

## COMMUNE DE GRESSE EN VERCORS - PLAN LOCAL D'URBANISME SYNTHESE AVIS PPA ET PRISE EN COMPTE

### ETAT

#### RESERVES

##### **1°) Consommation d'espace et compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale approuvé le 21 décembre 2012 :**

Votre commune est classée en pôle local dans le SCOT de la GREG.

Concernant les besoins en logements et le dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation, le SCOT prévoit notamment un objectif pour votre commune de 5,5 logements maximum par an pour 1000 habitants, soit 26 logements (18 individuels, 8 collectifs) à produire sur 12 ans. Le DOO prévoit également un objectif de diversification des formes d'habitat dans la production nouvelle : 70 % en individuel (soit 18 logements) et 30 % vers d'autres formes d'habitat (soit 8 logements). Des superficies moyennes maximales sont également définies par le SCOT : 700 m<sup>2</sup> par logement individuel et 350 m<sup>2</sup> par logement pour les autres formes. L'application « théorique » des orientations du SCOT conduit à une consommation de l'espace de 1,54 ha et de 2,3 ha, en intégrant le coefficient de rétention foncière prévu par le SCOT.

Le PADD et le rapport de présentation (p142) affichent un objectif de 28 logements nouveaux pour une population supplémentaire de 50 personnes sur la base d'une taille de 2,1 personnes par logement. Par ailleurs, ils précisent que l'enveloppe foncière pour l'accueil de logements correspond à cet objectif sur une base de calcul de 850 m<sup>2</sup> de surface consommée par logement individuel pur et 350 m<sup>2</sup> pour les autres types de logements et que dans ce cadre, 1,65 hectares de surface urbanisable hors rétention foncière sont prévus dans le PLU à l'horizon 2029.

Le rapport de présentation (p94) reprend ces éléments. Toutefois, la justification des 1,65 ha de surface urbanisable hors rétention foncière est floue. En effet, dans la présentation des surfaces à urbaniser, les surfaces prises en compte conduisant à 1,65 ha ne sont pas clairement définies.

Ainsi, p85, il est fait état de 1,478 ha de surfaces résiduelles en densification (« dents creuses ») mais sans que soit précisé si ces dernières sont prises en compte dans les 1,65 ha de surface urbanisable.

De même, les secteurs classés Uaj, (classés comme urbanisables et en extension vers une zone classée A) doivent être pris en compte dans la surface urbanisable, ce qui n'est pas le cas. De plus, leur surface n'est pas indiquée. Compte tenu des justifications du rapport de présentation (p153, « dans ces secteurs, seules les annexes de l'habitat existants sont autorisées »), du règlement écrit et de leur localisation en limite de zone U avec la zone A, il semblerait opportun de classer ces zones en A (Aj : par exemple).

Par ailleurs, la rétention foncière est également prise en compte pour afficher les 1,65 ha mais non justifiée dans le rapport de présentation. Ainsi, p155, le rapport de présentation fait état d'une surface résiduelle pour l'urbanisation à vocation principale d'habitat de l'ordre de 2,13 ha intégrant la rétention foncière et précise que la surface effective hors rétention est de l'ordre de 1,62 ha. Même si un tableau (p160 du rapport de présentation) présente la consommation d'espace pour l'habitat, l'ensemble des éléments mentionnés ci-dessus et la difficulté à identifier les surfaces prises en compte dans le calcul des surfaces à urbaniser (certaines surfaces ne semblent pas avoir été comptées et certaines valeurs ne sont pas forcément mentionnées dans le rapport de

présentation) ne permet pas de vérifier si la surface réellement ouverte à l'urbanisation est de 1,65 ha.

**En conclusion, pour la consommation d'espace, la compatibilité avec les objectifs du SCOT en matière de consommation d'espace est difficile à évaluer. Les objectifs affichés sont insuffisamment justifiés dans le rapport de présentation.**

## Prise en compte

Le mode de calcul a été repris afin de clarifier la partie justification et la compatibilité avec les objectifs du SCoT. La notion de surface résiduelle a été notamment remplacée par celle de surface effectivement urbanisable. Le rapport de présentation est modifié et complété pages 160 à 167

