implantations commerciales et flèche bien une orientation 2.2 « Conforter l'offre des sites touristiques du territoire », actant dès l'approbation du PLUi-H (un point soumis à enquête publique en 2019, bien avant l'émergence des projets UTNS) un développement commercial sur les pôles tourisme et fronts de neige fléchés, en permettant notamment la réalisation de commerce jusqu'à 400 m<sup>2</sup> de surface de vente sur le secteur Côte 2000.

Dans le cadre de la modification du PLUi-H, une modification a été apportée à cette disposition du règlement écrit uniquement sur les locaux relevant de la sous-destination restauration. La règle concernant les commerces et commerces-de-gros est pour sa part inchangée. L'OAP commerce sera mise à jour en conséquence pour intégrer cette modification à la marge.

### L'assainissement

Le Schéma Directeur intercommunal d'Assainissement (SDASS) a été finalisé en juillet 2021. Il a été adopté en Conseil Communautaire en septembre 2021 puis dans chacune des communes de l'intercommunalité. Ce schéma est une réponse à un rapport de manquement administratif envoyé en mai 2018 à l'ensemble des maires et au président de la Communauté de Communes mettant en cause la trop grande quantité d'eaux claires parasites dans les réseaux d'assainissement. Ce phénomène est à l'origine des dysfonctionnements des réseaux d'assainissement et de la station d'épuration.

Lors de l'élaboration du PLUi-H en 2019 et de la 1<sup>ère</sup> enquête publique, ce sujet avait fait l'objet de nombreuses requêtes, et la CCMV avait fourni des éléments de réponse circonstanciés prouvant la capacité d'absorption des nouveaux projets à l'aulne du schéma directeur alors en élaboration. Ces éléments ont permis de valider les projets auprès de la DDT et de faire approuver le PLUi-H.

Le SDASS finalisé et approuvé prévoit ainsi 112 opérations ayant pour objectif principal la diminution des eaux claires parasites et l'amélioration du réseau. Ce programme se déclinera sur 15 ans et représente un montant global d'environ 20 Millions d'Euros TTC. Il s'agit principalement d'opération de mise en séparatif de réseau, de chemisage, de renouvellement, d'investitions régulières, et de contrôle des raccordements. L'entretien régulier et la maintenance de la station d'épuration sont bien entendu également inclus dans ce programme.

Dès 2022 des opérations d'envergure ont commencé à être menées tant par la CCMV que par les communes dont voici quelques exemples :

- La CCMV a lancé des travaux pour améliorer la jonction des réseaux de transport arrivant de la branche de Lans et de la branche de Villard-de-Lans/Corrençon
- Villard-de-Lans a lancé un projet afin d'équiper le réseau du hameau des Jarrands d'un poste de relevage
- Autrans-Méaudre lancera prochainement des projets de renouvellement et de mise en séparatif grâce à un groupement de commande avec la CCMV et les autres communes de l'intercommunalité



## La ressource en eau :

En rappel, lors de l'élaboration du PLUi-H, un bilan besoins/ressources avait été effectué et avait démontré que la ressource en eau disponible était en mesure de satisfaire tous les besoins et le développement prévu au PLUiH. D'autre part, il est précisé que dans le cadre des réflexions sur la prise de compétence de l'eau et l'assainissement, la CCMV a lancé l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP). Cet outil de programmation et de gestion pour la collectivité lui permettra de mettre à jour les données du PLUi-H et d'avoir une vision globale des besoins et des solutions complémentaires à envisager.

Le SDAEP, en cours de réalisation comprend 4 phases :

- Phase 1 – Connaissance physique du système d'alimentation en eau potable
- Phase 2 – Etat des lieux de la production et de la consommation actuelle
- Phase 3 – Analyse du fonctionnement du réseau et consommation future
- Phase 4 – construction du Schéma Directeur

## 2. Sur le choix de la procédure

### a) Remise en cause du PADD

Le PADD n'est pas modifié, l'économie générale du projet politique est maintenue tandis que comme la loi le rend possible pour tout document d'urbanisme, les projets sont réajustés par la modification en fonction des réorientations politiques mineures, des besoins exprimés par les porteurs de projet, ou encore des "manques" repérés dans l'encadrement des projets.

De manière générale, concernant la procédure de modification, et ayant pris connaissance des requêtes portées à l'enquête publique, la CCMV souhaite rappeler :

- Que le choix de la procédure de modification est dûment justifié dans la notice et que chacun des points de modification a été inscrit au prisme d'une analyse des impacts sur l'ensemble de l'économie générale du document,
- Que ces points de modification s'inscrivent également dans une analyse globale, à l'échelle de la CCMV et non des projets au cas par cas, pour justifier de leur cohérence avec l'esprit et la philosophie tenue lors de l'élaboration du PLUi-H,
- Que ces points de modifications s'inscrivent systématiquement dans une des orientations du PADD, qui reste la clé de voûte du document d'urbanisme et des justifications de choix opérés,
- Que le projet politique qui sous-tend les orientations générales de développement et d'équilibre du territoire n'est pas remis en cause (sinon l'intercommunalité aurait investi le champ de la révision) : l'accompagnement sur la mise en œuvre de projets ponctuels, déjà inscrits au PLUi-H ou sur des gisements déjà arbitrés et soumis à enquête publique avant l'approbation de janvier 2020 nécessite

pour autant, comme sur tout territoire, des ajustements et des corrections liés au renouvellement du contexte ou de la situation sur le plateau (explosion des coûts fonciers et immobiliers).

Il est rappelé également que le dossier soumis à la présente enquête publique est celui de la modification n°1 du PLUi-H, qui ne comprend aucun point concernant l'UNTS de Cote 2000 à Villard-de-Lans ou l'UTNL de Corrençon, ces projets étant en constitution en parallèle de la procédure, dans le cadre de la vie normale des projets pour le cas de l'UNL de Corrençon (UTNL accordée lors de l'élaboration du PLUi- en 2019), et des procédures exceptionnelles pour le cas de l'UTNS, au regard même de l'envergure du projet envisagé.

#### b) Procédures des Unités Touristiques Nouvelles

Lors de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal de l'habitat (PLUi-H), deux unités touristiques nouvelles ont été définies à travers des orientations d'aménagement et de programmation :

- L'unité touristique nouvelle du Clos de la Balme à Corrençon-en-Vercors
- L'unité touristique nouvelle Les Adrets à la station Cote 2000 à Villard-de-Lans

La définition des unités touristiques nouvelles répondait à la fois à la nécessité d'une diversification touristique et d'une requalification de l'hébergement touristique considéré comme un véritable moteur de la vitalité du tissu économique local. Ces 2 projets étaient alors fléchés comme des UTN d'envergure locale, traduites par des OAP dans le PLUi-H, conformément à la législation en vigueur. Ils ont fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la commission spécialisée de la CDNPS validant les procédures UTN. Il s'agit en tous les cas de produire une offre nouvelle attractive et venant appuyer la redynamisation de l'image des pôles stations vieillissants, la création de ces projets devant s'accompagner et/ou impulser des dynamiques de requalification des hébergements actuels en situation énergétique dégradée et/ou en état architectural désuet.

Aujourd'hui, ces 2 UTN sont en phase de projet / en cours de procédure mais ne sont pas liées à la modification n°1 du PLUi-H, il s'agit de procédures à part :

- L'UTNL du Clos de Balme à Corrençon, rendue possible par le PLUi-H et soumise à enquête publique en 2019, est en phase de demande de permis de construire
- L'UTNL initiale sur le site des Adrets est abandonnée, et une nouvelle demande d'UTN, passant d'UN locale à UTN structurante au regard des surfaces projetées en termes d'hébergements et équipements touristiques, va être déposée en conséquence, pour un nouveau projet touristique sur le parking P1 à Cote 2000 à Villard-de-Lans

##### i. Détails concernant le projet d'UTNI du hameau des Arolles à Corrençon en Vercors

Ce projet a fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme déposée en mairie le 28/05/2021 en mairie de Corrençon-en-Vercors. Lors de la réception du permis de construire, il a été notifié au porteur de projet qu'au regard des caractéristiques du projet une demande d'examen au cas par cas devait être faite auprès de l'Autorité environnementale.

Cette demande a été effectuée et suite à l'examen et au regard du projet, l'Autorité environnementale a notifié qu'une évaluation environnementale était nécessaire.

Cette évaluation environnementale est actuellement réalisée par le porteur de projet. Elle comportera notamment une étude faune flore plus détaillée.

Une fois cette évaluation réalisée, la demande de permis de construire à laquelle sera jointe l'évaluation environnementale fera l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique (art. L 123-2 du code de l'urbanisme).

D'autre part il est précisé :

- Qu'un travail est en cours avec la société FORESTOR afin de reboiser une partie des surfaces voisines dans le cadre du label RSE du groupe Fédéraly
- Qu'il s'agit d'un projet de résidence de tourisme avec des logements saisonniers et non de création de lits diffus. Le projet prévoit également quelques lots en accession à la propriété

ii. Détails concernant le projet d'UTNs à Cote 2000 à Villard-de-Lans

Lors de l'élaboration du PLUi-H approuvé en 2020, un projet d'unité touristique nouvelle « Les Adrets » a été inscrit. Cette UTN de niveau local située en entrée de la station de La Côte 2000, s'inscrivait dans les réflexions sur la redynamisation globale de la station en lien avec la stratégie de diversification engagée au niveau de la station et de la consolidation de l'offre de séjour afin de garantir son attractivité à long terme. Sur un site d'environ 1,6 hectare non bâti situé à 500m du front de neige, le projet prévoyait la création d'environ 500 lits en hébergement touristique (lits chauds), la réalisation de logements saisonniers et la réalisation de 200 lits dans le cadre de la démolition-reconstruction du restaurant d'altitude.

A partir de 2020, la commune de Villard-de-Lans a travaillé avec la société des remontées mécaniques sur le projet afin de faire évoluer le projet initial inscrit dans le PLUi-H. Effet, la localisation du projet en discontinuité de l'existant, sur un terrain non bâti sur le secteur des Adrets, sur lequel avait été identifiées des pelouses sèches pouvait rentrer à l'encontre des objectifs de préservation de la biodiversité et de la lutte contre l'étalement urbain, nécessitant notamment des mesures de compensation importantes en termes environnemental.

Il a donc été proposé un nouveau site pour accueillir le projet touristique de la station : le parking P1 de la station Côte 2000. Ce site déjà artificialisé, en confortement du bâti et à proximité immédiate des équipements existants s'inscrit ainsi en cohérence avec les orientations du PLUi-H à la fois de confortement et de redynamisation de la station mais également de préservation de la biodiversité et de lutte contre l'étalement urbain (perspective Zéro artificialisation nette : réutilisation d'un espace déjà artificialisé et peu qualitatif).

Cette nouvelle localisation et la création de 900 lits nécessitent aujourd'hui que la CCMV et la commune fassent une nouvelle demande d'autorisation d'UTN, de niveau « UTN structurante ». Le territoire de la CCMV n'étant pas couvert par un ScoT, la création de cette UTN structurante est soumise à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif, après avis de la commission spécialisée compétente du comité de massif (Commission "Espaces et urbanisme"). Avant le dépôt du dossier au préfet pour examen, le dossier a été soumis à l'Autorité environnementale qui indiquera si des études environnementales complémentaires doivent être menées (évaluation environnementales). Une fois la décision de l'Autorité environnementale reçue et si aucune étude complémentaire n'est nécessaire, le dossier sera déposé au préfet en vue de son

examen. L'autorisation du préfet coordonnateur de massif portera sur les capacités globales d'accueil de l'UTNs (surface de plancher max.). Une fois l'autorisation d'UTNs donnée par le préfet coordonnateur et si le projet nécessite une modification du PLUi-H, une procédure spécifique sera conduite. La procédure UTNS comme une éventuelle modification du PLUi-H seront alors soumises à une nouvelle enquête publique, portant à connaissance l'ensemble des éléments détaillés du projet auprès des habitants et acteurs.

Afin d'informer à la fois les habitants et les élus de cette modification du projet un "direct info" spécialement sur l'UTN est paru au mois de mars 2022 "Cote 2000 – UTNs, un point d'étape pour comprendre les enjeux" ; 2 réunions publiques ont été organisées (une avec les copropriétaires des Balcons et une avec les habitants des hameaux voisins) ; le dossier d'UTNs a été présenté en Conseil municipal, en réunion spéciale avec les conseillers communautaires puis en Conseil communautaire.

Une question a été posée en réunion publique à Villard-de-Lans et A. Mathieu a bien exprimé le fait que l'UTNS faisait l'objet d'une procédure à part et que la modification actuelle du PLUi-H n'abordait pas ce sujet, encore à l'étude et dans des circuits de décisions multiples.

Ainsi comme il a déjà été indiqué, la modification du PLUi-H n'a pas vocation à intégrer le nouveau projet d'UTNs ce dernier n'étant pas encore autorisé. Néanmoins, 2 points à la marge ont été modifiés :

- La suppression du tracé indicatif du téléporté car ce projet qui n'était économiquement pas viable (investissement et fonctionnement) ne peut plus être envisagé. En outre, sa localisation à Côte 2000 était lié au site initial de l'UTN soit à 500m du front de neige
- Une modification a été apportée uniquement sur les locaux relevant de la sous-destination restauration dans les zones UT1 et AUT1. La règle concernant les commerces et commerces-de-gros est pour sa part inchangée.

### 3. Concertation, enquête publique

Le choix des dates de l'enquête publique : Il a été choisi d'organiser l'enquête publique entre la mi-juin et la mi-juillet afin de permettre à la fois aux résidents permanents et aux résidents secondaires de pouvoir participer à cette enquête. Une mesure fréquente en territoires touristiques comme la CCMV et déjà adoptée lors de l'élaboration du PLUi-H en 2019.

#### a) Information, mesures de publicité sur la procédure de modification n°1 du PLUi-H

L'information réglementaire sur l'enquête publique a été respectée :

- Parutions de l'avis d'enquête publique dans 2 journaux départementaux (Le Dauphiné Libéré et les Affiches) dans les rubriques « annonces légales » 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête publique
- 24 affiches format A3 jaune ont été mises 15 jours avant le début de l'enquête sur l'ensemble du territoire de la CCMV
- Il a été fait mention de cet avis sur le site internet de la CCMV et sur les sites des communes ainsi que sur le registre dématérialisé
- L'arrêté de mise à l'enquête publique a été affiché en mairie et au siège de la CCMV pendant une durée de 1 mois

## Communication supplémentaire sur l'enquête publique :

- En amont de l'enquête publique 3 réunions de présentation de la modification ont été organisées (le 31 mai à 19h30 à la salle des fêtes de Autrans-Méaudre, le 2 juin à 19h30 au Cairn à Lans-en-Vercors et le 7 juin à 19h30 à la salle de la coupole à Villard de Lans). Elles ont été annoncées sur les sites internet des communes et de la CCMV (bandeau en page d'accueil « à la une ») et des affiches ont affichées sur l'ensemble des communes (accueil des mairie, arrêt de bus,...) . L'information a également été diffusée sur le compte facebook de la CCMV et relayée par les communes. Les posts ont été publiés le 6 mai et le 24 mai.
- L'information de l'enquête publique a été relayée en complément des mesures règlementaire :
  - Sur les réseaux sociaux : Les dates de l'enquête publique et des permanences ont été relayées sur le compte facebook de la CCMV et sur les comptes facebook des communes. Dates de publication des posts : le 1<sup>er</sup> juin, le 20 juin et le 22 juin.
  - Par voie de presse dans les bulletins locaux :
    - Un article dans le « Mag » de la CCMV du mois de février sur le logement et annonçant les modifications en cours
    - Un « Direct info de Villard » du mois de janvier 2022 dédié à une présentation des objectifs de la modification en cours
    - Un article dans le « Mag » de la CCMV du mois de juin, présentait les modifications du PLUi-H et rappelait les dates de l'enquête publique et les modalités de participation
    - Un article sur le site internet de Villard de Lans suite à la réunion publique d'information. Contenu de cet article : présentation du déroulement de la réunion, présentation des modifications les plus significatives sur Villard-de-Lans, rappel des dates et lieux de l'enquête public.
  - Par voie de presse dans le Dauphiné Libéré (rubriques « Vos communes ») :
    - Brève dans le Dauphiné Libéré pour annoncer les réunions publiques : annonce de la réunion publique à Villard de Lans dans le DL du dimanche 5 juin
    - Dauphiné Libéré du 6 juin : article sur la réunion publique d'information à Lans-en-Vercors
    - Dauphiné Libéré du 12 juin : article sur la réunion publique d'information à Villard de Lans et annonce des dates de l'enquête publique
    - Dauphiné Libéré lundi 6 juin, rubrique « Lans-en-Vercors » : annonce des dates de l'enquête et des modalités de participation

### b) Rappel de la concertation menée lors de l'élaboration du PLUi-H

Lors de l'élaboration une importante concertation a été menée entre 2014 et 2018. Les mesures de concertation suivantes ont été réalisées :

- Un dossier de synthèse rassemblant les pièces essentielles à la compréhension du public a été à disposition dans chaque mairie et au siège de la CCMV et pour chacune des grandes étapes
- 3 réunions publiques ont été organisées pour chacun des "bassins" à 3 étapes clefs de la procédure, soit 9 réunions publiques
- 3 articles dans le bulletin de la CCMV
- 1 page dédiée sur le site
- 1 exposition publique au siège de la CCMV 2 mois après le débat PADD
- 1 atelier participatif pour chacun des "bassins" pour les habitants : soit 3 ateliers
- 3 ateliers participatifs à l'échelle de la CCMV pour les acteurs du territoire

#### Enquête publique

- 2 enquêtes publiques de 1 mois ont eu lieu : une première du 24 mai au 24 juin 2019, et une seconde de régularisation du 26 août au 26 septembre 2019. La commission d'enquête a pu constater que la seconde enquête publique avait élargi l'accès au dossier à d'autres personnes qui n'avaient pas pu participer à l'enquête publique initiale.
- 16 permanences ont été assurées par la commission d'enquête sur l'ensemble des communes et au siège de la CCMV ; les habitants ont pu formuler leur remarque sur les registres papiers, par voie postale ou encore via l'adresse de messagerie créée pour l'occasion

## 2.4 - La densification

- M22, O32 – Bénédicte BARNIER, s'étonne que la modification du PLUi-H proposée mette en place des CES, car à « un des objectifs majeurs du PLUi-H est de mieux contenir l'urbanisation en densifiant les zones urbanisées, afin de préserver l'agriculture et la biodiversité ».
- RN47 – Serge CHALIER, 137 avenue de l'Impératrice Zita, VDL. En ce qui concerne « le rythme de la consommation du foncier », le contributeur fait référence à l'avis de la chambre d'agriculture qu'il reprend à son compte, à savoir que « l'allègement de la densification » entrainera mécaniquement la consommation plus rapide du foncier.

