

COMMUNAUTE DE COMMUNES
« DU ROYANS VERCORS »
28 Rue Hector Alléobert
BP 37
26190 SAINT-JEAN-EN-ROYANS

DEPARTEMENT : DROME
ARRONDISSEMENT : DIE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Le huit juillet deux-mille-vingt-cinq, à dix-neuf heures, le Conseil de Communauté s'est réuni à la salle des fêtes de Saint-Martin-en-Vercors, sous la Présidence de Pierre Louis FILLET, Président.

Date de la convocation : 2 juillet 2025

Nombre de délégués en exercice : 34
Pour : 28

Présents : 25
Contre : 0

Votants : 28
Abstentions : 1

Présents : Pierre-Louis FILLET, Nancy FILET-COCHE, 1ère Vice-présidente, Fabienne BEGUIN, 3ème Vice-présidente, Thomas OTTENHEIMER, 4ème Vice-président, Marie GUIRIMAND, 5ème Vice-présidente, Hervé GONTIER, 6ème Vice-Président, Frédéric GENIN, 7ème Vice-Président, Fernand FAURE, délégué du Président, Déborah DREVAR, déléguée du Président, Claude ANTELME, Olivier BERALDIN, Jacqueline CHARVE, Jean-Jacques DALLON, Jean-Christophe DAUTY, Damien FERLIN, Valéry FRIOL, Philippe INARD, Nathalie KOUSSSENS, Christine LECOMTE, Christian MORIN, Nicolas PEYRETOU, Rémi SAUDAX, Andrée SEQUIER, Jean-Michel TARIN, Olivier TESTOUD, délégués titulaires.

Excusés : Jacques ARMAND, Henri BOUCHET, Jean-Luc FAURE, Odile GIRBES, Pascal GIVERT, Denis PARMENTIER, Patrick TANCHON, Mauricette VALLET.

Absent : Claude ROUSSET.

Procurations : Odile GIRBES donne procuration à Christine LECOMTE, Jacques ARMAND donne procuration à Jean-Michel TARIN, Mauricette VALLET donne procuration à Christian MORIN, Patrick TANCHON donne procuration à Valéry FRIOL.

Secrétaire de séance : Rémi SAUDAX.

Le quorum étant atteint, le conseil peut délibérer.

D2025/07/87 - Approbation du Plan Local d'urbanisme de la Commune de Vassieux-en-Vercors

Vu la loi montagne n°85-30 du 9 janvier 1985 ;

Vu la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-23 à R. 104-25, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 ;

Vu le Code de l'environnement notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-27 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Vassieux-en-Vercors approuvé le 11 février 2016 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Vassieux-en-Vercors n°2021-06-002 du 27/05/2021 prescrivant la révision du Plan Local d'urbanisme définissant les objectifs poursuivis ;

Vu la délibération du conseil municipal de Vassieux-en-Vercors n°2021-12-011 du 18 novembre 2021 complétant la délibération du 27 mai 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'urbanisme en ce qu'elle définit les objectifs poursuivis et fixe les modalités de la concertation ;

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et Développement Durables tenu en conseil municipal de Vassieux-en-Vercors le 2 mai 2024 ;

Vu l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme ;

Vu la phase de concertation menée en mairie jusqu'au 31 juillet 2024 ;

Vu la délibération n°2024-06-001 du 31 juillet 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Vassieux-en-Vercors ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;

Vu l'avis n° 2024-ARA-AUPP-1474 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) sur l'évaluation environnementale du Plan Local d'urbanisme de la commune de Vassieux-en-Vercors en date du 17 décembre 2024 ;

Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 24 octobre 2024 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°26-2024-11-22-00005 en date du 22 novembre 2024 portant autorisation de dérogation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté n°2025-003 du 27 janvier 2025 de Monsieur le Maire de Vassieux-en-Vercors de mise en enquête publique du plan local d'urbanisme arrêté ;

Vu le rapport du Commissaire Enquêteur rendu à la suite de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 février au 19 mars 2025, et entendues ses conclusions favorables assorties de réserves ;

Vu l'arrêté préfectoral n°26-2025-05-22-00002 en date du 22 mai 2025 portant transfert de la compétence « Plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ou PLUi à la Communauté de Communes Royans-Vercors ;

Vu la délibération n°D2025/06/57 du conseil communautaire de la Communauté de Communes Royans-Vercors du 10 juin 2025 portant poursuite des procédures des documents d'urbanisme communaux en cours, et notamment pour l'approbation du PLU de Vassieux-en-Vercors ;

Vu l'avis de la conférence des Maires du 10 juin 2025 relatif à l'approbation du PLU de Vassieux-en-Vercors ;

Vu la délibération de la Commune de Vassieux-en-Vercors du 3 juillet 2025 portant poursuite de la révision du PLU de Vassieux-en-Vercors par la Communauté de Communes Royans-Vercors ;

Vu la note de synthèse des modifications proposées au projet de Plan Local d'urbanisme de la commune de Vassieux-en-Vercors en vue de son approbation ;