**La zone Ue (économie) est définie comme un secteur équipé, réservé aux activités économiques d'activités commerciales, tertiaires, médico-sociales et artisanales et le sous-secteur Ue1 (front de neige) dans lesquels sont interdites toute occupation et utilisation du sol non liées à l'entretien, la gestion, le développement et la mise en valeur des activités de tourisme, le rapport de présentation (p161 et 212) précise que le projet de PLU adapte les superficies dédiées dans le cadre du POS, soit 3.94 ha au lieu de 1.4 ha.**

**Compte tenu du fait que le PLU semble ouvrir des surfaces supplémentaires dédiées à l'activité économique et que ni le SCOT ni la délibération de répartition des espaces économiques de la Communauté de Communes du Trièves ne permettent l'ouverture de surfaces dédiées à l'activité économique sur la commune, il convient de classer en Ue uniquement les zones d'activités économiques déjà existantes non compatibles avec l'habitat ou de justifier l'augmentation des surfaces comprenant une activité économique non compatible avec l'habitat.**

## Prise en compte

Dans le cadre de la compatibilité avec la carte de destination des sols du SCoT, la zone Ue a été supprimée. Le secteur du front de neige a été classé en Nsk et le site scierie sous les Fraysses en zone N. La mise en place éventuelle de STECAL concernant ces deux structures se fera dans le cadre d'une procédure de modification ultérieure le cas échéant..

**A noter par ailleurs qu'hormis pour le secteur du front de neige qui fait l'objet de l'OAPn°4, peu d'éléments sont donnés dans le rapport de présentation sur ces différents secteurs Ue, pour lesquels on ne connaît ni la superficie, ni le potentiel de densification, ni les projets à court ou moyen termes prévus. Il convient de compléter le rapport d'éléments permettant d'apprécier la pertinence de la délimitation et de la surface de ces zones.**

## Prise en compte

Cf. ci-dessus

### **2°) objectif de modération de la consommation de l'espace**

En termes de modération de la consommation d'espace, le PADD affiche un objectif de consommation par logement individuel de 850 m<sup>2</sup> de surface et de 350 m<sup>2</sup> pour les autres logements. Il indique également un objectif de 1,65 ha de surface urbanisable et une consommation moyenne de 580 m<sup>2</sup> par logement au lieu d'une surface moyenne de 1 100 m<sup>2</sup> pour 1,43 ha de surface consommée depuis 2007.

**Les objectifs doivent donc être justifiés de manière plus précise dans le rapport de présentation (R151-2). Ce travail de modération de la consommation d'espace doit également porter sur les zones dédiées aux activités économiques ouvertes à l'urbanisation et devra être justifié.**

## Prise en compte

Le rapport de présentation est modifié et complété en ce sens pages 160 à 167



### 3°) Dispositions applicables aux zones A et N :

Concernant la protection et la valorisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, les paysages et la biodiversité, le DOO du SCOT comprend une carte qui indique la localisation, à l'échelle du SCOT, de l'ensemble des espaces qui doivent être préservés de l'urbanisation à très long terme.

Certains secteurs, notamment celui de la station classé en Ue1, se situent dans des espaces qui doivent être préservés de l'urbanisation à très long terme.

**Il convient donc de prendre en compte les limites de la carte du DOO dans le PLU et de s'assurer que tous les espaces classés comme urbanisables sont bien dans les limites définies par le SCOT.**

#### Prise en compte

Le PLU a été modifié par le classement en N des hameaux des Fraysses et de Rochefort ainsi que du secteur du front de neige.

- « sont autorisées les occupations et utilisations du sol sous condition d'être liées à l'entretien et à la gestion du camping sous réserve d'une emprise au sol autorisée jusqu'à 5% sans pouvoir dépasser 300 m<sup>2</sup>.

a) pour les constructions existantes :

- L'aménagement et l'extension liés à la gestion du camping et aux activités de loisirs et de détente,

b) pour les constructions nouvelles :

- Les constructions de type habitations légères de loisir (HLL) intégrées dans un parc résidentiel de loisir ou toute autre autorisation liée à l'activité de loisir. »

**Or, d'après l'article L151-13, ces occupations et utilisations du sol (que ce soit pour les constructions existantes ou les constructions nouvelles) ne peuvent être prévues qu'après délimitation de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) et avis de la CDPENAF .**

Par ailleurs, au regard de la loi Montagne, pour les constructions nouvelles de type habitations légères de loisir, la procédure conduirait, si ces dernières ne sont pas construites en continuité de l'urbanisation existante, à réaliser une étude prévue à l'article L122-7 et requérir l'avis de la CDNPS sur ce projet de HLL.