#### Réponse de la CCMV :

S'il s'agit bien de permettre la densification des centre-bourgs et des tissus pavillonnaires, tout en tenant compte des spécificités et des capacités d'accueil sur ces différents secteurs, cette densification ne doit pas dénaturer les tissus déjà bâtis et respecter l'identité du territoire (cf. PADD du PLUi-H). Tels sont les principes qui ont porté l'élaboration du PLUi-H. Or, dès la 1<sup>ère</sup> année d'application du PLUi-H, dans un contexte qui plus est de forte pression foncière et immobilière, les travers des règles encadrant la constructibilité (les CES étant

déjà présents sur la majorité des zones U du PLUi-H, ce n'est pas un nouvel outil) sur les différentes zones ont pu être identifiés lors de l'analyse de plusieurs permis de construire problématiques.

L'analyse de ces permis et les difficultés rencontrées par les élus et techniciens pour réorienter les projets, via un principe d'urbanisme négocié inscrit au POA du PLUi-H et qui guide les pratiques pour une bonne acceptation des projets, a conduit à proposer des évolutions des règles d'emprises au sol et de coefficient d'espaces verts pour les tènements qui peuvent accueillir des opérations d'envergure.

En effet, il ne s'agit pas de freiner la densification par division parcellaire ou extension de maisons existantes, mais bien de mieux réguler l'insertion de petites opérations (à partir de 4 ou 5 logements) dans le tissu, qu'il soit de centre-bourg ou pavillonnaire. Afin de limiter les nuisances pour le voisinage, les problématiques de circulation sur des voies parfois étroites en situation de hameaux, et de réguler le nombre de nouveaux habitants et la question des flux sur certains secteurs isolés.

## 2.5 - Types de Logements

- M22, O32 - Bénédicte BARNIER, note « Il y a un point de rupture à ne pas dépasser entre l'accueil de nouveaux habitants et résidents actuels, entre lits froids et chauds... » : Les habitants ne peuvent pas se loger, c'est une réalité et elle demande qu'on impose le quota de 20 % pour l'accession sociale à des « opérations de moindre envergure » voire les rendre systématiques ?

« La communauté de communes devrait encourager l'habitat intergénérationnel et les nouveaux types d'habitats partagés et participatifs qui sont moins gourmands en m<sup>2</sup> construits, qui favorisent le lien social, la solidarité et le partage, et qui répondent à une demande de la population de bien vivre ensemble. Ce type d'habitat est aussi un moyen de s'adapter au réchauffement climatique et d'aller vers la transition écologique. Elle propose :

- ◆ « d'imposer 20% de logements sociaux aux nouvelles constructions devrait être plus ambitieux pour tenter de satisfaire les besoins des habitants qui ne trouvent pas à se loger. Doubler cet objectif à 40% me semble souhaitable ».
- ◆ le territoire n'a plus besoin de création de lits froids, je propose de faire un moratoire de 10 ans afin de rééquilibrer la population et de préserver la vie sociale. Un bilan serait fait dans 10 ans.
- ◆ je propose d'obliger les nouvelles constructions à récupérer l'eau de pluie pour arroser les jardins, et peut-être un jour pour alimenter les chasses d'eau et lave-linge. L'eau est précieuse et rare dans le Vercors que la nature n'arrive pas à la capter et à l'a stoker ».
- O19 - Mme Cécile VETTIER, habitante permanente à Villard de Lans regrette que dans les copropriétés de très nombreuses résidences ne soient que très partiellement occupées cf.2 semaines par an, car cela bloque les travaux de rénovation comme l'isolation thermique voire d'entretien à réaliser.
- 044, O45, R1M/AMV - M. et Mme Michel FANJAS, le projet (le Chatelard) qui consiste à réaliser 49 logements n'est pas adapté à la demande des jeunes du village, cela sera encore « des lits froids » comme dans les immeubles du Chatelard, du Grand Duc, des Adrets.
- M34 - Méandre transition, demande « de revoir le pourcentage à la hausse de 30 à 50 % avec des logements permanents réservés aux primo-accédants ».



Le projet présenté par Bouygues en réunion publique propose uniquement 10 logements abordables (situés au Nord) sur 59 logements programmés. Ce n'est pas suffisant. La demande actuelle des habitants locataires est très importante et de nombreux jeunes et familles à revenus modestes quittent le territoire faute de trouver des logements à des prix accessibles. Et pourquoi ne pas proposer des ventes de plateaux à aménager (exemple : la réhabilitation du centre de vacances du Moucherotte à St Nizier) ?

Pour les constructions nouvelles, ne pourrait-on pas imposer la collecte des eaux de pluies dans des cuves à destination de l'arrosage des jardins, toilettes et lave linge ? ».

- RN40 - Annick MELLET, 334 chemin de Gour Martel, AMV, pense que les appartements proposés par BOUYGUES en accession à la propriété ne correspondent pas à la demande des habitants du Vercors qui préfèrent « une maison, éventuellement mitoyenne, avec un jardinet plutôt qu'un appartement » et regrette que cette opération supprimera une biodiversité animale de grande qualité.
- RN47 - Serge CHALIER, 137 avenue de l'Impératrice Zita, VDL. conteste « généralisation » sur tout le territoire du ratio de logements sociaux »
- RN56, Anonyme, « La pression foncière et le développement touristique rendent la location et l'achat bien trop cher pour les jeunes et les familles [...] Alors pour quoi construire encore plus de lits touristiques ? [...] je pensais que une des orientations du PLUi étaient de favoriser l'habitat permanent ».
- RN5, M3, - Mme Christiane QUENARD, 72 impasse du Bois des Cerfs, à Corrençon porte des remarques concernant la réalisation d'un ensemble immobilier « Hameau des Arolles ». Elle constate que le nombre de logements en accession à la propriété est trop faible, que le nombre de « lits froids » est trop important en contradiction avec le PADD, elle demande « d'augmenter le nombre de m<sup>2</sup> pour l'accession à la propriété des résidents permanents (et en activité) de la commune.

### Réponse de la CCMV :

Concernant la réponse aux besoins en logements : le PLUi-H ne peut pas encadrer via le règlement écrit ou graphique tous les types de logements. S'il est ainsi autorisé à imposer la réalisation de logements pour certaines catégories, qui sont le logement locatif social et le logement en accession sociale, ce n'est pas son rôle d'imposer du logement intergénérationnel. Par contre en ayant adossé le volet Habitat au PLUi via un PLUi-H, la CCMV a pu flécher des actions à mettre en œuvre en faveur de l'habitat. L'axe 2 du POA concernant la réponse aux besoins spécifiques en logements identifie bien l'enjeu de l'habitat intergénérationnel : ces typologies se « négocient » dans la constitution des projets avec les promoteurs et/ou porteurs de projet et sont possibles au coup par coup selon les velléités de faire de ces derniers et la demande. Si les communes souhaitent s'investir plus fortement dans ce champ dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi-H, elles ont eu ces 2 dernières années à gérer en priorité la pression foncière et leur capacité à freiner l'emballlement des promoteurs, ne disposant pas nécessairement de marge ou d'ingénierie pour travailler en parallèle aux conditions de mise en œuvre de l'habitat intergénérationnel. Ce volet est un des axes à développer dans la poursuite de la vie du PLUi-H. Et demande aussi un investissement des habitants pour proposer et accepter porter de telles opérations.

La règle des 20% de logements en accession abordable vise également à une régulation du marché et à permettre à plus de personnes du plateau de pouvoir rester et/ou s'installer sur le territoire malgré la forte pression foncière. La CCMV a voulu porter des ambitions fortes en la matière afin de contrer le marché, c'est pourquoi la règle des 20% s'appliquerait sur tous les types de tissus. Pour rappel cette règle ne s'applique pas pour des programmes classiques tels que la construction d'une ou 2 maisons individuelles, elle n'empêche pas les projets de petite envergure, mais pousse ceux plus importants à générer une petite part de logement plus accessible que le marché actuel.



## Concernant les besoins en logements touristiques :

- Le PLUi-H n'est pas un outil de régulation de l'occupation des lits touristiques. Il ne peut encadrer que des destinations de constructions tel que « logement » et/ou « hébergements hôteliers et touristiques ». Il n'a pas la mainmise sur les notions de résidences principales et secondaires. Ces éléments relèvent du principe de libre propriété : chaque personne peut disposer de son bien comme elle l'entend, la mise en location n'est pas imposée. Seules des actions de sensibilisation via le Volet Habitat (impulsion de la dynamique de réhabilitation, remise sur le marché de lits ou mise en logement des RS) peuvent être menées par la collectivité.
- Justification des projets et du besoin de renouvellement de l'offre en matière d'hébergement touristique : extraits du rapport de présentation, justifications des choix (Pièce 1.3 p.30-32 notamment).
  - *« en prenant en compte toutes les facettes des besoins en développement du territoire, le gisement foncier du PLUi-H inclut des potentiels en termes de foncier à vocation touristique, stratégiques pour le maintien et la redynamisation de l'image touristique du territoire. Comme pour les secteurs à vocation économique, l'inscription de nouveaux secteurs pouvant accueillir de l'hébergement touristique a été basée sur une analyse fine de l'armature touristique du territoire et des besoins pour maintenir l'attractivité du territoire, le tourisme restant le principal moteur de l'économie locale. »*
  - *« Ces gisements étaient pour la plupart déjà inscrits dans les documents d'urbanisme en vigueur au moment de l'élaboration du PLUi-H, ils ont surtout fait l'objet de déclassement et de relocalisation pour une meilleure cohérence avec les projets engagés ou pour une cohérence urbanistique. Il est à noter que le territoire de la CCMV n'a pas fait l'objet de réalisation d'un projet important en matière de création d'hébergement touristique ces 10 dernières années ».*
  - *« Les données du diagnostic foncier et immobilier montrent bien les enjeux du territoire : privilégier un développement des pieds de station et d'une offre au sein du tissu d'habitat classique, et viser une couverture plus exhaustive de certains segments. Il s'agit de mieux adapter l'offre d'hébergement aux pratiques actuelles pour les visiteurs, et de viser des produits mieux adaptés à la demande et aux usages (ex. hébergements insolites, en diversification de l'offre historique). Un axe important de mise en œuvre consiste en l'appui sur une dynamique en cours, lancée sur la commune de Villard-de-Lans, pour une expérimentation sur la redynamisation des lits touristiques (réhabilitation et remise en tourisme) ; l'animation que la CCMV et les communes vont mettre en place sera garante de cette dynamique à une échelle intercommunale, et il convient de laisser le temps de la mise en œuvre, en portant une attention particulière au suivi des actions du PLUi-H et du POA, pour conclure à une efficacité ou un déficit de la redynamisation. Ce qui ne relève pas directement du PLUi-H, mais est fortement corrélé pour la réponse aux ambitions territoriales fixées dans le document. »*

## 2.6 - Les risques naturels

- O31, R2 A/AMV - Mme BERTOLA-MULLER, propriétaire 29 route des Montagnes de Lans, ne comprend pas que le risque inondation soit situé uniquement sur leurs parcelles et pas sur ses voisines, situées au même niveau.
- O41, RN3, RN8, M1 - Eric TARRAGO, SCI Domaine du Manteaux conteste l'OAP du Chatelard, « Des parties de cette colline avec de la terre glaise sont soumises à des glissements de terrain lors de chutes d'eau ou de fonte de neige ». Le projet présenté en réunion publique indique que le déboisement sera nécessaire pour réaliser les constructions. Ce projet va à l'encontre du « PLUi-H de la commune qui se veut respectueux de l'environnement, de ses reliefs, de sa biodiversité ».

### Réponse de la CCMV :

Le territoire de la CCMV est couvert par des PPRN approuvés, dont l'application et le zonage, définis par l'Etat, s'imposent au PLUi-H. Les communes n'ont pas la main sur ces contenus et le zonage tout comme l'instruction des autorisations de construire ont été élaborés en connaissance de cause.

OAP du Chatelard : le secteur n'est concerné par aucun risque naturel au Plan de Prévention des Risques Naturels qui a été approuvé en 2018. En outre, le porteur de projet devra fournir une étude de sols lors de sa demande d'autorisation.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le projet se conformera aux règles du chapitre 27 du règlement écrit à savoir :

- Les eaux pluviales collectées sont gérées préférentiellement à la parcelle, soit par infiltration si le sol le permet (puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues, aires de stationnement inondables...), soit par récupération dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire).
- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu récepteur naturel ou à défaut vers la canalisation publique. Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux et respectent le débit de fuite correspondant à la capacité de l'exutoire.

## 2.7 - Le règlement écrit

### Zone Agricole

- O1, O2,C1, R1 SNM – Monsieur et Mme BARRICAND, 1228 route de Charande, propriétaires d'une maison située près du hameau des Eyrtières à Autrans, parcelle 311, section C, en complément du courrier C1 remis en main propre, demande que le règlement de la zone A ne limite pas la possibilité d'extension à une emprise au sol de 160m<sup>2</sup> mais puisse aller jusqu'à 190m<sup>2</sup>. Ils regrettent de ne pas avoir eu connaissance de l'enquête publique liée à l'élaboration du PLUi-H.

- O20, C9 - M. RAGACHE, complète sa contribution orale : sur le fond, il constate et conteste le règlement qui indique que la possibilité de construire en limite de propriété ou en recul soit soumise à l'arbitrage du service instructeur.
  - ◆ « Droit du sol ou droit des Tiers ? » : il conteste « les restrictions portant sur les possibilités en limite » cf. perte d'ensoleillement, considère « qu'il s'agit d'une irruption du droit des sols dans la sphère du droit des tiers » et pourquoi cette restriction ne porte que sur le préjudice d'ensoleillement... alors qu'elle devrait porter également sur la perte de vue, ou perte d'intimité ».
  - ◆ Insuffisance des règles d'applications du respect du principe d'insertion » : « il serait judicieux de préciser que ces règles d'insertion seront celles prises en compte lors de l'instruction des PC, en priorité, par rapport aux règles de recul »
- O21, CR2 - M. Jacques HONORÉ , 210 rue du Professeur Lesné, à Villard de Lans, me remet en main propre une contribution écrite. Il a constaté que lors de la transformation de la colonie de vacances de Meaux en 11 logements, de très nombreuses irrégularisations ont entraîné des gênes aux habitants alentours et des surcoûts à la commune. Il demande que le règlement écrit prévoit la présence d'un « organisme de contrôle de type Sécuritas ou Socotec ou Apave pour les travaux jouxtant le domaine public : la route du Vercors s'est effondrée durant les travaux alors qu'elle venait d'être refaite.

