

GRILLE D'ANALYSE DES OBSERVATIONS VENOSC

Enquête publique du lundi 20 novembre 2023 au jeudi 21 décembre 2023

Thème : Urbanisme

N°	Identification	Lieu	Observations du public	Commentaires CE
1	<p>Mme RAILLARD Raphaëlle</p> <p>Cabinet Architecture Sens Montagne</p>	<p>VENOSC MONT DE LANS</p>	<p>Les remarques sur les articles suivants sont basées sur la zone UA du PLU de Venosc mais s'appliquent également à celui de Mont de Lans et aux autres zones :</p> <p>1/ GLOSSAIRE : différenciation de la définition « d'Hébergement Hôtelier » et de la notion de « Résidence de Tourisme ».</p> <p>La volonté politique de favoriser les hôteliers en place afin de pérenniser leur exercice sur le territoire pourrait s'incarner par cette différenciation. Cela permettrait par exemple pour le stationnement de préciser que, dans le cas d'extension ou surélévation d'un hébergement hôtelier (exploitation hôtelière pure), aucune place de stationnement n'est demandée. Et ce malgré la création de surface.</p>	

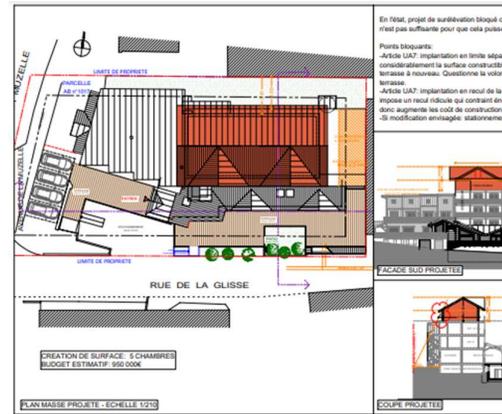
			<p>Cela pourrait également servir d'autres sujets liés aux hôteliers en place ou à venir.</p> <p>2/ UA7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Le calcul $(H-6)/2$ ou $H/2$ en limite génèrent, dans la majorité des cas de figure, un recul de la surélévation par rapport à la toiture plate existante et donc de nouvelles toitures terrasse (cf coupes des documents joints). Dans le cas de surélévation, et afin de ne pas bloquer la très grande majorité d'entre elles, il faudrait que vis-à-vis de tous les alignements, une règle précisant que la surélévation peut être faite sur toute la surface de la toiture terrasse existante. La seule restriction devenant l'article UA10 sur la hauteur.</p> <p>3/ UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Dans la majorité des cas, la règle des hauteurs des surélévations pour transformation de toiture terrasse pose problème malgré sa cohérence. La limite à 5M supplémentaire ne permet de faire qu'un seul niveau sous charpente et très peu de combles voir</p>	<p>Ne serait-il pas opportun dans les surélévations d'accepter les agrandissements en limite, sur la hauteur imposée, par la surélévation sur le bâtiment existant ?</p>
--	--	--	--	---

			<p>pas du tout. Soit, une optimisation de la surface crée moins importante. Cette volonté de ne pas trop prendre de hauteur est tout à fait understandable et respectable. Il faut juste savoir que de nombreuses surélévations seront compromises car la balance investissement/rentabilité n'est plus bonne. En effet les promoteurs devant toujours des contreparties financières à la copropriété sur laquelle ils signent des droits à bâtir (s'ajoutant aux prix de constructions élevés) ont besoin d'avoir un minimum de surface à vendre pour que l'opération soit rentable. L'idée ici n'est pas du tout de défendre la profession de promoteur mais bien de pointer la difficulté de trouver un équilibre financier de telles opérations qui seront très rarement engagées par les copropriétés elles-mêmes. D'autre part, la hauteur de 2.2m à l'égoût limite la possibilité d'optimiser la surface intérieure en jouant sur les pentes de toiture puisque la hauteur max est fixée à 5m.</p> <p>3/ UA12 – STATIONNEMENT <u>-Surélévations</u> : il pourrait être intéressant de ne pas calculer le nombre de places de stationnement en surface de plancher créée mais plutôt en nombre</p>	
--	--	--	---	--

			<p>de logements. Les Copropriétés n'ont aujourd'hui plus un cm² de surface transformable en stationnement et les parkings publics sont inexistant (hors place de Venosc). Il est donc difficile d'exiger autant de place dans un contexte comme celui-ci. En l'état, tous les projets de surélévations sont bloqués par cet article.</p> <p>-<u>Hôtellerie</u> : Si la Mairie souhaite pérenniser l'exercice hôtelier, il faut également leur permettre d'agrandir et embellir leurs bâtiments sans être bloqués par ces places à créer. D'autant que les hôtels ont bien souvent des services de navettes qui sont mis en place. Par exemple, le projet de l'hôtel Sherpa joint à ce mail nécessite 18 places en tout. Seules 8 peuvent être installées sur la parcelle. Aucun parking public n'étant présent aux alentours, ce projet est, en l'état, impossible à réaliser. Il s'agit pourtant d'un bâtiment central pour la station. Il en est de même pour l'hôtel Chamois Lodge côté Venosc.</p> <p>L'objectif de ces remarques vise uniquement à faciliter les projets de surélévations sur le plateau puisqu'il apparait aujourd'hui qu'il s'agisse du moyen le plus cohérent pour harmoniser</p>	<p>Peut-on envisager une place de stationnement par logement et non par surface de 50 m2 dans les surélévations ?</p> <p>Ne faut-il pas envisager un parking silo à l'entrée de la station ?</p>
--	--	--	--	--

le paysage architectural, répondre à un besoin de densification tout en cessant d'abîmer la montagne. C'est un défi Architectural et humain de taille qui passe avant tout par la cohérence des textes qui le régit.