**Il convient donc de n'autoriser ni les aménagements et extensions des constructions existantes ni les HLL en constructions nouvelles ou sinon de mettre en place des STECAL et de veiller au respect des objectifs de la loi Montagne. Cette seconde solution conduira à procéder à un nouvel arrêt du projet de PLU.**

#### Prise en compte

Le règlement écrit a été modifié pages 93 et 95

## OBSERVATIONS

### Recodification du code de l'urbanisme :

Votre dossier ayant été rédigé en référence aux articles du code de l'urbanisme dans sa version 2016, il conviendra de s'assurer que tous les articles cités soient bien en référence à la version 2016. A noter par exemple que p148 du rapport de présentation il est fait référence à l'article L145-3 (version 2015) au lieu du L122-5 à L122-7 (version 1<sup>er</sup> janvier 2016).

Toutefois, il est à noter que (rapport de présentation p188) le conseil municipal n'a pas fait le choix d'utiliser le contenu modernisé du code pour la rédaction du règlement.

### Prise en compte

La correction a été apportée

### Rapport de présentation :

Concernant la prise en compte des risques, le rapport de présentation ne mentionne pas le document risque requalifiant l'aléa avalanche sur le secteur de « la Maison du Grand Veymont » réalisée par le RTM le 12 novembre 2013 (transmise par courrier à la commune le 22 novembre 2013). Ce dernier devra être appliqué sur le territoire communal. Il devra donc être ajouté dans le rapport de présentation p.45 et suivantes **ainsi que dans le règlement écrit p8**. De plus, le plan de zonage risques devra être modifié afin d'intégrer les modifications de l'aléa avalanche sur ce secteur.

Par ailleurs, la prise en compte des risques dans le PLU ainsi que la délimitation des différentes zones résultant des choix d'urbanisme au regard des risques naturels doivent être mieux justifiées.

### Prise en compte

La correction a été apportée

Concernant la thématique déplacement, air et bruit, l'inventaire des capacités de stationnement est insuffisant au regard de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme : "*[Le rapport de présentation] établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités*". Le diagnostic répertorie bien le stationnement existant, ainsi que les possibilités de mutualisation, mais il doit être complété par les éléments suivants :

- emplacements dédiés aux véhicules hybrides,
- emplacement dédiés aux véhicules électriques,
- emplacements dédiés au stationnement des vélos.

### Prise en compte

Le rapport de présentation est modifié et complété en ce sens pages 128

Concernant la prise en compte des objectifs de la loi Montagne, il convient de revoir la rédaction des justifications en faisant référence aux éléments issus de la jurisprudence plutôt qu'en citant « l'État ». De plus, il est fait référence à l'article L145-3 (p.148), codification de l'article correspondant à la précédente version du code.

Par ailleurs, la méthodologie utilisée pour définir la tâche urbaine en prenant en compte les objectifs de la loi Montagne, n'est pas exposée et ne permet donc pas de justifier la prise en compte de ces derniers.

#### Prise en compte

Le rapport de présentation est modifié et complété en ce sens pages 150 à 154

#### Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Concernant la prise en compte des risques, dans la mesure où les OAP n°2 et n°3 sont impactées par les risques naturels, il serait souhaitable de rappeler dans ces OAP que la réglementation « risques » devra être prise en compte lors de l'aménagement de ces secteurs.

De manière générale, les périmètres d'OAP ne sont pas clairement définis et pas clairement identifiés sur le plan de zonage ; Les schémas d'aménagement sont peu commentés ; des objectifs sont indiqués mais peu de justifications sont fournies dans le rapport de présentation. Il convient de compléter ces points pour assurer des projets de qualité.

#### Prise en compte

Les OAP et le rapport de présentation ont été modifiés en ce sens. Les périmètres des OAP ont été clairement définis et reportés sur le règlement graphique.

Concernant l'OAP n°1 (rapport de présentation p182), les densités affichées sont calculées en fonction de la surface nette (surface réellement urbanisable) et non sur la surface de l'OAP sans que cela soit justifié dans le rapport de présentation. Il conviendrait soit de justifier pourquoi cette surface est différente de celle de l'OAP soit de redéfinir le périmètre de l'OAP pour le rendre cohérent avec cette dernière.