Il demande que soit faite obligation de joindre à la demande de Permis de Construire tous les actes de propriétés, en particulier ceux permettant d'acheminer les fluides : la commune a racheté un pont pour amener le chauffage urbain uniquement aux nouveaux logements.

Il demande que la commission urbanisme et le service instructeur veille à la réalité du terme de réhabilitation quand il est employé ; dans le cas présent, cela aurait du être un changement de destination (transformation d'une colonie de vacances en 11 logements). La réhabilitation a permis de diminuer très fortement le nombre de places de parking à construire et cela aboutit à ce que la rue du Vercors soit utilisée pour le stationnement des voitures de ces logements, « empêchant entre autre la définition d'une allée piétonne ».

- O23, O24, R1CCMV, C3, CR3 - Mme Antoinette MOUREY, accompagnée de sa voisine, 289 rue Albert PIETRI au hameau des Cochettes, propriétaire d'un gîte équestre, « l'étable gourmande », conteste « le projet immobilier se préparant dans le secteur des Cochettes ». Elle demande l'application stricte de l'article L111-3 du code rural concernant les règles de réciprocité des bâtiments agricoles ainsi que la modification de l'article UC2-1 du Règlement écrit concernant « dispositions relatives aux secteurs de dérogation de l'article L111-3 du Code rural ». Elle joint une lettre de la chambre d'agriculture indiquant que l'activité de Mme MOUREY ne peut être assimilée à un élevage familiale et doit être considérée comme une activité professionnelle, son bâtiment relevant du Règlement Sanitaire Départemental. Elle rappelle la jurisprudence de la CAA de Nancy du 8 mars 2018 « qui reconnaît la qualité d'éleveuse uniquement au titre d'une activité de pension pour chevaux »

### Réponse de la CCMV :

Le Code rural et de la pêche maritime prévoit une règle d'éloignement dite de réciprocité visant à gérer la proximité de bâtiments agricoles à des bâtiments non agricoles et inversement : quand un bâtiment à usage agricole est soumis à des distances d'éloignement aux habitations ou bâtiments occupés par des tiers situés aux environs, cette distance d'éloignement doit également s'appliquer au regard des bâtiments agricoles existants pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou occupée par des tiers. Cette disposition vise à maintenir des distances réglementaires entre bâtiments agricoles et non agricoles et éviter ainsi les

conflits de voisinage. Cependant, il est possible de déroger à cette règle de réciprocité d'après l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime.

Aussi, pour tenir compte de l'implantation bâtie existante et du fait qu'un certain nombre d'habitations ou de bâtiments occupés par des tiers ne respectent pas les distances d'éloignement réglementaire aux bâtiments agricoles et inversement, le règlement du PLU prévoit des secteurs de dérogation au titre de l'article L111-3 du Code rural et la pêche maritime inscrits au règlement graphique. Ces secteurs de dérogation visent à permettre aux bâtiments agricoles existants situés à proximité d'habitations ou de bâtiments occupés par des tiers de pouvoir faire l'objet d'extensions limitées et de travaux rendus nécessaires par des mises aux normes. Ainsi, malgré la proximité à des bâtiments non agricoles, le développement des fermes concernées n'est pas totalement bloqué ; les outils de travail agricole restent ainsi fonctionnels. Inversement, les conditions de distance qui doivent normalement s'imposer du fait de la proximité d'un bâtiment agricole aux nouvelles constructions et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire ne s'appliquent pas.

Concernant les bâtiments agricoles soumis aux règles d'éloignement ces derniers ne sont pas repérés dans le PLUiH. C'est lors de l'instruction que le service instructeur demandera un avis à la Chambre d'agriculture pour les projets situés à proximité de bâtiment agricole et se rapprochera de l'exploitant.

- M22, O32 - Bénédicte BARNIER, concernant « les règles d'encadrement des espaces verts », elle demande plus de précisions dans les actions et propose que « des cultures vivrières telles que jardins potagers et vergers soient préservés ou reconstitués sur les parcelles construites et densifiées. Chaque ancienne maison avait son jardin et son verger dans les hameaux et centre bourg [...] la structuration en réseaux de jardins pourrait servir à développer du lien social entre habitants (nouveaux, anciens, résidents permanents et secondaires). ».
- RN50, RN36 et 37, C5, O46 - JJ PICCA, Corrençon, OAP Co -1 et 2 Champ de La Louze 1 et 2 : « la préservation de l'ouverture sur le grand paysage et l'importance du respect de l'apport solaire est à juste titre, mis en avant dans le projet d'aménagement, or la vue et l'apport solaire risquent d'occulter en grande partie le bâti existant [...] cela soulève la problématique réelle de la nouvelle règle d'implantation en limite de propriété ».

### Réponse de la CCMV :

Pour rappel : les contenus du règlement écrit sont strictement encadrés par le Code de l'urbanisme et il ne peut pas intégrer toute proposition ou toute préconisation. Ainsi les éléments concernant le recours à des organismes de contrôle ou certaines écritures de règles demandées par les pétitionnaires ne sont pas légalement intégrables au document. Il convient de rappeler qu'on ne peut pas faire porter toute règle et tout encadrement au PLUi-H, et que d'autres réglementations, indépendantes, s'appliquent en complément (code de la construction, code de l'environnement...).

La refonte du règlement écrit opérée avec la loi Alur et le décret concernant la modernisation du Code de l'urbanisme paru en 2016 permettent désormais de régenter moins le règlement par des règles écrites quantitatives contraignantes, parfois difficile à généraliser pour tous les cas (d'autant plus à l'échelle d'un PLUi) que par des règles plus qualitatives. Ces dernières permettent d'intégrer à la fois de la souplesse dans l'application, mais aussi du bon sens, avec la notion d'ensoleillement sur le bâti existant. Il s'agit de mieux insérer les nouveaux bâtis, en optimisant leur propre ensoleillement tout en préservant celui des bâtis préexistants. Ce dans un contexte où les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont en fort développement et à promouvoir sur le territoire.

### Concernant les règles de la zone A :

- La limitation de l'emprise au sol à 160m<sup>2</sup> pour les constructions d'habitation existantes en zone A et leurs extensions s'inscrit dans une volonté de préservation de la zone agricole, qui prévaut dans l'ensemble des législations récentes. Il n'est pas prévu de modifier cette emprise, actée lors de l'élaboration du PLUi-H.
- M14, O57, RN62 - Marie ZAWISTOWSKI, habitante et élue à Villard de Lans, architecte et professeur d'architecture
  - ◆ « L'obligation introduite de places de stationnement aérien pour les visiteurs à partir de 5 logements ou 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans les zones UA, UB, UC, UD, UH et UT n'induit-elle pas un impact paysager significatif et une incitation à l'artificialisation des sols contrairement à l'orientation nationale de la réglementation »? Cette obligation entrainera l'imperméabilisation accrue des sols, la réalisation de remblais/déblai et est en contradiction avec « les objectifs de développement de la mobilité douce fixés à l'échelle du territoire »? Si cette augmentation de place de parking est maintenue,
  - ◆ Demande de modifier le règlement écrit afin « 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 parking en bitume ou stabilisé au pied des constructions ou en bordure de forêt, très impactantes d'un point de vue du paysage ».
  - ◆ « Pourquoi les caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la zone AU ne seraient-elles pas (ou plus) réglementées ? Aucune justification n'est donnée dans la notice explicative concernant la modification de cette règle ».
  - ◆ « Pourquoi la suppression de l'obligation des pignons à redents lauzés traditionnels pour les constructions neuves en zone de hameau n'est-elle pas associée à l'obligation de conserver ceux existants ? Voire à l'autorisation d'en réaliser de nouvelles versions contemporaines »? Le risque est de voir « disparaître ces éléments du patrimoine architectural lors de projets de rénovation. Par ailleurs, cette règle impose une nouvelle forme vernaculaire plus neutre, et ne permet plus une évolution de l'architecture vernaculaire caractéristique du plateau. Si les exemples contemporains existants ne sont pas concluants,
  - ◆ pourrait-on simplement proposer des caractéristiques minimales plus précises ? (ex : épaisseur minimum, débords minimum pour les protections, qu'elles soient lauzées ou autres, matériaux prescrits, etc »
  - ◆ Concernant les dispositions réglementaires applicables au patrimoine bâti identifié au règlement graphique, la phrase « En cas de rénovation ou réhabilitation, le caisson d'enroulement des volets roulants devra être caché (...) » n'encourage-t-elle pas implicitement le remplacement de volets traditionnels existants par des volets roulants, portant ainsi atteinte aux caractéristiques architecturales typiques des constructions anciennes ? L'inclusion d'un caisson de volet roulant dans une ouverture existante en changerait nécessairement les proportions, et donc les caractéristiques architecturales du bâtiment concerné. L'introduction de cette phrase induit donc nécessairement un impact sur le patrimoine architectural existant, ce qui est contraire à l'objectif de préservation du patrimoine bâti identifié. De plus, la question de la préservation des volets traditionnels semble être occultée, alors qu'ils constituent une des caractéristiques architecturales notable du patrimoine architectural vernaculaire ou ancien.

- ◆ Il semble important d'exiger qu'ils soient « conservés, restitués ou reconstitués » comme il est indiqué pour les menuiseries
- ◆ Pourquoi l'insertion de la phrase « La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou par surélévation des toitures des constructions existantes peut être autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres (...) » n'est-elle pas associée à des exigences de maintien des caractéristiques architecturales existantes dans les secteurs de hameaux et les centres bourgs / villages ? Concernant les hameaux et les centres bourgs,
  - ◆ il pourrait être précisé 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 doivent être privilégiées ».
 « En effet, nous savons aujourd'hui que l'isolation par l'extérieur ne constitue pas une solution technique adaptée pour les constructions vernaculaires en pierre ou les constructions anciennes en béton (problèmes d'humidité et de salubrité a posteriori), et surtout qu'elle conduit progressivement à effacer les caractéristiques architecturales de type volets, modénatures, débords de toit, etc., entraînant une paupérisation du paysage bâti. De nombreux villages partout en France voient aujourd'hui leur patrimoine architectural dénaturé au détriment de leur cachet d'origine - et donc de leur attractivité - ce qui aura bien évidemment des conséquences sur leur économie touristique et sur le cadre bâti, dont la qualité est d'intérêt général selon la loi sur l'architecture de 1977 ; Alors qu'il est techniquement parfaitement possible d'isoler les bâtiments anciens de manière moins intrusive, avec un impact minimum sur la façade extérieure ».

### Réponse de la CCMV :

Concernant les propositions de refonte pour les règles de stationnement et les pignons lauzés / patrimoine bâti : Ces remarques très constructives seront travaillées en Commission PLUi-H pour revoir à la marge ou améliorer l'écriture réglementaire.

Concernant l'encadrement des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagère des Zone AU : Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi-H les règles concernant les zones AU strictes n'ont pas été modifiées, une simple mention de l'absence de règle a été ajoutée afin de faciliter la lecture pour les instructeurs.

En rappel, lors de l'élaboration du PLUi-H aucune règle n'avaient été inscrites pour encadrer les caractéristiques architecturales, environnementales et paysagère, car la zone AU strict correspond à des secteurs à urbaniser sur le long terme et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi, comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Ce sont des secteurs qui ne sont pas ou insuffisamment équipés pour être classés en urbanisation future sur du moyen ou court terme comme les zones AU « indicées » (notamment en lien avec la capacité des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, de voirie...). Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, toutes les constructions sont interdites ainsi que les usages, affectations des sols et activités susceptibles de compromettre les aménagements futurs de ces zones. Les règles qui encadreront les caractéristiques architecturales, environnementales et paysagère seront définies lors de l'ouverture de chacune des zones, afin que ces dernières soient cohérentes avec le projet qui y sera défini.

Concernant les zones AU indicées qui peuvent être urbanisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont quant à elles bien réglementées, soit :



- Par un renvoi aux règles contenues dans le règlement de la zone urbaine correspondante (exemple : pour la zone AUCA il est renvoyé au règlement pour la zone UC)
- Par des règles spécifiques pour les zones AUT
- M23, RN33 - Xavier CLERGERIE, propriétaire au Clos de la Balme de parcelles, situées en front de neige en zone UT1, pourvues d'hôtels et de restaurants : le Dahu et le Caribou. Il ne comprend pas qu'en tant qu'acteur économique il n'ait jamais été informé ou consulté sur le PLUi-H et sa modification. Il pose les questions suivantes : « La règle d'emprise au sol maximale, les règles de volumétrie et de hauteur sont-elles inchangées » ? la nature des usages, affectation des sols et types d'activités qui seront permis incluront toujours : l'hébergement collectif à vocation hôtelière et touristique, le logement individuel, les hébergements insolites pour occupation temporaire et saisonnière, l'artisanat et le commerce de détail, les bars et discothèque, les restaurants, les équipements d'intérêt collectif de type salle de spectacle ou amphithéâtre ou de type atelier artisanal et galerie d'art ? La Modification du règlement imposant une augmentation de place de parking « n'empêchera -t-elle pas le développement de projets sur des parcelles de moindre échelle comme les miennes et n'entraînera -t-elle pas des travaux de terrassement important au détriment de l'insertion paysagère » ? La modification de la règle sur la Cote 2000 et le clos de la Balme avec l'augmentation de la surface commerciale à 400m<sup>2</sup> ne privilégie-t-elle pas les grandes parcelles de la zone UT1 et AUT1, et n'entraînera-t-elle pas un « déséquilibre concurrentiel majeur avec les structures existantes du front de neige et du village » ? Ces modifications des règles des zones UT et AUT sont-elles « proposées dans l'intérêt général du développement du territoire, en lien avec le PADD, et non en anticipation de projets immobiliers ciblés en cours ou pour faciliter la réalisation d'opérations à plus grande échelle qu'il n'est actuellement pas permis » ?

### Réponse de la CCMV :

En zone UT1 les règles de destination, d'emprise au sol et de volumétrie sont inchangées.

Actuellement le PLUi -h impose la réalisation de 1 place de stationnement par logement dans le cadre des réhabilitations ou changements de destination. Or, il s'avère que 1 place par logement est insuffisant. Afin d'éviter le stationnement sur les voiries publiques et les problèmes de circulation induits, il est proposé d'imposer 2 places de stationnement par logement en cas de réhabilitation ou changement de destination, comme pour les constructions neuves.

En zone UT correspondant aux zones touristiques ces problématiques de report du stationnement sur l'espace public sont particulièrement prégnantes. Les communes afin de régler les problématiques actuelles ont d'ailleurs prévu des emplacements réservés pour la réalisation de stationnement.

Concernant les commerces, il est rappelé que la modification de la règle a été apportée uniquement sur les locaux relevant de la sous-destination restauration. La règle concernant les commerces et commerces-de-gros est pour sa part inchangée afin de préserver les équilibres commerciaux.

- RN13 - Anonyme, AMV, classement UTh1 proposé pour le centre de vacances « montagne et musique », hameau d'Eybertières à Autrans. La personne « ne trouve pas clair » le règlement écrit : p74, interdiction commerce, activités de services mais également hébergement et Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire et p75, « commerces et activités de services sont autorisées sous certaines conditions ». La personne regrette qu'il soit interdit de créer des activités artisanales et de services avec hébergement d'habitants à l'année »

## Réponse de la CCMV :

Pour les sites dédiés à l'hébergement touristique et notamment les centres de vacances, ce sont les destinations liées à cette activité touristique qui sont autorisées en priorité. Si le centre de vacances à un projet particulier de développement, il peut se tourner vers la CCMV et en fonction de l'opportunité du projet d'autres destinations pourront être autorisées. Mais il n'est prévu de laisser libre champ à toute destination dans les zones touristiques pour garantir en priorité la pérennité des centres de vacances et hébergements. En fonction des projets, les modifications pourront être faites lors de prochaines évolutions du PLUi-H.

- RN59 - Mairie de VDL, demande une modification dans la rédaction du règlement écrit, chapitre 18, pour la règle relative à la diversité commerciale :
  - ◆ rédaction du PLUi-H en vigueur : « § Les constructions ayant pour sous-destinations «artisanat et commerce de détail » « restaurant » ou « commerce de gros » sont admises uniquement dans les périmètres de développement de la diversité commerciale inscrits au règlement graphique, que cela soit une construction neuve ou un changement de destination.  
De plus, elles ne doivent pas dépasser :  
400 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les communes de Villard-de-Lans et Lans-en-Vercors ;  
300 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les autres communes
  - ◆ Rédaction proposé dans la Modification n° 1 :  
...De plus, elles ne doivent pas dépasser :  
400 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les communes de Villard-de-Lans et Lans-en-Vercors ;  
300 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les autres communes.  
400 m<sup>2</sup> de surface de vente par local à destination de restauration pour les zones AUT1 et UT1
  - ◆ Proposition de la mairie de VDL :  
... De plus, elles ne doivent pas dépasser :  
400 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les communes de Villard-de-Lans et Lans-en-Vercors (toutes sous-destinations confondues) ;  
300 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les autres communes.  
pour les zones AUT1 et UT1: 400 m<sup>2</sup> de surface de vente par local à destination de restauration; 400 m<sup>2</sup> de surface de vente cumulés pour les deux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « commerce de gros.

