

# 2024

COMMUNE DES DEUX-  
ALPES (ISERE).

MODIFICATION DE DROIT  
COMMUN N°3 DU PLU DE VENOSC

**[ANNEXE DES MODIFICATIONS  
APPORTEES SUITE AUX AVIS DES PPA ET  
A L'ENQUÊTE PUBLIQUE]**

## PREAMBULE

Cette note n'a vocation qu'à préciser les modifications apportées au projet de modification de droit commune n° 3 du PLU de Venosc suite aux avis émis par les personnes publiques associées, à l'enquête publique et aux remarques du commissaire enquêteur.

Si certains points ou remarques déposées lors de l'enquête publique ne font pas ici l'objet d'une réponse, c'est que la commune n'a pas souhaité apporter de réponse positive ou que la réponse ne nécessitait pas de modification du document.

Pour connaître les motifs de refus, se reporter au « Mémoire de réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur ».

Si une modification est réalisée dans le règlement écrit ou le règlement graphique, le point a également été modifié dans les autres documents (et notamment dans le rapport de présentation) en cohérence, et ce même si cela n'est pas précisé dans la suite de la présente note.

## CHAPITRE 1 : MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

N° de la Demande	Observations	Modifications apportées
1	<p>4/ UA12 – STATIONNEMENT</p> <p><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 de logement. Les Copropriétés n'ont aujourd'hui plus un cm<sup>2</sup> 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 apparaît aujourd'hui qu'il s'agisse du moyen le plus cohérent pour harmoniser le paysage architectural, répondre à un besoin de densification tout en cessant d'abimer la montagne. C'est un défi Architectural et humain de taille qui passe avant tout par la cohérence des textes qui le régit.</p>	<p>L'obligation de couvrir au moins 50% des parkings a été supprimée pour toutes les destinations dans l'ensemble du règlement (zones Uah, AUaha, Ub, Ubh et Aubh).</p>
2	<p>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.</p>	<p>La zone Na créée sera déplacée sur la parcelle AD100. Les parcelles AD531 et AD96 seront reclassées en zone Nlo.</p>

<p><b>3</b></p>	<p>Installés depuis 2019 au village de VENOSC, notre chèvrie 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.</p> <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>	
<p><b>4</b></p>	<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>	<p>Cette règle a été modifiée dans l'ensemble des zones U et AU (dédiées au logement), pour imposer 10 % de logements sociaux dans les opérations de 30 logements et plus.</p>

## CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Seul l'avis de l'Etat (DDT) sera ici repris car les autres avis ne requièrent pas de réponse de la part de la commune.

N° de la remarque	Observations	Modifications apportées
1	<p>1/ La règle imposée de 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des zones U et AU de la commune apparaît insuffisamment justifiée. Outre le fait qu'elle doit être appliquée au titre de l'article L 151-15 du code de l'Urbanisme (à spécifier dans le règlement et sur le plan de zonage), le rapport de présentation devrait présenter les réflexions et les analyses qui ont présidé à son instauration : stock actuel de logements, état de la demande en logement social sur la commune, problématique du logement saisonnier, projet communal de développement, types de logements aidés attendus, ce en cohérence avec le PADD communal. Si l'on comprend que cette mesure vise à favoriser l'accès social sur la commune, et donc l'implantation de logements permanents celle-ci mérite d'être justifiée : choix de l'outil, taux, seuil de déclenchement, uniformité de la règle sur la commune, attente en termes de volumes de production au vu du rythme des opérations passées... Une étude sur la faisabilité de réalisation de logements BRS auprès de bailleurs, d'Organisme Foncier Solidaire a-t-elle été menée ? La règle peut avoir des effets bloquant sur les opérations, en l'absence de marché et bailleurs intéressés.</p> <p>Je note que la modification en cours de la commune de Vénosc prévoit une règle similaire. <b>Ces questionnements me semblent relever d'une échelle de la commune fusionnée des Deux Alpes, à justifier par ailleurs avec les réflexions du SCoT de l'Oisans en cours d'élaboration.</b></p>	<p>Il a été précisé dans le rapport de présentation que le minimum de logements sociaux imposé dans les zones U et AU a été instauré conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Il a été précisé sur les plans de zonage que dans ces zones et secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements définies par le règlement écrit.</p> <p>Le rapport de présentation a également été complété pour préciser que cette règle a été ajoutée pour favoriser le logement permanent en imposant la réalisation de logements sociaux sur les grandes opérations permettant</p>

		d'assurer la création de résidences principales et éviter la réalisation de 100% de résidences secondaires.
2	<p>2/La procédure envisage par ailleurs la modification d'un ensemble de règles de gabarit, schémas et règles :</p> <p>La modification de l'OAP n°4 du secteur du petit plan interpelle, dans la mesure où elle vise la création de quatre secteurs d'aménagement, l'un d'entre eux (prospect, hauteur, implantation aux limites séparatives, pourcentage d'espaces libres et d'espaces verts) qui méritent d'être justifiées de manière plus précise. La simple justification d'une recherche d'adéquation au PLU de Mont-de-Lans me semble insuffisante. Je note de surcroît qu'un zones Ubh et Aubh, la procédure de modification prévoit l'imposition d'un taux de 50% d'espaces libres, modifiant le potentiel constructible de ces zones et les formes urbaines attendues : pour rappel, ces zones sont définies dans les différents pièces du PLU de Vénosc (y compris les règlements écrit et graphique) comme des zones à dominante résidentielle de densité élevée, ce qui me semble contraire à la règle définie.</p> <p>Pour rappel, le rapport de présentation doit expliquer l'incidence de ces modifications sur le potentiel constructible des zones et de la commune, la composition urbaine, voire le caractère architectural de la commune et de ses hameaux. Pour mémoire, la modification du PLU doit respecter les orientations du PADD.</p>	<p>Les taux d'espaces libres et d'espaces verts limités à 50% dans les zones Aubh et Ubh ont été supprimés.</p>
4	<p>4/ La procédure de modification vise également à mettre le schéma directeur des eaux pluviales en annexe du PLU, avec renvoi du règlement vers celui-ci pour tout projet d'aménagement. D'après l'article R.151-53 du Code de l'Urbanisme, le schéma directeur des eaux pluviales ne fait pas strictement partie des annexes du PLU : il n'a en effet pas de valeur réglementaire ; seul le zonage d'assainissement et eaux pluviales est opposable après annexion au PLU et près enquête publique et les règles définies par le zonage sont alors à intégrer, à traduire au sein du règlement du PLU. En conséquence, si les éléments conclusifs du schéma directeur d'eaux pluviales peuvent être intégrés dans le rapport de</p>	<p>Le Commissaire Enquêteur dans le rapport rendu sur la mise à jour de la notice, zonage et règlement des eaux pluviales donne un avis favorable à la poursuite de la procédure mais sous réserve de la prise en compte de la remarque de l'Etat.</p> <p>Une prescription est donc rajoutée au plan de zonage du</p>

	<p><b>présentation, ils n'ont en l'absence de zonage pas de valeur réglementaire et le règlement du PLU ne peut renvoyer à ce document. Pour mémoire, par ailleurs, une carte d'aléa est en cours d'élaboration sur la station des Deux Alpes : il apparaît opportun que le schéma directeur et le futur zonage prennent en compte cette nouvelle connaissance.</b></p>	<p>PLU et les règles sont ainsi reprises dans le règlement écrit du PLU.</p> <p>Le nom de l'annexe est également modifié pour reprendre l'intitulé exact qui est « Notice, règlement et zonage des eaux pluviales ».</p>
--	---	--