#### Prise en compte

Les OAP et le rapport de présentation ont été modifiés en ce sens.

Le secteur concernant l'OAP n°3 est classé en Uba, « secteur correspondant au tissu urbain d'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes ». Or, les objectifs et le schéma d'aménagement ne proposent que du stationnement sur ce secteur. Il conviendrait donc de justifier le classement de ce secteur en Uba, voire de modifier ce dernier.

#### Prise en compte

Le secteur a été classé en Ube, secteur de la zone Ube dévolu aux équipements. Les OAP, le rapport de présentation (partie justification) et les règlements graphiques et écrit ont été modifiés.



### Règlement graphique :

Concernant la prise en compte des risques, les zones violettes du PAC PPR sont des zones de projet possible sous maîtrise d'ouvrage collective. Elles sont destinées à rester inconstructibles en l'état tant que des études de trajectographie pour l'aléa P ou de stabilité de versant pour l'aléa G et /ou des travaux de protection ne sont pas réalisés. Par conséquent, la zone violette BP à l'Est d'Uclaire et la zone violette BG à Chomeil (correspondant à des zones d'aléas moyens) doivent être retranscrites en zones inconstructibles au PLU dans la mesure où aucune étude ou travaux n'a été réalisée sur ces secteurs.

### Prise en compte

Le règlement graphique a été modifié en ce sens (voir document graphique annexé)

Sur les différents secteurs ci-dessous, il conviendra de prendre en compte les éléments suivants:

La zone RM située au hameau « la Ville » doit être retranscrite en zone inconstructible (et non en zone constructible sous conditions) et être indicée M.

La trame « zone inconstructible » doit être reportée sur la zone RG située au sud du hameau « les Perrins » et correspondant à la zone As2-G du PLU.

Sur ce secteur, il conviendra d'indiquer la délimitation entre les zones Nsk-i'at et Nsk-v au sud du hameau « la Ville » qui est actuellement inexistante.

Dans la mesure où toute infiltration est interdite, il convient de supprimer l'indice de la zone A-gs du PLU située au hameau d'Uclaire.

Sur le hameau de Uclaire ci contre, il convient de modifier la traduction réglementaire sur les 2 secteurs indiqués.

### Prise en compte

Le règlement graphique a été modifié en ce sens (voir document graphique annexé)

Concernant l'échelle au 1/10000<sup>e</sup> des plans de zonage, cette dernière est inappropriée sur les parties urbanisées de la commune. Ainsi, pour une meilleure lisibilité, un zoom mérite d'être fait sur les zones urbaines ou à urbaniser et les différents hameaux de la commune.

#### Prise en compte

Le règlement graphique a été complété d'une planche au 1/5000<sup>e</sup> des secteurs urbanisés.

Par ailleurs, pour les zones de risques identifiées sur la carte R.111-3, il convient en légende du règlement graphique de faire un renvoi vers l'annexe SUP. De plus, il faudrait également distinguer les zones impactées par les risques naturels au titre de la carte R.111-3 et celles identifiées au titre du PAC PPR (par exemple, ne pas indiquer les zones de risques délimitées sur la carte R.111-3).

Enfin, en légende du plan, l'indice M correspondant à un aléa moyen de zone marécageuse devra être rajouté.

#### Prise en compte

La légende du règlement graphique a été modifiée en ce sens

Concernant le zonage, une zone urbaine indiquée Ud a été délimitée dans le document graphique de votre PLU et la légende de ce dernier indique Ud - zone urbaine d'équipement, mais ni le règlement ni le rapport de présentation ne mentionnent cette zone.

#### Prise en compte

Le document a été mis en cohérence. Le secteur Ube de la zone Ub devient le secteur dévolu aux équipements.

zone.

De même, une zone naturelle indiquée « Nsks » a été délimitée dans votre PLU (règlement graphique) mais n'est pas reprise dans la légende ni dans le règlement écrit. Il convient de mettre en cohérence l'ensemble des pièces du PLU sur ces sous secteurs.

#### Prise en compte

Le document a été mis en cohérence.