## Réponse de la CCMV :

Cette demande sera étudiée et sera à arbitrer lors d'une commission PLUi-H.

- RN61 - Mairie de VDL, demande de modifier le règlement Afin de rectifier l'omission de la règle relative au stationnement en cas de création de logement dans le cadre d'une réhabilitation en zone "UA" (chapitre 25) il est proposé de modifier la règle comme suit : maintient de la rédaction dans les zones UB, UC, UD, UH et UT (créations de 2 places de Parking par logement crée) et de spécifier pour la zone UA, 1 seule place de parking par logement créé.

## Réponse de la CCMV :

Cette demande sera étudiée et sera à arbitrer lors d'une commission PLUi-H.



RN60 - Séphan PACCHIANO, demande de clarifier et préciser la rédaction du règlement N1, (zone naturelle à vocation d'activités de loisirs), pour ce qui concerne les équipements sportifs. Il demande, règlement écrit "N.2.2 types d'activités soumises à des conditions particulières" pour le sous secteur N1 : "Les équipements sportifs liés notamment à la pratique de la randonnée et des activités de loisirs sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'activité pastorale et forestière et la qualité paysagère du site." me paraît ambigu et devrait être remplacée par : "Les équipements sportifs liés à la pratique de la randonnée et des activités de loisirs sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'activité pastorale et forestière et la qualité paysagère du site." La notion d'activité de loisirs devrait être également mieux précisée ». « Plus important, il n'existe pas de règlement particulier qui définit quelles seraient les contraintes liées à la construction d'équipement sportifs ou de loisirs (hauteurs, emprises, etc .. règles N4.x) dans ces zones N1. Et donc si l'on fait rentrer l'activité "équipements de loisir et équipement sportifs" dans la sous destination " constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone", on se retrouve avec la possibilité d'implanter à peu près n'importe quoi sur ces zones. En effet pour les articles du règlement écrit du type N4.x, il est dit : "Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone " . Cela me semble totalement contraire à l'esprit des zones N en général qui peuvent être aménageables, bien sur, mais en principe avec des restrictions importantes, restrictions qui ici peuvent être facilement contournées par l'ambiguïté de la formulation du règlement. A mon avis il serait important de clarifier / et de restreindre le cadre de nouvelles constructions à destination de loisir et sportive en précisant mieux dans ces règlements, ce qu'on autorise exactement comme type d'activité de loisir et quelles sont les contraintes associées (parking, type de construction, hauteur, etc ... ».

### Réponse de la CCMV :

La possibilité de réaliser un « équipement sportif ou de loisirs » n'est en rien une autorisation de construire en lien avec la sous-destination constructions et installations destinées aux équipements d'intérêts collectifs. D'un côté on autorise la réalisation d'équipements et structures légères, de type accrobranche, sites de loisirs, toilettes ou autres.

## **2.8 - Les demandes de changement de zonage**

### **2.8.1 - Les demandes de constructibilité**

- O1, O2, C1, R1 SNM - Monsieur et Mme BARRICAND, 1228 route de Charande, propriétaires d'une maison située près du hameau des Eyrrières à Autrans, parcelle 311, dans leur courrier ils demandent de « retrouver le classement en zone AH avec les droits qui s'y affèrent (extension de 50m<sup>2</sup> de la maison) » d'avant le PLUi-H
- O5,O6 et RN1 - Marc et Guy EYBERT-GUILLON, propriétaire à Autrans de la parcelle E174, La BESSIA, classée en A, en limite de zone UC et UC3 ils demandent à ce que la partie de la parcelle située en continuité de la zone UC et délimitée par deux voiries soit classée en UC.
- O8, C1, R1 LEV – M. Flavio SORRENTINO, habitant 565 Chemin du Milieu, Parcelle AE-00002, classée en Ap, ne comprend pas, que contrairement à ses voisins du lotissement ALPINA, classé en UC2, il ne puisse strictement rien construire, ni extension, ni garage ... Il demande à ce que sa parcelle soit classée en UC2, comme ses voisins. En complément de sa lettre, il indique sur le registre qu'en attendant la révision du PLUi-H, il demande que sa parcelle ne soit classée qu'en A et non en Ap, cela lui permettrait de réaliser

sa terrasse, voire un garage par extension de sa maison. Il ressent une injustice que sa maison ne soit pas classée comme les maisons voisines du lotissement Alpina.

- O12 - M. Jean-Marie MOULIN, conteste le classement en A de sa parcelle situé au MAS : il considère que sa parcelle forme une dent creuse dans le zonage UC. Il conteste les choix pris par les élus car, propriétaire d'une grande maison sur une grande parcelle située dans le marais, dans le bourg, il ne comprend pas qu'on ne lui demande pas de densifier cette parcelle en lui permettant de construire une grande maison au MAS.
- O13, O14 - M. et Mme Jean-Maurice REYMOND, habitant une maison, parcelle 399, classée en UH, mais strictement entourée du zonage Ap, demande à avoir la possibilité de construire une petite maison pour leur fils handicapé.
- O16, M7 - M. Claude PICARD, possède une ferme qu'il a partagé en 2, la partie habitation et la partie grange, pour en faire donation à ses deux enfants. Son fils désire construire deux appartements dans la grange. Après consultation du service urbanisme sur la faisabilité de l'opération, et avis favorable de l'architecte conseil le PC a été refusé.  
M7 - Julien ACHARD-PICARD, 802 route des Eymards, Lans en Vercors  
« Ne comprend pas que le bâtiment soit resté classé en agricole au passage du PLU au PLUI », mon père n'ayant plus d'activité agricole.  
Demande que le bâtiment ne soit plus considéré comme agricole.
- M24, - Gabriel TATIN, adjoint à l'urbanisme d'Autrans Meaudre en Vercors, se fait « le porte parole » de la demande de M. JY Reymond pour qu'il puisse céder une parcelle constructible et accessible à son fils, boulanger du village. Cela concerne l'extension de du classement UH sur les parcelles AC 620 et 621, actuellement classée en A
- M25 - Gabriel TATIN, adjoint à l'urbanisme d'Autrans Meaudre en Vercors, demande une correction graphique sur le site de « la jolie colo » au lieudit "Echarlière " à Autrans. « Ce site est classé en A et Ae, ex-colonie de vacances de la Ville de Grenoble devenu en 2018 un tiers-lieu, qui loue un partie de son tènement pour de la production maraichère et florale. Le RPG fait ressortir l'incohérence du zonage et bloque l'extension d'une des activités hébergée par de ce tiers lieu. Il y aurait lieu de procéder à surface égales à une recomposition du zonage ».
- R1A/AMV - Dominique LOCATELLI, 1306 route de Charande, hameau d'Eybertière, à Autrans demande que sa parcelle, classée en A dans le PLUi-H approuvé soit classée comme précédemment en AH afin de retrouver les droits à construire avant le PLUi-H .
- M6 - Xavier ARNAUD, demande le classement en partie de sa Parcelle 522, Section A, au lieu dit Le Fournel sur la commune d'ENGINS, actuellement classée en A et en limite de la zone UC, en zone constructible.
- M11, RN14 - M. Luc MAGNIN , pour la SAS Grand Hôtel de Paris, 124 place Pierre CHABERT à Villard de Lans conteste la modification de zonage des parcelles du GHP avec le passage en N1 des parcelles 1080, 1084, 1085, 1081 et 1088 classées en AUT2 dans le PLUi-H actuel, ainsi que la partie construite de l'établissement, parcelles 1125 et 1127, en UTH au lieu de UA3 actuellement. Il indique qu'avec ce nouveau classement « le GHP se retrouvera dans l'incapacité de se renforcer, de se développer, de se positionner ou de se diversifier [...] face à la création annoncée au Balcon de Villard de Lans et sur le Clos de la Balme à Corrençon » avec la création d'environ 1400 lits touristiques et plus de 2 400m<sup>2</sup> de commerces et attraction.  
M. Luc Magnin, considère que la modification proposée est en contradiction avec le PADD :

- ◆ « E2 Valoriser l'image touristique du territoire, organiser l'offre touristique et positionner les grands sites au sein d'une stratégie globale de développement, p 24,
- ◆ A.5 Diversifier et qualifier l'offre en hébergement touristique , p 17
- ◆ C1 Requalifier et améliorer l'offre commerciale... p 20
- ◆ C2 Conforter l'offre commerciale actuelle, p 20.
- RN2 - Xavier VINCENT, 203 impasse des Massue à Saint Nizier du Moucherotte, demande à que sa parcelle 706, classée en Ap, soit classé en A afin de lui permette de faire un abri de 9m<sup>2</sup> pour garer sa voiture, il indique que les parcelles aux 61 chemin des Vollants ou 40 au chemin des Girauds sont elles classées uniquement en A
- RN11 - M. Michel GIRARD, représentant une indivision propriétaire à Villard de Lans demande la constructibilité de sa parcelle AY 282, située à proximité du Val d'Achard.
- RN24 - Bruno CIECIERSKI, demande la constructibilité des parcelle A224 et 226, Barmette et champ du gren.
- RN25 - Marjorie GONTHIER et Stéphane FAYOLLAT, 1101 route de Charande, Eybertière, Autrans, demande la constructibilité de sa parcelle 345.
- RN29 - Isabelle GAMOND, AMV, demande de constructibilité de sa parcelle AB 369 à Autrans, parcelle classée actuellement en Ns.
- C6 - Laurence PISICCHIO, propriétaire d'un terrain à Bois Barbu (VDL), P548, 1087 route de la Tancanière demande son classement en zone constructible.
- C7 - Isabelle GAMOND, propriétaire de la parcelle AB369, classé en Ns, à Autrans AMV, demande son classement en zone constructible
- C2 - Sylvie ACHARD, propriétaire des parcelles G 265 à 266 et G302, à Corrençon, réitère sa demande de constructibilité.
- CR7 - Gilbert MAGNAT, demande de classement en partie de la parcelle B581 à Bonneterre, en zone constructible.
- O20, C9 - M. RAGACHE, constate une « Incohérence manifeste de zonage » : rappel la contribution qui a été faite lors de l'EP de l'élaboration du PLUi-H sur le classement de la parcelle B498, passage de A en UC, hameau de Rochetière, qui n'a pas eu de réponse. De ce fait la parcelles B256 et B258, classée en A devrait être classée en UC. Cela amène à une « Absence d'équité de traitement et potentiel de préjudices certains pour notre propriété, B576 » : « préjudices engendrées par une réglementation floue en matière de construction en limite », « iniquités par la bonification » liée au classement UC de la parcelle B498.

### Réponse de la CCMV :

Concernant les demandes de terrains constructibles : La réduction de la zone agricole et/ou naturelle ne peut pas être réalisée dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi-H (article L.153-31 du code de l'urbanisme). La modification du zonage agricole ou naturel peut être effectué uniquement dans le cadre d'une procédure de révision. Procédure lourde qui n'est pas prévue à ce jour. Il est à noter qu'avec le renforcement

des exigences législatives en faveur de la réduction de la consommation d'espace, dans le cas d'une éventuelle procédure de révision, très peu de demandes sur des zones A recevraient un avis favorable.

Concernant la demande de modification du Stecal à vocation économique sur le site de la Jolie colo à Autrans-Méaudre : cette modification entrainerait une modification du périmètre de la zone agricole qui ne peut être réalisée dans le cadre d'une procédure de modification.

#### Concernant les zonages A/Ap :

- le zonage Ah étant un outil règlementaire qui n'existe plus, c'est désormais le règlement de la zone A qui encadre les possibilités, limitées par la loi, d'étendre les habitations existantes en zone agricole. Le mitage des espaces agricoles et l'atteinte à leur préservation est désormais très limitée et le règlement n'a pas vocation à redevenir plus permissif sur ce point.
- Les zonages AP ont été justifiés lors de l'élaboration du PLUI-H par les exigences de préservation soit en raison de la présence de risques, soit en raison de zones humides, soit au regard d'un classement en tant que site paysager d'intérêt majeur dans la Charte de parc. Certains sites à valeur paysagère majeure ont été intégrés à ces zonages. Il n'a pas vocation à rebasculer en zone A, ce sont plutôt des zonages A qui basculent vers un renforcement de la protection lors de la présente modification, comme opéré dans le val de Lans.

#### Concernant la remarque sur le Grand hotel de Paris : (cf. aussi réponse Partie 3.3 Le projet, la procédure, la concertation, l'enquête publique / paragraphe hébergement touristique)

- Concernant le tènement du Grand hôtel de Paris, ce site d'une surface d'environ 2,2 ha (dont 1,5 ha d'espace non bâti) est situé en centre-bourg de Villard-de-Lans. Il constitue un des derniers grands tènements du centre-bourg dont le parc participe au paysage et au cadre de vie des habitants. Le PADD stipule que « *Le cadre de vie de la CCMV, territoire de montagne, est porté par la forte présence du « vert » dans le tissu urbanisé : cette présence sera à préserver via la protection des espaces verts et le renforcement de la place du végétal dans le tissu bâti. Ce qui participera en parallèle au maintien des continuités écologiques via les secteurs urbanisés* », ce qui ne rend pas incohérent la proposition de déclassement opérée par les élus, en lien avec le maintien de la qualité de vie et de ce secteur d'intérêt patrimonial pour Villard-de-Lans.
- D'autre part, par sa localisation ce tènement se trouve enclavé et une urbanisation non encadrée de ce site entrainerait des problèmes d'accès et de circulation. Ce sont justement ces problématiques, complexes à anticiper, et sur lesquelles la commune n'était pas mature en 2016-2019, qui avait conduit à un classement en urbanisation future (dont en gisement potentiel) complété d'un Périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPA). En effet, le gel temporaire de la constructibilité devait laisser le temps de réfléchir aux solutions d'aménagement sur le site. Or, l'évolution du contexte de sur attractivité du Vercors, le fait que l'hôtel dispose déjà d'un potentiel conséquent et aux conditions de réalisation également complexes sur la partie Nord de la propriété (zone UA3), laissant de larges possibilités d'optimisation du droit à construire pour les propriétaires, a conduit à un choix de déclassement du secteur d'urbanisation future. Le facteur patrimonial avec l'intérêt de préserver la vue sur le bâtiment du grand Hôtel de Paris depuis l'école et la zone de stationnement à l'est ont été un argument complémentaire, qui permet aussi de garantir la valorisation du bien historique en préservant le parc attaché à l'hôtel.
- Ainsi pour répondre à la fois aux enjeux de production de logement abordable et de densification du centre-bourg mais également de maintien du cadre de vie et de la nécessaire prise en compte des

problématiques de circulation, la CCMV et la commune ont modifié le classement sur ce secteur de 2,2 ha :

- La mise en place d'un zonage UTh (touristique) circonscrit au terrain support de l'hôtel existant doit permettre de maintenir la vocation touristique d'une partie du tènement
- Le classement en zone NI de la partie Est du tènement (environ 7800m<sup>2</sup>) permet de préserver une partie du parc du Grand hôtel Paris tout en maintenant une partie en zone UA (environ 7000m<sup>2</sup>) et en permettant la réalisation de logement dans le centre-bourg
- L'extension de la servitude de 25% de logement en accession sur la partie classée en UA3 et d'ores et déjà constructible : pour que l'opération immobilière prévoit du logement abordable pour les habitants du plateau sur un secteur à proximité des équipements

## 2.8.2 - Les demandes de retour en zone A

- o O34, RN 12 et 54 - Anonyme, s'interroge sur la compatibilité du zonage de « Bois Barbu » et la loi Montagne sur la commune de Villard de Lans, Contribution écrite : concernant l'évolution d'une zone UH1 en UC1. La personne conteste le maintien de la constructibilité de ces deux parcelles, « gisement important » faisant « jonction entre 2 zones de bâtis anciens » dans un « hameau éloigné du bourg n'ayant pas vocation à accueillir un nombre de logements importants ».