Dans l'existant, peut-on sauvegarder les espaces supérieurs à 20 mètres ?



			<p>SURFACE CREE PLACES NECESSAIRES PLACES POSSIBLES SUR PARCELLE PLACES MANQUANTES</p> <p>En l'état, projet de surélévation bloqué à c stationnement qui ne sont pas implantable Nécessite également une révision de l'alg zonage + échange de parcelle convenu a</p> <p>FACADE SUD PROJETEE</p> <p>FACADE EST PROJETEE</p> <p>PLAN MASSE PROJETE - ECHELLE 1/210</p> <p>PLAN MASSE PROJETE - ECHELLE 1/200</p> <p>En l'état, projet de surélévation bloqué car n'est pas suffisante pour un projet viable. Les circulations verticales sont impossibles configuration.</p> <p>Les points bloquants sont les suivants: - Article L547: le recul impose contraint de r importants les surélévation et génère un n grande surface en toiture terrasse. - Article L5410: le calcul de hauteur en suré permet la création que d'un seul niveau sa La hauteur des. Son contrain trop la règle d 2,20m. Dans ce cas, les débords tous le une surélévation pas très haute, génère de trop "couple" sur une telle longueur qui es Article L5412: en cas de modification des i le projet est bloqué par le nb de places de ne pas parler en nombre de logement créa viable.</p> <p>FACADE SUD PROJETEE</p> <p>FACADE EST PROJETEE</p>	
<p>Ns la</p>				

2	ROCHETTE Joelle	Chèvrerie du Sellier	Pourquoi l'implantation d'une chèvrerie au Sellier et la création d'une Na : questionnement sur la prise d'eau, l'évocation du foncier et les accès.	
3	VIRY Ophélie 76 chemin des Posettes VENOSC	Modification zone sous classe en zone Na Chèvrerie	Installés depuis 2019 au village de VENOSC, notre chèvrerie permet l'entretien des paysages par le biais du pâturage et du fauchage des prés, ainsi que le contrôle des espaces boisés, limitant ainsi les risques incendies. Les chèvres et brebis sont élevés par leur lait, transformés en fromages et la viande de leurs petits. Le fumier accumulé l'hiver est épandu pour produire des légumes. La nourriture produite localement est vendue localement, en direct ou transformée dans notre restaurant. Cette activité crée de l'emploi en toute saison en diversifiant l'offre. Elle participe au maintien de pratiques agricoles et paysannes sur le territoire « Oisans » qui connaît actuellement un fort déséquilibre entre tourisme et productions agricoles. Il est essentiel de soutenir la petite agriculture de montagne qui présente en plus de tous ces points un grand attrait touristique.	La chèvrerie peut s'effectuer sur un terrain avec un sentier d'accès indépendant. Le raccordement à l'eau paraît possible. Le fumier est stocké à l'année et épandu sur place

			<p>Suite à l'abandon de l'ancien emplacement dédié à l'exploitation agricole, il faudrait créer une zone agricole à un endroit approprié qui englobe la parcelle 534 AD0100, actuellement classé N en lui ajoutant la classe Na.</p> <p>Cette modification permettrait à l'activité sus-agricole de perdurer.</p>	
ace me nt	Nikki et Franck Boiron	VENOSC MONT DE LANS	<p>Je constate que les 2 modifications de PLU en cours imposent un minimum de 25% de logements permanents sur les opérations de plus de 10 logements en zone U et AU. Après vérification, il n'existe pas de sous-destination destiné à la résidence permanente, cet article comporte donc une erreur !</p> <p>Toutefois, je suggère que le Plu impose 10% de logements sociaux dans les opérations de + de 30 logements. Je souhaite cette modification dans les 2 PLU.</p>	A revoir
5	Naïm IHLALI	VENOSC MONT DE LANS	<p>A la lecture des 2 modifications de PLU envisagées (Mont de Lans et Venosc), je constate qu'il est proposé de ne pas bloquer les divisions parcellaires. Je m'interroge toutefois sur l'article UBh9 qui est le seul article relatif à l'emprise</p>	Revoir l'article sur la division parcellaire afin de l'harmoniser

			au sol qui ne fait pas l'objet de modification. Je sollicite donc que cet article soit harmonisé avec les autres et soit « non règlementé »	
6	M. NEYRAUD		Souhaite que la limite de 5 mètres soit diminuée afin de pouvoir construire un bâtiment sur la zone artisanale de Pierre Rousset aux Ougiers.	Il est possible de diminuer la limite afin de pouvoir construire en fonction des voies. Est-ce possible avec la voie longeant ce terrain ?

Thème : Zonage et règlement des eaux pluviales :

Aucune observation

Mme G. SEIGLE-VATTE

Commissaire Enquêteur

M. S. SAUVEBOIS

Maire Les 2 Alpes