- les périmètres de protection rapprochée et éloignée (Combe Bonne Donne, Fraichinet) sont reportés mais il manque les périmètres de protection immédiate (à identifier pi et pr), le périmètre de protection rapprochée des captages Daraze est à rectifier au Nord (parcelle 1 et 7),

- la légende n'est pas cohérente avec le zonage : il convient d'ajouter "pi" pour périmètre immédiat, "pe" pour périmètre éloigné, "pr" pour périmètre rapproché pour l'ensemble des captages. Une limite en couleurs des périmètres et le nom du captage sur la zone "pi" permettrait de faciliter la lecture.

#### Prise en compte

Le règlement graphique a été corrigé.

### Règlement écrit :

Concernant la prise en compte des risques, le PAC PPR ne cartographie pas d'aléas moyens et / ou forts d'inondation de pied de versant et de ruissellement sur versant. Par conséquent, les paragraphes « Zones rouges inconstructibles au PLU – secteurs indicés I' » (p.10) et « Zones rouges inconstructibles au PLU – secteurs indicés V » (p.12) sont à supprimer.

### Prise en compte

Le règlement écrit a été corrigé.

- les secteurs soumis à l'aléa faible de zone marécageuse ne sont pas réglementés. Il convient de compléter le paragraphe « Les zones bleues constructibles sous conditions au PLU – secteurs indicés m » (p.12) en intégrant les prescriptions de la zone Bi'1 de l'annexe 2 du guide PLU et risques.
- dans le paragraphe « « Zones rouges inconstructibles au PLU – secteurs indicés T », il est nécessaire de préciser que les marges de recul définies doivent s'appliquer par rapport à l'axe du cours d'eau (sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en-dessous de 4m).
- dans le paragraphe « 4) Zone de ruissellement sur versant », remplacer : « secteurs soumis à l'aléa crue des torrents et des rivières torrentielles » par « secteurs soumis à l'aléa de ruissellement sur versant ».
- dans la partie « B. Prescriptions applicables aux projets nouveaux », il est fait référence, à plusieurs reprises, au « titre A » alors qu'il s'agit de la partie « A. Dispositions générales » du titre II. Pour une meilleure compréhension, il convient donc de modifier la rédaction.

### Prise en compte

Le règlement écrit a été corrigé.

- *Titre III à VI : Dispositions applicables aux zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles*, dans le caractère de chaque zone du PLU, le règlement renvoie vers les dispositions réglementaires du titre II. Il convient également de faire un renvoi vers l'annexe SUP pour chaque zone du PLU impactée par les risques au titre du R.111-3.

### Prise en compte

Le règlement écrit a été corrigé.

Concernant les occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Nsk et Ask, il conviendrait de formuler plus précisément la règle énoncée afin de n'autoriser sous condition que les occupations et utilisations du sol possibles en zones agricoles, naturelles ou forestières et autorisées au regard de la loi Montagne.

### Prise en compte

Le règlement écrit a été corrigé.



Concernant les possibilités d'évolutions (extensions et annexes) des habitations situées en zones agricoles ou naturelles (L151-12 du CU), il est important de suivre les réserves formulées par la CDPENAF. Le PLU propose des règles qu'il conviendrait d'indiquer plus précisément, voire de moduler :

Prise en compte

Le règlement écrit a été corrigé.

Concernant l'assainissement, le zonage d'assainissement est joint au dossier et la restriction à la construction est désormais levée. Pour les secteurs zonés en assainissement non collectif, ces derniers sont essentiellement en zone A. Toutefois, pour les zones Uc (p.47 du règlement), il convient de distinguer dans le règlement, les secteurs définis en assainissement collectif, où la collectivité est tenue d'assurer la collecte, le transfert et le traitement des eaux usées et les secteurs en assainissement non collectif où une installation d'assainissement non collectif peut être mise en place. Le règlement doit donc être clarifié et distinguer soit des règles d'assainissement collectif soit des règles d'assainissement individuel en cohérence avec le zonage d'assainissement.

Prise en compte

Une zone Uc1 assainissement non collectif pour les secteurs concernés a été créée. Les règlement écrit et graphique ont été modifiés.

Concernant l'eau potable, pour tous les secteurs, les prescriptions d'urbanisme contenues dans les rapports hydrogéologiques doivent être prises en compte dans le règlement.