La constructibilité de ces deux grandes parcelles est en contradiction avec la loi Montagne de 1985 complétée en 2016, La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, le PADD du PLUi-H, maîtrise de la consommation foncière (A1), préserver les espaces agricoles (B1), et la nouvelle charte du PNRV, Mesure 1.1, valoriser et préserver des paysages vivants et exceptionnels avec des objectifs de qualité paysagère, OQP5, 7, 8 et 19, Mesure 3.1 Équilibrer les usages du foncier. La personne indique que la parcelle G978, d'une superficie de 5 600m<sup>2</sup>, classée en UC1, permettrait la construction de 5 à 15 logements, soit une augmentation du nombre de logement de 20 à 60 % du hameau de Bois Barbu. La parcelle G1187, d'une superficie de 3 500m<sup>2</sup> à un potentiel de construction de 2 à 6 logement, soit le doublement du hameau de Montauds. L'urbanisation prévue reliera les deux hameaux. Le classement en UC1 ne correspond pas à la situation de ces deux parcelles qui ne sont pas à proximité du centre de Villard, et qui sont de grandes tailles et donc représentent un parcellaire non contraint. De plus, la personne indique qu'il reste un potentiel de construction en zone UH par la présence de dents creuses, mais aussi avec un potentiel de division parcellaire. Ces deux parcelles sont cultivées, elles sont situées dans un corridor de pelouses sèches. « Le cahier des paysages de la Charte Parc positionne le Bois Barbu dans l'unité paysagère n°6, les constructions sur ces deux parcelles refermerait le paysage et occulterait ces vues proches (bati patrimonial) et lointaines sur le grand paysage des Georges du Méaudret et de la Bourne. La personne demande le reclassement de ces deux parcelles en zone agricole.

- o O49, O50, O51, O52, O53, M39, CR8 - un collectif d'habitants du hameau des Vières, à Villard de Lans. Ils m'indiquent leurs oppositions à la constructibilité de la partie de la parcelle O159, en continuité de leur lotissement, d'ailleurs un recours au TA est en cours. Il s'étonnent du déplacement et du changement de motif (passage d'enjeu paysager à enjeu écologique, sans explication) de la petite zone non constructible. Ils me remettent un dossier démontrant la présence d'une zone humide a minima de 1000m<sup>2</sup>. La parcelle à construire est en contre bas de 2M50 des maisons d'habitations des maisons les plus proches et elle est sur une zone humide, collectant en particulier toutes les eaux d'écoulement du hameau. Elle est situé en zone d'aléas de glissement de terrain (zone bleue) et jouxte la zone rouge
- Pour finir, la densification progressive du hameau a abouti à une inadéquation entre la voirie ancienne

(pente, absence de trottoir, étroitesse) et le nombre de voitures. La constructibilité de cette partie de parcelle augmentera le danger déjà important. Cette parcelle n'est d'ailleurs desservie que par un chemin privée avec une servitude. Ils demandent à ce que l'ensemble de la parcelle soit classée en zone Agricole, comme elle l'était avant l'approbation du PLUI-H. Mail reçu hors délai adresse en PJ les conclusions du recours au TA engagé suite à l'approbation du PLUI-H.

- RN52, Patrick LE FRAPPER, Parcelle 159 Zone des Vières, VDL, demande le retour au zonage Ap d'avant 2020.

### Réponse de la CCMV :

Les gisements inscrits lors de l'élaboration du PLUI-H ne sont pas remis en cause par la présente modification, ce n'est pas son objet.

- Bois Barbu : le classement en zone urbaine a été réalisé lors de l'élaboration du PLUI-H. La modification n°1 du PLUI-H modifie le classement de UTh vers UC1 afin de limiter la densification de ce secteur.
- Hameau des Vières : Le classement de ce terrain a fait l'objet d'un recours qui est actuellement en cours d'instruction par le tribunal administratif.

## **2.9 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

### **2.9.1 - OAP Co-4 Cœur de village**

- O22, RN4, M2 - Mme Pascale HUMBERT, habitant à Corrençon, en limite du projet d'OAP « Cœur de village » me demande des explications sur le règlement de la zone AUA. Elle regrette que la partie réservée à l'extension de l'école se transforme en construction dense et que l'insertion paysagère ne soit traitée qu'au sud et à l'ouest et pas au Nord. Dans son courrier, elle demande :
  - ◆ « Un ajustement de l'OAP, pour une limitation de son impact, paysager en particulier, sur la zone d'habitation UC située au Nord, à l'instar de ce qui est fait, à juste titre, pour les secteur sud et ouest ».
  - ◆ De prendre en compte l'impact paysager de ces nouvelles constructions sur la vue de l'école, bâtiment de grande qualité patrimoniale.
  - ◆ De préserver les 3 frênes anciens, le long de la voirie, en limite Nord. Elle indique que la route appelée « route des Diats » s'appelle « route des Margots » .
- C8 - Claude et Laurence GAILLARD, 29 rue des Martins, OAP Co-4 Cœur de village, propriétaire indivis AD106 demande la modification du principe d'implantation afin de permettre la division parcellaire pour la réalisation de 2 maisons avec chacune une orientation sud ouest.

### Réponse de la CCMV :

Concernant la densité et la forme urbaine : En proximité directe avec la mairie et l'école du village, ce secteur est idéalement situé en cœur de bourg et en continuité immédiate du bâti. Si l'enjeu à long terme est bien de préserver le cœur vert du village, le confortement de la centralité sur cette frange, entre deux zones bâties, constitue un site logique pour étoffer le centre-bourg situé à proximité immédiate des services, commerces et axes de transports principaux.



Le secteur n'est pas impacté par des enjeux environnementaux particuliers. Dans la partie rendue urbanisable, en légère pente, les enjeux agricoles ne sont pas majeurs, mais il s'agit de ne pas aller au-delà de la limite entre les 2 secteurs bâtis au Sud et au Nord, afin de préserver la qualité du grand tènement agricole restant, relativement plat et stratégique. Un enjeu d'insertion réside dans la création de cette extension au centre-bourg, demandant une continuité avec les formes bâties et les formes architecturales spécifiques du secteur (grands corps bâtis, pignons lauzés, etc.).

### **2.9.2 - OAP Co-1 et 2 « Champ de Louze 1 et 2 »**

- 046, C5, RN 36, 37 et 50 - M. JJ PICCA (D.TERREL), OAP Co1 et 2, COR, m'expose les courriers qu'ils ont envoyés et notamment que la description de l'OAP ne correspond pas à la réalité. La zone de l'OAP Co-2 de 4500m<sup>2</sup> est découpée en neuf lots au total, alors que l'OAP prévoit la construction de 10 à 15 logements à l'hectare. « En retenant l'hypothèse haute, le découpage ne devrait permettre que 6,75 logements » et non pas 9 qui correspondrait à une densité de 22,4 logements à l'ha, ce qui est contraire aux orientations de l'OAP. Ils demandent que l'implantation des futures maisons respecte la vue et l'apport solaire de leur maison qui est située en limite de l'OAP car en cas de construction en limite de parcelle, notre habitation supportera une totale occultation solaire. « En conclusion, notre situation soulève la problématique réelle de la nouvelle règle d'implantation en limite de propriété ». Ils adresse également la copie courrier du 15/06/20 adressé a D VASSOR, Pdt Commission d'enquête (PLUi-H), F GIRARD, Président CCMV, M Guillet Maire de Corrençon. La réalisation de l'OAP CO-1 Champ de la louze 1 n'est pas conforme à la description de l'OAP : « les préconisations en matière de stockage de la neige ne sont pas respectées (construction en limite n'autorisant pas le passage des véhicules de déneigement, la configuration des accès ne permet pas la réalisation des travaux sans nuire aux parcelles attenantes. De ce fait « nous nous inquiétons des conditions du futur aménagement » de la zone champ de la Louze 2
- RN68 - Laurent Olivier, Corrençon, « Le projet de PLUi prévoit de « Proposer des formes urbaines (...) en préservant les vues sur le grand paysage » L' OAP Co-2 du champ des louze prévoit un certain nombre de constructions qui vont masquer la vue panoramique aux habitations existantes, notamment celles des parcelles AB78 et AB 38 ».

#### **Réponse de la CCMV :**

La modification n°1 ne modifie aucun élément de ces OAP, ce point ne concerne pas la procédure. La densité sur les sites d'OAP s'applique dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Les maisons attenantes sont en surplomb par rapport à la zone de constructibilité et l'implantation est nécessaire sur la partie la plus amont afin de préserver la zone naturelle et la zone humide mentionnée en partie aval.

### **2.9.3 - OAP-Co n°9 « Les Bessonnets »- « Les Adrets »,**

- RN41 - RN 42, Vincent FRESQUET, Corrençon, Parcelle AH54 de l'OAP Co-9 « Les Bessonnets » , conteste le permis d'aménagé PA 038 129 21 10001 déposé et accordé car il est contraire aux orientations de l'OAP « en terme d'insertion urbanistique et architecturale (compacité, extension du potager) ». Ce projet « va avoir pour conséquence un engorgement encore plus important de la zone notamment en hiver, alors qu'un système de navette depuis des parkings en entrée de Corrençon permettrait de conserver calme et authenticité au village et régler le problème de la congestion autour des Rambins [... Enfin j'ai le souhait que l'OAP Co 9 donne lieu à une vraie exposition concertée du projet».

- R1COR - BEC François, OAP Co-9 les Bessonnets », constate que le périmètre de l'OAP est différent entre le plan et la photographie, « Quelle en est la raison » ?

### Réponse de la CCMV :

La modification n°1 ne modifie aucun élément de cette OAP. La remarque concerne un permis d'aménager en cours.

### **2.9.4 - OAP AMV- 8 Le Chatelard**

- 035, O36 - Noëlle JACQUILIN et Laetitia VAUMOUSSE me font un compte rendu de la Réunion Publique tenue la veille où la mairie et la société Bouygues ont exposé le projet.
- O41, RN3, RN8, M1 - Eric TARRAGO, SCI Domaine du Manteaux conteste l'OAP du Chatelard, il constate que l'opération entrainera un défrichage de la colline, de plus ce projet devrait se réaliser sur une zone naturelle et forestière, vierge de toutes constructions, bien que cette parcelle soit un remblai constitué par l'homme. Il s'inquiète de la localisation d'une plate forme de stockage de neige située juste au-dessus de ses bâtiments recevant du public scolaire. Un même projet avait été stoppé après les JO de 1968. Ce projet apportera des nuisances à leurs activités d'accueil de classes et de colonie de vacances. Il impactera directement l'activité commerciale de la SCI (hébergement d'enfants), car il est situé en limite et à l'aplomb de notre centre. « Des parties de cette colline avec de la terre glaise sont soumises à des glissements de terrain lors de chutes d'eau ou de fonte de neige ». Le projet présenté en réunion publique indique que le déboisement sera nécessaire pour réaliser les constructions. Ce projet va à l'encontre du « PLUi-H de la commune qui se veut respectueux de l'environnement, de ses reliefs, de sa biodiversité ».
- O42, O43, RN20 - Mmes Corinne DELOUCHE et sa sœur, propriétaires de deux lots dans la copropriété situé sur la zone de l'OAP du Chatelard ; cette copropriété est composée de 3 copropriétaires, les deux sœurs sont propriétaires de 2 lots construits, un chalet et une ruine car indivis avec la sci Flow et des parties communes et la SCI FLOW, propriétaire de 6 lots et des parties communes. Elles s'opposent au projet et ne comprennent pas qu'en tant que copropriétaire, et propriétaire des parties communes, le projet s'élabore sans leur consentement, qui d'après le notaire de la société Bouygues, n'est pas nécessaire.
- M15, Agnès COURTIAL, OAP AMV-8 « Le Chatelard », indique qu'elle est, avec sa sœur, copropriétaire des parcelles E191 et AB 203 et qu'elles n'ont été ni informées, ni impliquées dans l'élaboration du projet « Vercoressence » présenté en Réunion Publique par la mairie et la société Bouygues. En ce qui concerne l'OAP AMV-8, Le Chatelard, elle demande :
  - ◆ la suppression de l'ER 13bis, l'ER 13 ayant été supprimé ,
  - ◆ l'agrandissement des « espaces verts ou paysagers à préserver ou requalifier » à l'ouest du chemin existant », et de modifier l'intitulé en « espace vert à préserver et protéger »,
  - ◆ la diminution des zones d'implantation des constructions ou de limiter le nombre de logements ( impact sur l'eau potable), de diminuer la hauteur des bâtiments.
  - ◆ De ne pas imperméabiliser le chemin qui doit rester « en l'état », et qu'il soit réservé au passage des riverains et des services s'occupant du réservoir d'eau et d'effectuer la pose d'une barrière /portail



- ◆ « La suppression de « principe de desserte viaire à créer, en utilisant le chemin existant » et du « principe de retournement à prévoir » à l'est de notre habitation »,
  - ◆ la suppression « du groupement de stationnements » à prévoir à proximité du réservoir »,
  - ◆ que la zone à l'ouest du chemin existant « sorte de l'OAP », car « car la construction de bâtiments aussi importants ne prend pas en compte la présence de galeries souterraines naturelles et l'afflux d'habitants qui en résulterait, risque d'aggraver de manque en eau, ainsi que la saturation de la station d'épuration. »,
  - ◆ La suppression de l'accès véhicule à créer en fonction de l'organisation du bâti »pour desservir « l'aire de stationnement à créer »sur les parcelles AB156 et AB157 qui ne pourra plus être desservi par le chemin existant ».
  - ◆ « Nous regrettons vraiment que le PLUi-H voté et accepté en 2020 soit tombé en plein Covid et de se fait, au vu du confinement qui n'autorisait aucune sortie, les affichages légaux n'aient pas apporté l'information comme a son habitude et la majorité des habitants n'ont rien vu....J'aimerais bien savoir si l'enquête publique a recueilli du coup beaucoup de remarques en plein Covid...Pouvez vous répondre à cette interrogation? »
- M16, A COURTIAL transfert projet du Chatelard par BOUYGUES
  - 044, O45, R1M/AMV M. et Mme Michel FANJAS, propriétaires de deux parcelles au pied de la colline du Chatelard. Leur maison est sur la parcelle 0300 et ils possèdent également la parcelle 0301, classées en UC2. Je leur apprend qu'il y a une servitude PAPA sur leur parcelle 0301 et constate le dessin d'un emplacement de stationnement. Malgré les demandes d'information régulières auprès de la commune sur le projet du Chatelard, il n'ont eu les lères informations que la veille où s'est tenue une réunion publique organisée par la commune et la société Bouygues. Le projet consiste à réaliser 49 logements.
    - ◆ Que justifie cette servitude ? À partie de quelle surface les constructions sont-elle interdites ? Pourquoi je n'ai pas été informé ? Quels sont les projets de la commune sur cette parcelle ? Pourquoi est-il dessiné une aire de stationnement à cet endroit ? Je demande la suppression de cette servitude.
    - ◆ J'ai constaté un changement de borne sur ma parcelle et je n'ai pas été averti, « qui en est l'auteur ?
    - ◆ Refus du projet prévu, accepterait une urbanisation en maisons individuelles sur les plate formes aménagées en 1968.
    - ◆ Le projet n'est pas adapté à la demande des jeunes du village, cela sera encore « des lits froids » comme dans les immeubles du Chatelard, du Grand Duc, des Adrets.
    - ◆ « sans compter les problèmes d'alimentation en eau, d'assainissement, de voisinage (enneigeurs, maison de vacances), de sécurité rue des Matteaux ».
  - 045 , RN 49, CR 6 - un collectif d'habitants, composé de 237 personnes,riverain de l'OAP du Chatelard m'indique leur opposition au projet du chatelard (2 bâtiments, 1800m<sup>2</sup> d'emprise, 59 appartements) présenté en réunion par la société Bouygues et la commune d'AMV.
    - ◆ « Ce projet immobilier ne répond en rien à la problématique de l'explosion du prix de l'immobilier (5000 € / m<sup>2</sup>) et des complications toujours plus importantes pour nos jeunes de se loger, pour les raisons suivantes » : prix du marché du m<sup>2</sup> « sera de fait inaccessible à la majorité de la population du territoire de la Communauté de Communes, même les 10 appartements inférieur de 15 %. Ces appartement « sans

extérieur direct » ne peut intéresser la demande locale, d'ailleurs, la grande majorité des personnes inscrites sur la liste mise à disposition pour les gens intéressés, représentaient des familles locales déjà fortement implantées sur la commune, possédant toutes une résidence principale de propriété. Comment ne pas s'inquiéter alors d'investisseurs prompts à l'achat à destination de locations touristiques ? Dans les 4 immeubles de Méaudre, seuls 16 appartements sont occupés à l'année et dans le lotissement « cœur de village », seul 30 % des résidences sont occupés à l'année : « La municipalité ne ferait-elle pas mieux de s'occuper prioritairement de ses lits froids existants, plutôt que de favoriser la création de nouveaux immeubles ? ».