Prise en compte

Le règlement écrit a été modifié

Concernant le rapport de la Direction Régionale de l'Aménagement et du Logement (DREAL) joint et contenant divers éléments à prendre en compte dans l'urbanisation de votre commune au titre des sols pollués, ce rapport identifie un site et sol potentiellement pollué. Il convient d'être prudent concernant le réaménagement de ce terrain qui a pu accueillir une activité polluante et de le prendre en compte dans votre PLU (rapport de présentation, règlement graphique).

Prise en compte

Le règlement graphique et le rapport de présentation ont été modifiés en ce sens.

Concernant le stationnement vélo, l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme indique que "lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos, pour les immeubles d'habitation et de bureaux".

Or le règlement des zones Ub et Uc ne respecte pas cette règle : il y est imposé des places de stationnement par logement en fonction de leur surface, mais aucune obligation minimale n'est fixée pour le stationnement des vélos.

Prise en compte

Le règlement écrit a été modifié

Dans l'ensemble du règlement écrit, il conviendrait de ne pas utiliser la notion de "surface de plancher" mais "d'emprise au sol" pour définir le gabarit des constructions (par exemple p79, p99).

#### Prise en compte

Le règlement écrit a été modifié

#### Annexes :

Concernant la prise en compte des risques, il conviendra de compléter l'annexe 6-1 SUP, en rajoutant l'arrêté R.111-3 stipulant que dans les secteurs délimités sur le plan , toute construction est interdite. Par ailleurs, il serait souhaitable d'intégrer à l'annexe 6-3 « Document informatif sur les risques naturels hors article R.123-14 du code de l'urbanisme » toutes les pièces du PPR PAC à savoir la carte des aléas, les cartes de zonage réglementaire au 1/5000e et au 1/10000e, le rapport de présentation et le projet de règlement.

En application de l'arrêté préfectoral du 2 août 1990, votre commune est soumise à une réglementation sur les boisements. Conformément à l'article R.151-53, cette réglementation doit figurer en annexe au PLU. Il convient donc de compléter les annexes.

Concernant l'eau potable, les rapports hydrogéologiques et les DUP qui définissent les limites de périmètres de protection des ressources utilisées pour l'alimentation en eau potable situés en totalité ou partiellement sur le territoire de la commune doivent être placés en annexe au PLU.

Le rapport de la DREAL devra être joint en annexe au PLU et les éléments de ce dernier intégré dans le PLU.

Les SUP de février 2014 auraient du être jointes en annexe du PLU. Une mise à jour de ces dernières sera effectuée. Elle devra être annexée au PLU avant approbation.

#### Prise en compte

Les annexes ont été complétées des pièces demandées.



SERVICE	OBJET	OBSERVATIONS	Prise en compte
Chambre d'Agriculture	avis favorable au projet de PLU assorti des réserves suivantes - Correction de points de règlement		
	remarques	<p><u>Zonage :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie deux bâtiments agricole d'élevage (cercle jaune) en zone Nsk. Hors, celle-ci n'est pas rendue constructible pour les exploitations agricoles, bloquant ainsi tout développement agricole de la zone, seules y étant autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'entretien, la gestion et les évolutions du domaine skiable.</p> <p>Il s'avère pourtant que cette zone correspond pour grande partie à des surfaces de prairie déclarées à la PAC, sa vocation première étant donc bien agricole. Le rapport de présentation page 111 confirme d'ailleurs la vocation agricole de ce secteur.</p> <p>Aussi, compte tenu des enjeux pour l'agriculture nous ne pouvons pas accepter cette traduction réglementaire, nous demandons le classement en zone Ask de ce secteur au sein duquel seront admises les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricole et à l'entretien, la gestion et les évolutions du domaine skiable.</p> <p>Le PLU identifie par ailleurs une zone As2 concernée par un intérêt paysager et rendue inconstructible aux exploitations agricoles. Nous ne sommes pas favorables à ce zonage. D'appréciation subjective, il est en effet de nature à bloquer le développement de l'activité agricole (les projets se faisant souvent par opportunité foncière).</p> <p>Par ailleurs, ce zonage nous semble contradictoire avec l'objectif affiché par le PADD (page 11), à savoir ; préserver le potentiel d'installation de nouvelles structures, celui-ci passant en effet par le maintien de zones A constructibles pour les exploitations agricoles.</p> <p>Enfin, le règlement de la zone A est plutôt précis en terme de prescriptions paysagères, et semble donc bien intégrer les enjeux de préservation du paysage. Aussi, <b>nous vous demandons de ne pas poser de contraintes supplémentaires pour les exploitations en bloquant la constructibilité de certaines zones agricoles.</b></p>	<p>Remarque :</p> <p>Le règlement graphique est modifié.</p> <p>Le secteur intégrant les sièges d'exploitation agricole est classé en <u>Ask</u>; la zone As2 est supprimée.</p>

		<p><u>Règlement :</u></p> <p>Les bâtiments agricoles sont des bâtiments ayant des spécificités techniques, le règlement ne doit pas en bloquer l'implantation. Nous demandons que puissent être autorisés tous les projets agricoles à partir du moment où la bonne intégration paysagère du projet est démontrée.</p> <p>Par ailleurs, nous vous demandons de ne pas mettre de prescriptions de pentes pour les toitures (permettant ainsi de répondre aux exigences de hauteur prévues par le règlement).</p>	<p>pas de pente pour les toits des bâtiments agricoles dans le règlement</p>
--	--	---	--

INAO	avis favorable	RAS
CCI	avis favorable tacite	RAS
C.R.P.F.	avis favorable	RAS
CMA	avis favorable tacite	RAS

SERVICE	OBJET	OBSERVATIONS	Prise en compte
DEPARTEMENT	avis favorable avec remarques		
	<p><b>rapport de présentation</b></p> <p><u>Tourisme</u></p> <p>Gresse-en-Vercors est une station de moyenne montagne qui réfléchit à élargir ses activités afin d'être une destination touristique toute l'année. C'est la commune qui propose le plus de lits touristiques dans le Trièves. Cet atout pourrait être plus explicité au niveau du PLU. Les études citées datent de 1990 à 2004 ce qui rend leurs conclusions obsolètes. En parallèle, un schéma de développement touristique est en cours de finalisation au niveau de la Communauté de communes du Trièves.</p> <p>A noter que certains dispositifs mentionnés dans le PLU n'existent plus comme le contrat de développement diversifié qui est remplacé par le contrat de performance Alpes Isère. Des études récentes, disponibles auprès d'Isère tourisme, qui traitent de la neige de culture et de la station du futur pourraient également servir de base à la réflexion.</p> <p>Sur l'hébergement, un simple inventaire ne semble pas suffisant mais une analyse qualitative et quantitative est plus appropriée pour connaître les évolutions souhaitées (montée en gamme, développement de certains types d'hébergements...).</p> <p>Il aurait été intéressant de mesurer l'importance de l'économie touristique sur l'activité de la commune notamment en matière d'emplois directs et indirects.</p>	<p><u>Patrimoine et paysage</u></p> <p>Le diagnostic traite bien cette problématique. Toutefois, aucun outil du PLU n'est utilisé pour préserver le paysage et le patrimoine. Il aurait été intéressant de repérer le patrimoine remarquable sur le règlement graphique afin de le protéger.</p> <p>Par ailleurs, tout comme pour la zone Ua, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions pourrait apporter des prescriptions plus précises dans les autres zones afin de garantir une cohérence à l'échelle communale.</p> <p><u>Règlementation des boisements</u></p> <p>Votre commune est dotée d'une réglementation des boisements datée du 2 août 1990. Cette réglementation des boisements doit être annexée au PLU, conformément à l'article R 151-53 2° du code de l'urbanisme. Compte tenu de son ancienneté, il pourrait être opportun de la réviser.</p> <p>Le Département, compétent dans ce domaine, peut mettre en œuvre la procédure correspondante à votre demande.</p>	<p>RdP est complété</p> <p>Non souhaité par la municipalité</p> <p>Hors sujet</p> <p>La réglementation actuelle est joint en annexe du PLU</p>

SERVICE	OBJET	OBSERVATIONS	Prise en compte
CDPENAF	Avis favorable avec remarques		
	Règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les zones A et N, l'article 9 du règlement sera complété pour être cohérent avec l'article 2, notamment, l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes sera autorisée dans la limite d'une emprise au sol y compris l'existant ne dépassant pas 150 m² d'emprise au sol et sous réserve que l'extension ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol,</li> <li>- pour la zone A, la règle de l'article 7 concernant les annexes doit préciser qu'il s'agit des annexes d'habitations existantes ; par ailleurs, cette règle pourrait être reprise en zone N,</li> <li>- en zone A et N, la règle concernant la hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante sera la suivante : la hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 7 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant,</li> <li>- en zone A et N, l'emprise au sol des annexes aux habitations sera limitée à 30 m² maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine). La superficie du bassin de la piscine sera limitée à 40 m².</li> </ul>	Le règlement écrit est modifié