- ◆ « Ce projet immobilier impactera fortement notre réseau d'assainissement et la capacité de sa station d'épuration à absorber ces surplus : suite au Schéma Directeur d'Assainissement réalisé en 2030, « Un programme de travaux sur le séparatif des réseaux d'eaux parasites va être lancé, mais ne résoudra pas l'ensemble des problèmes rencontrés ».
- ◆ Inquiétudes sur l'impact de nos ressources en eau » : « Une étude de 2021, commandée par la Communauté de Communes dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur de l'Eau, en prévision du transfert de compétence à venir, a pointé une fragilité sur le village de Méaudre, qui pourrait connaître des périodes de pénurie d'eau, principalement en raison de fortes affluences saisonnières. Ce projet ne va-t-il pas accélérer ces risques, au détriment de l'ensemble des habitants ? ».
- ◆ « Les nuisances supplémentaires pour le village de Méaudre », en termes de circulation, de stationnement, et de chantier très impactant pendant « une durée de 30 mois minimum ».
- ◆ « Les nuisances environnementales » : la zone boisée est très riche en biodiversité végétale : lys martaogon, Ancolie, Bleuet, ...

« La commune d'Autrans-Méaudre en Vercors a récemment été récompensée de son engagement citoyen par l'obtention du label « Villes Citoyennes ». Pouvons-nous espérer que ce label, plus que de simples mots, prenne tout son sens avec la prise en compte de l'inquiétude d'un nombre importants d'habitants de la commune sur ce projet ? Pour conclure, nous pensons que l'évolution du territoire de notre commune doit être en rapport avec ce qu'il est, et non pas ce qu'on lui demande d'être. Et qu'il serait intéressant que l'on se pose la question de savoir si nous voulons un territoire de vie ou un territoire pour vivre ».

- M18 - Corinne Murriss, Famille Delouche, regrette de ne pas avoir eu connaissance de l'enquête public pour l'élaboration du PLUi-H (covid) et demande les modifications suivantes de l'OAP AMV-8 Le Chatelard : « la suppression de de la desserte viaire utilisant le chemin actuel à partir des appartements du Chatelard ainsi que la suppression du principe de retournement devant notre chalet, que le chemin reste réservé à Veolia et à nos chalets, l'abandon du projet de parking sur l'emplacement réservé 13bis, l'abandon de la sortie voitures sur le chemin rural du Chatelard pour les futures constructions sur les parcelles AB156 et AB157 qui constituerait une aggravation de la fréquentation de ce chemin sur lequel les habitants de Méaudre viennent se promener tranquillement à pied avec des enfants ou des chiens, que les espaces verts concernant cette zone soient réétudiés et soient gardés intacts dans leur état actuel dans le schéma d'aménagement des parcelles E191 et AB203 : ils constituent un espace naturel remarquable, implanté depuis plus de 50 ans avec une flore et une faune bien installées qui contribuent à un écosystème important pour le village : les bouquets d'arbre en nombre important retiennent la terre en cas d'orage le terrain étant en forte pente, le réchauffement climatique les rend totalement indispensables pour contrer le manque d'eau critique dans le Vercors afin de garder les sols un peu frais protégeant ainsi les espèces. La famille s'oppose au projet Bouygues, « qui va défigurer l'ensemble du Chatelard : c'est énorme et totalement en contradiction avec l'esprit village de montagne :

- ◆ Il ne répond en rien aux besoins des habitants qui ne pourront pas accéder à la propriété, recherchent plutôt des petites maisons et les prix vont augmenter à Méaudre ce qui desservira leurs projets.
  - ◆ Il va favoriser l'arrivée en masse d'investisseurs (déjà 7 ont signé une demande à Bouygues) et les appartements seront loués en air'bnb en saison, augmentant plus que prévu l'occupation, mettant à mal les infrastructures d'assainissement déjà obsolètes et insuffisantes, augmentant la demande en eau alors que Méaudre est en stress hydrique ( études faites en 2021) .
  - ◆ la zone étant un gruyère avec des remblais par endroit et très en pente, il va falloir déboiser, consolider, forer pour construire de tels bâtiments et leurs parkings souterrains. De plus , vu la pente, le bâtiment B avec ses parking semi enterrés va être très haut sur sa partie au Nord.
  - ◆ il entrainera un déboisement supplémentaire certain pour assurer une vue depuis les terrasses prévues et une lumière indispensable. Du coup la zone verte prévue sera éliminée- il entrainera une bétonisation et une imperméabilisation énorme des sols qui n'absorberont plus les eaux de ruissellement qui, avec la pente existante, vont impacter plus fortement les fonds inférieurs.
  - ◆ l'implantation du bâtiment B ne respecte pas du tout la zone verte prévue dans l'OAP.
  - ◆ l'implantation des bâtiments( A, B), des parkings aériens, des aires de retournement etc... est prévue sur les parties communes de notre copropriété, les bornages ont commencé ainsi que les études de sol pour le dépôt de permis sans notre accord, ce qui est totalement inacceptable ».
- M34 - Méaudre transition, OAP CHATELARD à Autrans-Méaudre : Le PLUI indique que ce lieu est à Vocation mixte d'hébergement touristique et habitat : L'offre d'hébergement touristique sur la commune est largement suffisante voir même en excès. Ne faut-il pas craindre l'achat d'investisseurs créant encore de nombreux lits froids qui sont largement suffisants sur notre commune
  - RN7, M - Roger MELLET, s'interroge sur la faisabilité de l'OAP AMV-8 Chatelard ;

En termes écologiques,

- ◆ Eau : un arrêté préfectoral « place le Vercors en alerte renforcée 3/4 à partir du 7 juillet 2022 », est-il possible de créer 59 nouveaux logements dans ces conditions ? Le périmètre de sécurité est-il respecté autour du réservoir du Chatelard ? Le schéma directeur eau établi en 2021 a-t-il été pris en compte ?
- ◆ Assainissement : le réseau est ancien et la station saturée, pendant de nombreuses journée le rejet se fait directement dans la Bourbe : « Qu'est-il envisagé avant de lancer le projet ? ».
- ◆ Biodiversité : « cette colline est très riche », un inventaire de la faune et la flore est nécessaire.

Sur le projet envisagé,

- La promiscuité avec le centre d'accueil d'enfants en contre bas nuira au centre
- Dans le projet il y a deux immeubles, dans le plan de l'OAP il reste deux emplacements à construire, cela pourra-t-il se réaliser ultérieurement ?
- La procédure UTN ne serait-elle pas souhaitable ?
- Constat que dans les 4 immeubles de Méaudre, Le Chatelard, le Grand Duc, et les Adret, il n'y a que 15/16 appartements occupés à l'année sur 113 logements : Pourquoi construire encore des immeubles ? La remise de 15%prévue à l'accessibilité sociale sera-t-elle suffisante, au vu du prix très élevé du marché ?
- Rien n'est prévu en termes de circulation automobile pour les 100 à 200 voitures supplémentaires débouchant au niveau du parking de stationnement l'hiver, « où la situation est déjà ingérable et chaotique » ni sur la voie d'accès rue des Mateaux depuis le village

- Le goudronnage du chemin d'accès entrainera « une descente très rapide des eaux lors d'orages » alors que le problème existe déjà .

Sur le village à moyen et long terme,

- ◆ Le label « ville citoyenne que vient d'obtenir le village n'impose-t-il pas une prise en compte réel de l'avis de ses habitants ?
- ◆ Que deviendront ces immeubles quand il n'y aura plus de neige ?
- ◆ « Quelle orientation à long terme du village et de cette colline ? [...] la nécessaire conversion des activités futures du village doit elle être étudiée en concertation avec tous les habitants, commerçants, agriculteurs... ? ».
- ◆ RN9 - M. et Mme René SORIA, s'oppose à la modification de l'OAP AMV-8 Le Chatelard. Il rappelle que pour les JO de 1968, la réalisation d'un hôtel\*\*\*, le Chatelard, rapidement transformé en immeuble à vocation touristique, dont « les fenêtres sont closes une grande partie de l'année ». Cette colline « est un lieu préservé par la nature (faune et flore) et ce projet « est une aberration » : le chemin, une fois goudronné, se transformera en torrent par gros orage. Contrairement à ce qui est annoncé ce projet ne répond pas au fait « que nous sommes en zone tendue au niveau logement pour la population locale » ; seuls 10 logements seront réservés pour une accession sociale, et il y aura 49 logements à destination des investisseurs. La commune doit « se donner les moyens pour satisfaire cette demande, sans l'aide d'un constructeur d'envergure nationale qui ne fonctionne qu'en termes de profit... Il faut se donner les moyens de chercher une autre solution en respectant le PLUi-H de la commune qui se veut respectueux de l'environnement, de ses reliefs, de sa biodiversité » .
- ◆ RN21 - Jacqueline SORIA, OAP AMV-8 Le Chatelard est contre la modification du PLUi-H qui doit permettre de réaliser le projet BOUYGUES IMMOBILIER. « La colline du chatelard, en attente d'urbanisation depuis 60ans, est un havre de paix... un réservoir de biodiversité » . « Ce projet de 3 immeubles est inapproprié aux lieux, démesuré, violent [...] arrêtons d'opposer « social » et « cadre de vie » ».
- ◆ RN22 - Anonyme, adresse en PJ la copie de l'article du Dauphiné Libéré du 17 juillet 2022 relatant le compte rendu de la Réunion Publique de présentation par la mairie et Bouygues immobilier du projet du Chatelard.
- ◆ RN10 - M. Jacques CORREA, OAP AMV-8 Le Chatelard, s'inquiète du stockage prévue de la neige, à l'aplomb de son terrain, tant en termes écologiques avec la déforestation obligatoire, qu'en termes de danger avec le risque que la neige « dévale la pente du talus et emporte tout sur son passage, les clôtures et les skieurs qui passent par à en rentrant des pistes ».

## Réponse de la CCMV :

### Pour rappel :

- L'enquête publique sur le PLUi-H a été menée en 2019, bien avant le Covid, et a fait l'objet de tous les affichages légaux (cf. partie sur la concertation). Le document a été approuvé le 31 janvier 2020, et est entré en vigueur avant la période Covid.
- Les orientations d'une OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité : à l'instruction, les éléments peuvent être légèrement en décalage avec le dessin de l'OAP (zones d'implantations) tant que l'esprit général du schéma est bien respecté. Les règles écrites afférentes au secteur seront-elles appliquées en conformité (hauteur, quantité de stationnements nécessaires pour absorber les constructions nouvelles, etc.).

- Le secteur du Chatelard faisait déjà l'objet d'une OAP, modifiée à la marge, lors de l'élaboration du PLUI-H en 2016-2019 : il a fait l'objet d'une évaluation environnementale, il ne fait pas l'objet d'une autorisation UTNL, l'ouverture à urbanisation et les contenus globaux du projet ont déjà été soumis à l'avis de la population via l'enquête publique de 2019.
- Le PLUI-H n'est pas un outil de régulation des résidences secondaires, il n'a aucune prise sur ce type de destination, qui n'est pas inscrite en tant que telle dans le Code de l'urbanisme à ce jour. C'est justement l'inscription de « logements abordables » qui permettra d'enrayer au moins les 1ères années la bascule en résidence secondaire des logements nouvellement créés sur le territoire.
- Concernant la présence d'un PAPA sur les parcelles attenantes à l'OAP du Chatelard : cet outil permet de « différer » l'ouverture à urbanisation dans l'attente de la constitution d'un projet, soit proposé par le propriétaire, soit co-construit avec la commune. Au bout de 5 ans cette servitude disparaît si aucun projet n'a été proposé, et ce sont les conditions de la zone fléchée en-dessous qui s'appliquent au tènement.

Concernant l'hébergement touristique et certaines remarques sur les éléments du schéma : 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.

Concernant le logement abordable et de s'assurer de la production dans l'opération de ce type de logement. Il est dès à présent proposé d'intégrer une servitude/règle obligeant la production de logement en accession sociale à la propriété.

### 2.9.5 - **OAP LEV « Rond point de Jaume »**

- O38,M24 - M. Jean GEX, Expert judiciaire à Lyon, représentant M. ELD, propriétaire de la maison inachevée faisant partie de l'OAP indique que « M. ELD est prêt à démolir la construction existante en vue de réaliser une opération de promotion. Il voudrait au préalable s'assurer que la constructibilité lui soit assurée au regard des nombreuses contraintes imposées, à savoir :
  - ◆ Emprise au sol : Sur les 9 662 m<sup>2</sup> de terrain, seul 3 800 m<sup>2</sup> environ sont constructibles étant classé en zone UC2. Avec un CES de 0,40, l'assiette constructible ressort à 1 520 m<sup>2</sup>. Avec la possibilité de réaliser un immeuble de R+ 2, les droits constructibles seront de 4 560 m<sup>2</sup> de SDHOP soit l'équivalent de 50 logements de type 3 de 70 m<sup>2</sup> habitables environ. Précision étant faite que l'emprise au sol porte sur la totalité du terrain constructible, l'espace à céder sur la voie publique et la zone « verte » à créer » en limite sud de la propriété étant compris dans cette assiette.  
J'aimerais avoir quelques précisions sur ce sujet.
  - ◆ Le nombre de logements sociaux est-il celui qui prévaut sur le plan national ?
  - ◆ Bande « verte » au sud du terrain large de 10 mètres environ en zone constructible allant jusqu'à la zone agricole. Avec 5 862 m<sup>2</sup> de zone verte inconstructible, il est rajouté une bande verte en limite Sud sur le terrain constructible. N'y a-t-il pas un abus de pouvoir administratif ?
  - ◆ Un passage piétonnier est prévu traversant la propriété. Est-il toujours maintenu ? En fonction des possibilités de réaliser une opération de promotion immobilière, il ne pourra pas être maintenu tel qu'il est dessiné sur plan, sinon c'est la remise en cause fondamentale des droits constructibles.

Telles sont mes interrogations auxquelles j'aimerais obtenir des réponses pour le devenir de ce terrain afin d'aider Monsieur EID à mieux prendre sa décision.

### Réponse de la CCMV :

Ces questions relèvent de la pré-instruction. Une rencontre avec la commune et la CCMV pourra être organisée afin d'échanger sur ces points. Pour rappel l'OAP s'applique dans un rapport de compatibilité et doit permettre un urbanisme négocié et l'ajustement du projet pour le rendre acceptable et adapté à l'environnement dans lequel il s'insère.

Concernant la bande verte, le code de l'urbanisme (art R.151-6) précise que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent "comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage". Par ailleurs dans l'ensemble du territoire couvert par le PLUI, des principes de préservation des bâtis préexistants lors de la construction de projets immobiliers importants sont inscrits, appuyés sur les orientations du PADD. L'inscription de cette bande verte « tampon », récurrente dans l'ensemble des OAP du PLUI-H, doit permettre de garantir la bonne insertion du bâti et la préservation de la tranquillité des bâtis préexistants.

Le cheminement piéton longe la parcelle et la RD 531 pour permettre l'accès piéton de Jaume à la ZA de Netto. Le projet devra prendre en compte cet élément dans un rapport de compatibilité.

### **2.9.6 - OAP VDL-7 Val d'Achard**

- 039, CR9, RN57 - M. Thierry FROMENT, Sociétaire majoritaire de la SCI Hôtel le Val d'Achard (4\*) à Villard de Lans, propriétaire des parcelles AY 225 (hôtel), 223, 141, 132, 141 et 261.. Il m'indique une erreur matérielle sur le fond de plan entre 2016, PLU de Villard de Lans et 2020, PLUi-H de la CCMV, reconnu par tous mais qu'il n'a jamais pu faire rectifier. Son projet d'extension a évolué mais concerne le même nombre de m<sup>2</sup> de construction. Il indique, à l'oral, que la conséquence de l'erreur du fond de plan c'est la création d'1 UTN ce qui lui induit un surcout de 45 000€. L'UTN ne s'étant pas réalisé, il est devenu caduc. L'OAP proposée par la Modification n° 1 ne lui permet pas de réaliser les investissements prévus. Il rappelle qu'une réunion eu lieu en mars 2019 en présence, de la municipalité, du PNRV, de la CCMV et l'architecte de la SARL pour la présentation de l'APS : « construction de 7 lodges d'environ 120m<sup>2</sup>, à la place des 2 blocs initialement envisagé, la création d'une piscine et d'un bâtiment pour des activités associées restent inchangé ». Il demande « de reclasser les terrains dans leur classement d'origine avant l'erreur de transcription, c'est à dire en zone U » et de supprimer purement et simplement toute contrainte entraînant des coûts supplémentaires d'instruction de dossier lié à la zone UTH et revenir a minima au périmètre de l'OAP approuvé le 2/12/2016 par la CCMV. D'une façon générale, il apparaît capital que les pouvoirs publics soutiennent l'hôtellerie du plateau face aux difficultés qu'elle traverse, d'autant par la multiplication des Airbnb consécutivement aux importants projets de promotion immobilière -UTN en cours ou à venir tant à Villard de Lans qu'à Corrençon ».