SERVICE	OBJET	OBSERVATIONS	Prise en compte
---------	-------	--------------	-----------------

SCOT	Avis favorable sous réserves		
	ZONAGE	<p>Sur le plan de zonage, on constate que les enveloppes urbaines du PLU ne respectent pas les espaces potentiels de développement du SCoT et les limites à l'urbanisation. En effet, la zone Ue est située en dehors de l'espace potentiel de développement et derrière une limite noire intangible au SCoT. Dans le règlement écrit, il est indiqué qu'il s'agit d'un secteur équipé, réservé aux activités économiques d'activités commerciales, tertiaires, médico-sociales et artisanales. Cette zone comprend le secteur Ue1 correspondant au front de neige. Dans le cadre du PLU, cette zone fait l'objet d'une extension de 2,54 ha par rapport au POS.</p> <p><u>Si une opportunité touristique importante voyait le jour en complément des efforts en matière de mobilisation des logements vacants, et que ce site était en mesure d'y répondre, il sera alors loisible par une procédure adaptée, de mobiliser le foncier nécessaire.</u></p> <p><u>En absence de cette opportunité à ce jour, il me semble préférable d'en rester aux espaces potentiels de développement aptes à répondre à vos besoins prévisibles et par conséquent, je vous propose de classer cet espace en zone naturelle liée au domaine skiable (Nsk).</u></p> <p>Concernant les tènements classés en U indicé « jardin », le règlement ne génère pas de droit à construire. Cependant, leur comptabilisation ou non dans le gisement potentiellement urbanisable n'est pas clairement indiquée. Compte-tenu de la volonté exprimée dans le PLU de préserver la vue sur le paysage pour les logements attenants à ces parcelles, et la proximité immédiate de terres agricoles, <u>je vous invite à classer ces terrains en zone agricole, de manière à ne pas créer de confusion entre les différentes pièces du PLU et à respecter les orientations du SCoT.</u></p>	<p>Le règlement graphique est modifié par un classement en zone naturelle Nsk et de la zone Ue1 cf. avis de l'état</p>
	SURFACE	<p>Le rapport de présentation indique à la page 161 que le PLU prévoit d'accueillir 28 logements sur un gisement foncier potentiellement urbanisable de 2,13 hectares. <u>La compatibilité avec le SCoT est difficile à apprécier dans la mesure où les pièces du PLU n'apportent pas les éléments de justification précédemment cités, nécessaires pour vérifier que le PLU ouvre effectivement 2,13 hectares de zones urbanisables.</u></p>	<p>Le règlement graphique est modifié par un classement en zone A de la zone Uj cf. avis de l'état</p>

I	<p><u>Aussi, je vous invite à faire apparaître dans le rapport de présentation, la « marge » restante, entre la tâche urbaine actuelle et ces limites à l'urbanisation, afin d'indiquer clairement les espaces potentiellement urbanisables à court et moyen termes, et les espaces qui ont vocation à rester protégés sur le long terme. Vous pouvez également préciser que l'objectif consiste à calibrer l'enveloppe foncière au regard des besoins en logements identifiés par la commune pour les douze prochaines années.</u></p> <p>Je vous rappelle que ces objectifs ne comprennent pas les logements réalisés par densification d'unités foncières déjà bâties inférieures ou égales à 3000 m2, les logements locatifs sociaux réalisés en sus, les logements réhabilités ou liés à un changement de destination du bâti existant. Ces objectifs ne comprennent pas non plus les logements spécialisés (tourisme, foyers personnes âgées, ...). Le rapport de présentation du PLU n'affiche aucune méthodologie, ni tableau permettant d'identifier les parcelles libres et les reliquats des unités foncières déjà bâties de plus de 3 000 m2. Je vous suggère de faire apparaître cette analyse chiffrée dans le rapport de présentation, dans la partie « Justifications des choix », de manière à préciser de manière claire le potentiel urbanisable du PLU.</p>	<p>Le RdP est complété cf. avis de l'état</p>
---	---	---