### Réponse de la CCMV :

#### Concernant l'hôtel du Val d'Achard :

- Le zonage reste inchangé dans son emprise entre le PLUi-H approuvé (zonage sur lequel aucune requête n'a été portée lors de l'enquête publique en 2019) et le projet de modification actuel.



- La réduction des possibilités de construire résulte de la caducité de l'UTN (art. L.122-24 du code de l'urbanisme) que le propriétaire avait obtenu sur le site et qu'il n'a pas fait aboutir. En effet, cette dernière est valable 5 ans.
- Le porteur de projet peut tout à fait réaliser un projet d'hébergement touristique, à la condition de rester en compatibilité avec les orientations de l'OAP qui reprend les contenus de l'UTN initiale. Son projet devra soit rester en-dessous du seuil de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher qui déclenche la création d'une UTN locale, soit faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation UTN locale, avec procédure spécifique, dès lors que le projet dépasserait les 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Concernant les propositions faites dans le courrier :
- La réduction de la zone agricole et/ou naturelle ne peut pas être réalisée dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi-H (article L.153-31 du code de l'urbanisme). La modification du zonage agricole ou naturel peut être effectué uniquement dans le cadre d'une procédure de révision. Procédure lourde qui n'est pas prévue à ce jour. Il est à noter qu'avec le renforcement des exigences législatives en faveur de la réduction de la consommation d'espace, dans le cas d'une éventuelle procédure de révision, très peu de demandes sur des zones A recevraient un avis favorable.
- Des éléments sur l'OAP à modifier

### **2.9.7 - OAP AMV-7 « Entrée de Bourg »**

- O30, CR5 - Mme Claudette ADER, propriétaire de la zone 3 dans l'OAP AMV-7 « Entrée de Bourg », me remet en main propre sa contribution. Elle est en « pourparler » avec un promoteur, AEXEQUO, « envoyé par la mairie », qui lui demande « l'introduction d'une souplesse d'interprétation dans l'OAP afin de favoriser un projet qualitatif [...] et de conserver les marges de manœuvre à la collectivité ».

#### **Réponse de la CCMV :**

La modification n°1 ne modifie aucun élément de cette OAP. Lorsque la personne disposera d'un projet, il conviendra de se rapprocher de la commune et la CCMV pour en analyser la faisabilité. Il est conseillé de prendre attache avec la collectivité le plus en amont possible lors de la construction de projets immobiliers, ce afin de travailler collectivement à une bonne insertion du projet dans l'environnement bâti, et dans la mesure du possible dans les règles et les orientations de l'OAP existantes.

## **2.10 - Les OAP « Unités Touristiques Nouvelles »**

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

- 047 - Mme Laurence GAILLARD, Corrençon m'indique son opposition au projet du Clos de la Balme où il y a grand nombre de lits froids et « le projet résoudra-t-il ce problème » ? Elle est propriétaire dans l'OAP « Cœur de Village » et m'annonce un courrier.
- RN5, M3, - Mme Christiane QUENARD, 72 impasse du Bois des Cerfs, à Corrençon porte des remarques concernant la réalisation d'un ensemble immobilier « Hameau des Arolles ». Elle constate que le nombre de logements en accession à la propriété est trop faible, que le nombre de « lits froids » est trop important en contradiction avec le PADD, elle demande « d'augmenter le nombre de m<sup>2</sup> pour l'accession à la propriété des résidents permanents (et en activité) de la commune. Elle regrette que le terrain ait « été déboisé de façon excessive » avec des conséquences sur la modification de la présence de la faune sauvage, et du risque « d'écoulement d'eau sur le terrain déboisé en cas d'orage ». « Elle demande que la future trame verte prévue au projet soit d'ores et déjà replantée sans attendre le début



du chantier ».

Mme Christiane QUENARD, constate un stationnement insuffisant, 147 places prévues pour 230 lits et un restaurant, et « demande l'augmentation du nombre prévu ». En termes de circulation, Mme Christiane QUENARD constate que « la route d'accès au site ne peut absorber l'augmentation du trafic pendant et après chantier et demande l'arrêt du chantier pendant les vacances scolaires et demande l'aménagement de la route qui permet de contourner le village de Corrençon ». Elle propose également que le propriétaire des remontées mécaniques et du site, Tony Parker, crée une remontée mécanique pour les piétons reliant le centre du village et le stationnement au départ des remontées mécaniques et au projet immobilier ».

Mme Quénard constate que la commune connaît déjà « un réel problème de manque d'eau », pression insuffisante au village pendant les vacances scolaires, que le projet va « considérablement augmenter ». Elle demande que l'eau de pluie soit récupérée pour alimenter sanitaires, arrosage, piscine... Et d'élaborer « une charte d'utilisation et de traitement des eaux usées ». Elle demande que les contraintes émises par la Préfecture pendant le chantier soient poursuivies après la fin du chantier cf. interdiction de produits chimiques dans les espaces verts, pour laver les voitures... ainsi qu'un audit régulier du chantier par un organisme indépendant.

En termes d'énergie, Mme Quénard demande que l'éclairage public prévu ne fonctionne que jusqu'à 20h00 entre novembre et la fin des vacances de Pâques et soit supprimé jusqu'à octobre, comme la plupart des commerces du village.

En termes d'architecture, Mme Quénard souhaite, comme il lui a été demandé pour la construction de son chalet, que soient intégrés « quelques éléments spécifiques à la tradition architecturale du Vercors »..

- M13 - Michel VINCENT, Darbounouse ; Le Clos de la Balme, Corrençon, « marque mon opposition à la construction d'un immeuble très haut qui va nous boucher la vue sur le village et est contraire à toute tendance actuelle concernant le respect de l'environnement et de la vie rurale (hauteur, volume,etc...) .
- M17 - David CHIOCCA, 61 Montée des Mollauds, à Autrans Méaudre en Vercors, indique son opposition au projet de hameau des Arolles : c'est un projet d'un autre temps, l'eau potable (qualité et quantité) est un problème récurrent, la station d'épuration est saturée avec déversement dans la Bourbe, « faut-il rajouter 135 logements » ? Il dénonce l'utilisation des boues résiduelles épandues par les agriculteurs et les services des remontées mécaniques (scandale sanitaire).
- M33 - Robert DAUTY, conteste le projet immobilier du hameau des Arolles qui n'est ni « respectueux de l'environnement », ni valorisant pour la station, ni « un progrès attendu par la population », dont « l'intérêt, peut-être, que celui d'un promoteur immobilier étranger à la commune de Corrençon. »
- RN17 - Loïs HABERT, Corrençon, gérant de l'hôtel Zecamp, sur le projet « Hameau des Arolles », ne voit pas l'intérêt de « créer 200 emplois » supplémentaires alors que le manque d'hébergement ne permet pas de recruter actuellement. La demande des hôteliers restaurateurs du plateau est de pouvoir embaucher « des gens résidents sur le plateau , connaisseurs du terroir et de son relief pour proposer un service de qualité ». Le projet du hameau d'Arolle, de par sa taille, sont aspect de déjà vu dans toutes les grandes stations depuis les 30 dernières années, et de son modèle économique me semble totalement à l'opposé de ces valeurs » .
- RN18 - Anonyme, en accord avec les dépositions précédentes sur la non cohérence de « ce projet avec les objectifs de préservation de la biodiversité, des paysages agricoles, de la vie locale et d'une économie plus résiliente moins axée sur le tourisme à grande échelle ».
- RN28 - Richard SAUVAJON, hôtelier « découvre les détails du Clos de la Balme » est « choqué du type de constructions aussi imposantes [...] très inquiet sur le trafic généré sur l'unique route qui traverse le village [...] les immeubles du clos de la Balme sont considérés comme les vestiges des erreurs du passé et il paraît impensable d'envisager et d'autoriser de nouveau ce type de construction ».

- RN31 - Pascal CHAMPLOIS, 133 rue des Balconnets CEV, considère « le projet « hameau d'Arolles » complètement hors sol, sans lien avec un projet de territoire. C'est un projet privé « sans autre ambition que de faire gagner de l'argent à son promoteur », ce projet « va accentuer les déséquilibres actuels de la station » et n'apportera que des nuisances aux habitants.
- RN38 - Anonyme, « craint » que le projet du hameau des Arolles, dénature « ce village remarquable », et « Cela ne me rassure en rien sur les conséquences environnementales, écologiques et économiques à venir !!! ».
- RN 43 - Vincent Fresquet, «découvre le projet des Arolles et la création de 135 logements et 600 lits, ses 140 places de parking supplémentaires et son chauffage en partie au gaz! Corrençon est un village modèle d'authenticité et de simplicité. Cherche t'-on à casser cette rareté par des flux de véhicules toujours plus importants et non maîtrisés? Aller à l'encontre de l'esprit du Vercors? Créer une congestion plus importante qui viendra casser l'esprit village ? ».
- RN51 - Anonyme, Corrençon, conteste « le projet démesuré du hameau des Arolles » qui aboutira à « la destruction d'un espace boisé et agricole au profit d'une barre d'immeuble à proximité immédiate du domaine skiable, au stationnement incohérent dans sa capacité et qui fait appel à des parkings communaux, au trafic de centaines de véhicules à travers notre village, cette voie étant notre unique accès (comment font les secours ??) ». Cela posera aussi des problèmes au niveau de la ressource en eau, de l'assainissement, « Un projet à taille humaine, en adéquation avec les valeurs de notre village serait plus opportun et une concertation avec les acteurs économiques du village aurait été apprécié et nécessaire avant de « bétonner » nos montagnes »
- RN66 - Sébastien MALGA s'oppose aux construction du clos de la Balme pour des raisons de circulation, de stationnement, d'eau potable, d'environnement, et de méthode (manque de concertation).
- RN 67 - Anonyme, s'oppose au projet du clos de la Balme, et de la cote 2000 (21 300m<sup>2</sup> de plancher, 900 lits pour Villard, 135 logements soit 600 lits sur Corrençon soit +35 % sur le secteur), « Ce modèle de développement de masse dans les mains de promoteurs privés est digne des années 70 !!! ».
- RN71 - Anonyme, s'oppose au projet du clos de la Balme car « des deux établissements de restaurations qui ont fermés au clos, on peut facilement imaginer qu'il en sera de même pour les commerces intégrés au projet ». Il faudrait de la concertation.
- RN72 - Marie Anne CHAMPLOIS, s'oppose au projet « hameau des Arolles », pour de nombreuses raisons : pas de concertation ni d'information, 500 lits supplémentaires dont 1/2 en résidence tourisme, une piscine « à l'ancienne », un éclairage de nuit, pas de nouvelle voirie pour contourner Corrençon, pas de chemin pédestre, une surexploitation de la source de la Goule.

### Réponse de la CCMV :

La modification n°1 ne modifie aucun élément de cette OAP. Un projet est en cours d'instruction. Cf. Réponses à la partie 3.3

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

- O57 - M. et Mme RICHARD, 730 chemin de Payonère, à Villard de Lans, m'indiquent leur opposition au projet de la Cote 2000, s'étonnent « du secret » qui entoure ce projet, sur l'absence d'information sur les procédures en cours, et ne comprennent pas pourquoi ce n'est pas traité dans le cadre du PLUi-H.
- M14, O57, RN62 - Marie ZAWISTOWSKI, habitante et élue à Villard de Lans, Pourquoi le tracé du téléporté a-t-il été supprimé, alors qu'aucune alternative n'est proposée pour assurer une liaison village-station et l'équilibre préconisé par le PADD du PLUi-H ? Ce tracé correspond au principe de liaison village-station central aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et à l'équilibre de développement urbain visé, pour lequel le principe de privilégier la densification des centres bourgs est un élément central. Sauf erreur, cette modification n'a fait l'objet d'aucune concertation auprès des habitants et acteurs économiques du territoire, contrairement à l'inscription de ce tracé dans le PLUi-H . En effet, ce tracé a initialement été intégré au PLUi-H en réponse au constat répété de l'important trafic généré par la station sur la seule route départementale étroite qui mène à la station, phénomène qui pose régulièrement :
  - ◆ une problématique sécuritaire entravant l'accès des services d'urgence (ambulances ou pompiers) pour intervention ou évacuation des malades ou blessés
  - ◆ une problématique de gêne environnementale pour les hameaux, habitations et exploitations agricoles situées le long de cette route
  - ◆ une problématique d'équilibre économique entre les commerces de la station et ceux du village, rendus plus facilement accessibles pour les touristes venant ou séjournant à la station
  - ◆ une problématique de désenclavement des habitations situées aux Glovettes et aux Balcons, parmi les plus grandes co-propriétés de France La note explicative fait état d'une « volonté politique des nouveaux élus de Villard de Lans », « qui repensent et réorientent à la marge de développement du secteur Station de Côte 2000 et son lien avec le centre bourg ». Ce qui est faux, puisque la municipalité actuelle a voté le projet de transformation de l'UTN située à la Côte 2000 en UTN structurante, permettant la réalisation d'un projet d'échelle plus important avec 900 lits (plus du double qu'initialement prévu), 2 450 m<sup>2</sup> de commerces et 7 650 m<sup>2</sup> d'équipements de loisir. La suppression de ce tracé sans proposition d'alternative de mobilité douce au service de l'intérêt général au simple motif d'intérêts politiques semble à ces titres arbitraire, injustifiée, et contraire aux principes initialement élaborés lors de la concertation intercommunale qui a précédé l'adoption du PLUi-H.
  - ◆ Par ailleurs, la compétence mobilité étant désormais de la prérogative de la CCMV, pourquoi la justification de la suppression du tracé d'une liaison village-station serait-elle justifiée par une volonté politique des élus de la seule commune de Villard de Lans comme il est expliqué, et non pas d'une réflexion concertée à l'échelle de la communauté de commune ?
  - ◆ La modification de la limitation du seuil de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente par commerce - et non plus par construction - sur les secteurs touristiques n'introduit-elle pas une réelle distorsion de l'équilibre économique global préconisé par le PADD ? La notice explicative indique que la règle initiale « apparaît contraignante notamment pour les projets de restaurants ». Ces projets sont d'ores et déjà en cours de réflexion, aussi cette volonté semble subordonnée aux intérêts privés de promoteurs qui entendent développer ce type d'activités dans la station, projets illustrés ici (voir pdf ci-joint) : <https://online.flipbuilder.com/euroexpo/ybrn/>

La modification d'une règle d'urbanisme peut-elle vraiment être introduite en réponse ou anticipation d'un projet d'investissement privé déjà lancé ?

- ◆ Qu'en est-il de l'intérêt général d'équilibre de développement entre villages et secteurs touristiques de station, puisque la création de restaurants de cette ampleur induirait forcément une concurrence surdimensionnée vis-à-vis des petits restaurants des villages ?
- ◆ Qu'en est-il de l'augmentation significative de l'échelle et disproportionnée des potentielles constructions, puisqu'il serait désormais possible d'ajouter indéfiniment des surfaces de local de vente de 400 m<sup>2</sup> chacun au sein d'une même construction d'échelle non plafonnée ?
- ◆ Qu'en est-il de l'intérêt général de l'insertion architecturale et paysagère de potentielles constructions d'une si grande échelle ?
- ◆ Qu'en est-il de l'intérêt général de l'insertion architecturale et paysagère des parkings réglementairement obligatoires pour la création de surfaces de ventes et proportionnelles à l'échelle des surfaces de vente créés ?
- ◆ Qu'en est-il de l'augmentation significative du trafic automobile induite par répercussion de cette modification, et des nuisances occasionnées pour les habitants ?
- ◆ Qu'en est-il de l'intérêt général du partage de la ressource eau, dont les restaurants sont très utilisateurs (cuisine, consommation, vaisselle, hygiène, sanitaires, etc.) ?  
Sauf erreur, cette modification n'a fait l'objet d'aucune concertation auprès des habitants, commerçants et acteurs économiques du territoire, contrairement à l'inscription du plafond de 400 m<sup>2</sup> par construction inscrite dans le PLUi-H initial.
- ◆ Ces modifications ne sont-elles pas de nature à porter atteinte à l'équilibre de l'économie générale du plan ?
- ◆ Quel impact sur le maintien du tissu commercial des villages du plateau qui vivent à l'année ?
- ◆ Quel impact sur le trafic routier et son impact sécuritaire et environnemental pour tout le plateau, accessible uniquement par 2 routes départementales escarpées et sous-dimensionnées ?
- ◆ Quel rapport aux objectifs du PADD de "Privilégier le développement du commerce dans les centre-bourgs (linéaires) autour de logiques de densification et diversification"

Autant de questions d'intérêt général qui auraient méritées d'être explicitées et débattues en amont de l'inclusion des modifications concernées, qui induisent une réorientation stratégique du développement du territoire qui n'est pas neutre pour l'avenir du plateau et de ses habitants. Un effort d'explication des liens entre la procédure de modification du PLUi-H et le développement du projet d'UTNs aurait permis une meilleure information du public non-initié à ces sujets complexes.

- M12 - Claude FERRADOU, indique que le projet de la Cote 2000 « permis par la modification du PLUi-H », induira des coûts à la collectivité (contribuable) pour la mise à niveau de la quantité et qualité de l'eau, de l'assainissement, des voiries d'accès et de la gestion du trafic automobile, d'autant que « le projet de téléporté village-station a été purement et simplement abandonné il y a un an sans aucune consultation de la population », problématiques lourdes et inquiétantes, « apparemment sous-évaluées voire même omises

dans l'étude préalable UTNS cofinancée par la SEVLC concessionnaire du domaine skiable Villard-de-Lans Corrençon, partie prenante de l'opération ». Conteste le projet de la cote 2000

- M19 - Annie BREYTON, s'oppose au projet « pharaonique de l'extension d'hébergement prévue au Balcon de Villard sur la commune de Villard de Lans » car « il conviendrait, avant tout de réhabiliter les lits touristiques existants plutôt que d'en construire de nouveaux. Comment supporter 1000 lits supplémentaires alors qu'il y a déjà pénurie d'eau ? Un projet comme en 1970 et qu'en est-il aujourd'hui avec le réchauffement climatique ? « Comment attirer une clientèle haut de gamme sur un parking avec très peu de vue et un environnement bétonné » ?
- M35 - Geneviève RICHARD, constate que la question « du grand projet d'investissement à la cote 2000 » n'a pas été abordé lors de la réunion publique concernant la modification du PLUi-H. Pourtant certaines modifications vont permettre la construction de plusieurs complexes, dont celui de 900 lits à la Cote 2000 avec commerces, piscine .... « Comment le territoire va pouvoir absorber sans risques sanitaires et environnementaux toute la nouvelle fréquentation du Vercors liée à ces nouveaux projets ? Que va devenir le village de Villard de Lans ? Ses commerces ? Sa population ? [...] Quid de l'eau ? Quid des déchets ? Quid des structures déjà existantes , piscine et patinoire si des structures identiques sont construites à la Cote 2000 ? [...] Ne peut/on reconsidérer la question ?»
- RN23 - Anonymes, conteste le projet sur VDL de création de 900 lits, ne comprend pas que la commune soit partenaire du projet, et « engage les villardiens dans un projet risqué pour nos finances », une consultation de la population est nécessaire. La circulation, l'eau potable, l'assainissement, l'entretien des routes, le stationnement, couteront cher à la commune . « l'exemple des Glovettes devrait servir ».

### Réponse de la CCMV :

La modification n°1 ne modifie aucun élément de cette OAP. Une procédure d'UTNS parallèle est en cours de constitution et fera l'objet de concertation. Cf. Réponses à la partie 3.3

### **2.10.3 - Les Deux OAP/UTNL**

- M10 - RN5 - Mme Chantal QUENARD, conteste les deux projets immobiliers de la Cote 2000 à Villard de Lans et du Clos de la Balme à Corrençon : les infrastructures routières pour l'accès sont totalement insuffisantes et présentent même du danger en cas de nécessité d'intervention des secours et les ressources en eau des deux communes sont insuffisantes.
- M20 - Julie CHASTAING s'oppose aux projets immobiliers du Clot de la Balme et de la Cote 2000.
- M27 - Jean-Paul REBOUL, habitant Corrençon, « je m'inquiète des conséquences environnementales et sur la gestion de l'eau potable qu'auront les constructions à Villard de Lans et à Corrençon en Vercors . Quid, du stress hydrique sur Corrençon ? Changer le réservoir et les pompes sur la commune : qui va payer , pour ce projet privé ? Les corrençonnais ? 135 appartements , 600 lits , une grande piscine alimentée avec de l'eau potable ? 3 ans de travaux , un village très inquiet , un village stressé pour un programme immobilier uniquement .. incroyable ... et pourtant c'est la réalité ..... ».

- M28 - Anonyme, demande « un audit au sujet des réserves d'eaux, Saturation des parkings l'hiver, impossible de circuler dans le village, Nuisances sonores, pollution , Traitement des ordures ménagères. Et tellement d'autres désagréments. MR PARKER peut certainement trouver un autre projet sans être obligé de saccager »
- M 30 - Christine REBOUL, « Stupéfaction en découvrant le projet immobilier de Tony Parker au Clos de la Balme. Depuis l'annonce de ce projet un flou organisé régnait et maintenant c'est officiel ; une barre d'immeuble de 600 lits !!! Le Vercors est calcaire et a peu d'eau pour faire face à ces étés caniculaires que nous aurons de plus en plus. Les prix exorbitants de l'immobilier encouragent ces projets disproportionnés. L'eau sera à court terme un problème pour notre village... Ces 600 lits seront peu occupés comme le reste du Clos de la Balle : encore des lits froids. Tous les biens à la location ne sont pas tous occupés même en période de vacances. La neige aussi bientôt sera aux abonnés absents malgré les canons à neige (Et leur consommation en eau ). Ce projet semble être une belle opération financière pour les promoteurs immobiliers mais pas pour le village. Peut-être faudrait-il faire un audit sur les répercussions de ce projet : eau, trafic voitures, occupation des lits... Tout ceci est également valable pour le projet Tony Parker à Villard de Lans ».
- M32 - Guy CAULLIREAU, « Ils sont devenus fous à vouloir imiter les grandes stations. Tout ça pour le profit des promoteurs avec la bénédiction de nos élus. »
- M36 - Gérard DURDUX, Mail reçu hors délai, Méaudre, demande à « lier les aménagements possibles en fonction des ressources naturelles », les problème d'eau potable étant récurant sur le plateau comme le traitement des eaux usées (mise en demeure du préfet). « Qui va travailler la maintenance des lits vu que les logements sont trop chers (beaucoup) pour des salariés sur le plateau », « les investisseurs qui vont gagner beaucoup d'argent, vont-ils participer aux charges communales lourdes qui ne vont pas manquer d'arriver.Sans compter les autres multiples problèmes induits ....Nos Maires ne semblent pas être trop inquiets de tout ceci ».
- M37 - Auxance MALGA, Mail reçu hors délai , s'oppose au projet du clos de la Balme « qui va à l'encontre du développement du village et du Vercors », qui « est une aberration environnementale, l'implantation de trottoir chauffant durant l'hiver étant la goutte de trop (même alimenté par panneaux solaires) », qui « est une aberration environnementale, », qui met en cause « l'avenir pour nos commerces déjà existants », avec un « Manque de communication significative de la part de la mairie. Ce n'est pas acceptable pour un projet de cette ampleur qui changera la face du village pour des dizaines d'années à venir ». « Pour conclure, ce projet est digne des projets immobiliers des années 70 comme ceux déjà présents au Clos de la Balme ou à la Côte 2000, qui sont dorénavant vieillissants, vide la plupart de l'année, et à peine occupés en pleine saison. Nous sommes donc en droit de se questionner sur l'intérêt de ces projets au sein du Vercors ».
- M38 - JP GINET, Mail reçu hors délai« ne crois pas à ce projet ou réduit des 3/4 ».
- RN27 - Anonyme, est « scandalisée » et s'oppose au projet immobilier de la station Villard Corrençon.
- RN32 - Anonyme, « absolument rien dans ces projets ne correspond à ce que nos villages ont besoin ». Ils impacteront négativement les ressources naturelles, la biodiversité, la circulation, « Les déboisements déjà engagés à Corrençon génèrent franchement beaucoup de peine ».
- RN34 - Anonyme, les lits froids augmentent, la fréquentation diminue, la neige est de plus en plus rare et imprévisible, les modes de vacances évoluent, « et pourtant tout continue comme avant ».



- RN45 - Anonyme, s'oppose aux projets de la cote 2000 et du clos de la Balme, « semblent sortis d'un autre âge... [...] Des projets oui, mais des projets actuels, bienveillants pour les humains, pour la nature, pour les animaux, respectueux des ressources, des projets qui aient du sens et qui ne soient pas motivés par l'argent ». Demande de « la concertation citoyenne pour co-créeer l'avenir ».
- RN48 - Tom WALLIS, Corrençon, découvre sur le site de la DREAL, «avec stupeur le projet des Arolles au Clos de la Balme », constate « un déni d'information » et pose les questions : « Quel est l'intérêt général recherché par ce projet ? [...] Participe t-il alors au sujet prioritaire d'encadrer les prix fonciers, et permettre un accès à la propriété aux familles travaillant sur le territoire ? ».
- RN 53, RN58 - Anonyme, conteste les « projets de constructions de La Côte 2000 et du Clos de la Balme à Corrençon. Beaucoup de Jeunes Villardiens attendent des constructions à prix abordables pour pouvoir se loger».
- RN55 - Anonyme, un texte d'une chanson humoristique sur l'air de Tout va très bien madame la marquise » ayant pour thème le PLUi-H et les projets de développement du Vercors.
- RN64 Anonyme considère que « Ce projet est en décalage complet avec la réalité du terrain et les contraintes des ressources disponibles sur le plateau du Vercors et de manière plus générale sur le territoire national», en particulier en termes de ressources en eau et en énergie au regard de la réalité du territoire.
- RN 70, Anonyme, « Allez vous créer une autoroute dans les Georges de la Bourne ou depuis Engins pour permettre l'accès a tous ses programmes immobiliers ?? ».

#### Réponse de la CCMV :

Le projet d'UTNL à Corrençon est d'ores et déjà acté depuis 2020 dans le PLUi-H de la CCMV, il a fait l'objet d'évaluations (impacts mesurés) et le projet d'aménagement est en cours. Le projet d'UTN structurante sur Villard est une nouvelle donne qui fait l'objet d'une procédure en parallèle, et sera soumise à évaluation et concertation. Cf. Réponses à la partie 3.3

## **3- Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées**

### **3.1 - Avis de la chambre d'agriculture**

Reçu le 17 mai 2022, la Chambre d'agriculture de l'Isère émet un avis favorable au projet de Modification n°1 du PLUi-H de la CCMV avec les observations et réserves suivantes :

- La Chambre d'agriculture « s'interroge sur l'incidence de l'évolution des dispositions concernant la densité (CES et CEV en zone U) quant à l'atteinte de la trajectoire de modération de la consommation foncière fixée à l'échelle du PLUi » et elle demande, en zone U, le différentiel en terme de nombre de logement hypothétique possible, compte tenu de l'instauration/ majoration et/ou minoration des CES/CEV sur ces zones. Elle demande également « quelle conséquence sur l'atteinte de la trajectoire de réduction de la consommation foncière ». La chambre s'interroge également « sur le choix des CES retenus (et donc sur les éléments de justification des ratios retenus, par type de zone).



- OAP Cœur de village : le projet de modification « prévoit le basculement des parcelles du secteur 2 en zone UC (en AUa initialement) au profit d'une urbanisation immédiate, à vocation d'habitat individuel voire intermédiaire avec une densité potentiellement moindre.
- Évolution de la zone A : la modification propose le « basculement de 47 ha de A (secteur sud de Lans en Vercors) en Ap, la Chambre s'interroge sur cette nouvelle contrainte imposée aux agriculteurs.
- Demandes complémentaires : la chambre souhaite qu'au lieu-dit La Chaussière, le zonage évolue de Ap en A, demande faite lors de l'élaboration du PLUi-H.

### Réponse de la CCMV :

- Concernant les CES et CEV : il convient de se référer aux justifications dans la notice de la modification, qui expliquent d'une part l'urgente nécessité de contrer une densification inadaptée au caractère historique et montagnard de la CCMV et ne servant que l'optimisation des profits des promoteurs, d'autre part le choix des seuils déclenchant la diminution du CES, basés sur la possibilité de mieux optimiser les parcelles en différenciant les projets à taille humaine (divisions parcellaires) de ceux portés par l'optimisation foncière exagérée. Il s'agit pour le territoire, conscient qu'il y a peu de chances de disposer demain de foncier complémentaire vu les contraintes du territoire et les évolutions législatives, d'assurer les habitants du maintien de la qualité de vie et des caractéristiques qui font l'identité vertaco. Il s'agit aussi de permettre une densité adaptée aux ressources du territoire. L'application des principes de densification ne peut pas être la même sur tous les territoires, et la CCMV a très bien réussi l'exercice lors du passage au PLUi-H, la notion est acquise et seuls des correctifs pour limiter les cas extrêmes observés ces 2 dernières années sont opérés.
- Concernant le zonage Ap à Lans-en-Vercors : Le zonage Ap à Lans est également dûment justifié dans la notice, avec une sensibilité du site et la présence d'activités, en lien avec la volonté du maintien des activités de loisirs et la diversification touristique qui légitime le choix d'empêcher les constructions agricoles sur le site. Le travail fin de zonage pour la zone A est complété par cette modification. Le zonage Ap n'empêche en rien l'exploitation des terres agricoles sur ce secteur. Le territoire est par ailleurs habitué à la bonne alternance entre activités de loisirs et exploitation sur certains secteurs où les 2 activités s'exercent (pistes de fond notamment).
- Concernant la Chaussière : Lors de l'élaboration du PLUi la Chambre d'agriculture avait fait une remarque sur la Chaussière : « *Au lieu-dit "la Chaussière", il ne faudrait pas bloquer l'extension du bâtiment agricole côté Nord. Il faut que le trait délimitant la zone A et Ap soit parallèle au bâtiment.* »

Le secteur de la Chaussière est concerné par un périmètre rapproché de captage défini par un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique qui ne peut être modifié. Or, la limite de la zone Ap retenue intègre les règles sanitaires de protection des ressources en eau. La demande de modification ne peut donc pas être acceptée.

## **3.2 - Avis du département de l'Isère**

Reçu le 15 juin, le Département de l'Isère fait les observations suivantes :

- Commune AMV, « il est constaté une modification du zonage UTh à UTh1 non décrit, à proximité de l'Escandille

- OAP VDL-7 Val d'Achard : prévoir avec les services du département l'accès sur le chemin de l'Achard (déneigement)
- OAP VDL 4 La Balmette : privilégier l'accès directement sur le délaissé de la RD 215, ne pas déstabiliser le muret de soutènement de la RD215, et mentionner qu'aucun accès ne pourra se faire par le Chemin du Peuil
- OAP LEV Rond-point de Jaume : le département suggère de jumeler les 2 accès sur la RD 531

#### Réponse de la CCMV :

- Le changement de zonage de UTh à UTh1 pour la zone au Sud de l'Escandille est bien notifié et justifié dans la Notice de la Modification n°1, page 29 (Le Vertaco – Vercors pour tous – changement de UTh en UTh1).
- Concernant les OAP existantes au moment de l'approbation du PLUi-H : la modification ne porte pas sur l'OAP VDL 4 Balmette, son contenu est déjà acté depuis 2020. La modification n°1 vient corriger une erreur matérielle : inversion p. 16 et 17 du document des OAP des secteurs 1 et 2. Les accès seront travaillés dans le cadre des projets. En tout état de cause, les orientations de l'OAP prévoient expressément de « desservir les deux secteurs par la contre-allée de la Balmette (pas d'accès direct sur la RD 215 ni sur le chemin du Peuil) ».
- OAP VDL 7 : la question du déneigement relèvera de la mise en œuvre d'un projet, au moment opportun. La commune et la CCMV prennent note de la remarque.
- OAP LEV Rond-point de Jaume : Les élus de la commune de Lans-en-Vercors sont favorables à cette proposition.

## **4- Questions posées par la commissaire enquêtrice**

- La suppression du téléporté à VDL ne remet-elle pas en cause les projets de développement de la cote 2000 ?

#### Réponse de la CCMV :

Cf. Réponses à la partie 3.3

- Les 10 logements destinés à l'accession à la propriété de l'opération OAP du Chatelard, malgré une annonce de diminution du prix de 15 % seront-ils accessibles aux jeunes du territoire ? Quelle est la règle ?

#### Réponse de la CCMV :

Cf. Réponse à la partie 3.9.4

Le25  
La commissaire enquêtrice

juillet

2022



Capucine Morin