Vu les différentes pièces composant le projet de PLU et son dossier complet constituant une annexe de la présente délibération ;

Considérant que le conseil communautaire du 10 juin 2025 s'est prononcé favorablement à la poursuite des procédures des documents d'urbanisme communaux en cours, et notamment pour l'approbation du PLU de Vassieux-en-Vercors ;

Considérant que le conseil municipal de Vassieux-en-Vercors a décidé, par délibération en date du 27 mai 2021, de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme de Vassieux-en-Vercors ; une délibération du 18 novembre 2021 est également intervenue pour compléter les objectifs poursuivis et les modalités de concertation dans le cadre de cette procédure ;

Considérant l'ensemble de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ayant conduit à la présente approbation, depuis les délibérations de prescription, les débats du PADD ayant permis d'affiner le projet de territoire, l'ensemble de la concertation, le bilan de concertation, l'arrêt du Pla Local d'Urbanisme le 31 juillet 2024 et enfin la consultation des personnes publiques associées sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté et l'enquête publique qui ont conduit au dossier présenté aujourd'hui ;

Considérant qu'à la suite de la remise des avis des Personnes Publiques Associées, de l'autorité environnementale, des différentes commissions (CDPENAF...), l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vassieux-en-Vercors s'est achevée le 19 mars 2025 ;

Considérant que le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées en avril 2025, suite notamment à la réalisation du procès-verbal de synthèse et aux réponses apportées par la municipalité ;

Considérant les modifications qu'il est proposé d'apporter entre le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté et le projet de Plan Local d'Urbanisme soumis ce jour à approbation du conseil communautaire, modifications reprises dans un document de synthèse annexé à la présente délibération ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique, l'avis de la MRAe et les avis des Personnes Publiques Associées justifient quelques modifications mineures du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté et annexées à la présente délibération ;

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme ainsi modifié et présenté est prêt à être approuvé conformément aux articles L153-21 du Code de l'urbanisme ;

Considérant les différentes pièces composant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vassieux-en-Vercors et son dossier complet constituant une annexe de la présente délibération ;

Considérant que la présente délibération sera notifiée au préfet de la Drôme, affichée pendant un mois continu au siège du Conseil Communautaire ainsi qu'en mairie de Vassieux-en-Vercors, et sera également consultable sur le site internet de la Communauté de Commune Royans Vercors et sur celui de la mairie de Vassieux-en-Vercors ;

Considérant que mention de l'affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département ;

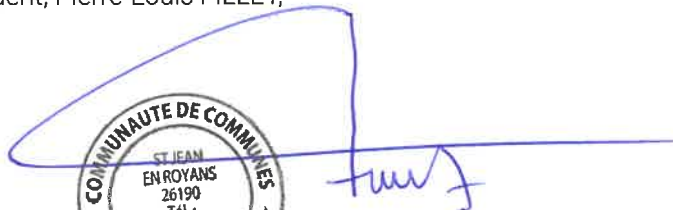
Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,
(1 abstention Nicolas PEYRETOUT)

- **APPROUVE** le dossier de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vassieux-en-Vercors, modifié, pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, des avis des Personnes Publiques Associées, de l'avis de la MRAe et de l'avis du commissaire enquêteur, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **AUTORISE**, conformément à l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme, la transmission du Plan Local d'Urbanisme à l'autorité administrative compétente de l'État et sa publication sur le portail national de l'urbanisme ;

- **DIT** que le Plan Local d'Urbanisme deviendra exécutoire dans les conditions prévues à l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme ;
- **DIT** que le Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public en Mairie de Vassieux-en-Vercors ainsi qu'au siège de la communauté de communes.

Fait à Saint-Jean-en-Royans, le 8 juillet 2025.

Le Président, Pierre-Louis FILLET,



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Annexe des modifications apportées à la suite des avis emis par les personnes publiques associees, à l'enquete publique, aux remarques du commissaire enqueteur et à la correction d'erreurs materielles



PLU arrêté le : 31 juillet 2024

PLU approuvé le : 8 juillet 2025

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité
Av. de La Clapière – 01 Rés.. La Croisée des
chemins
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr



PREAMBULE

Cette note n'a vocation qu'à préciser les modifications apportées au projet de révision générale du PLU suite aux avis émis par les personnes publiques associées, à l'enquête publique, aux remarques du commissaire enquêteur et à la correction d'erreurs matérielles.

Si certains points ou remarques déposées 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 aux observations émises lors de l'enquête publique et à l'avis des PPA » intégré au dossier d'enquête publique.

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



MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE PROJET DE PLU

1. Remarques de Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme

- 1.1. Les Moulins de la Mure sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme alors qu'ils le sont déjà de fait par la Loi de 1913 sur les Monuments Historiques ; il n'est donc pas nécessaire de les protéger au titre de cet article du Code de l'Urbanisme.

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et graphique

La commune a pris acte de cette remarque, et a supprimé la protection au titre de l'article L151-19 comme suggéré par l'UDAP car elle faisait doublon avec la protection au titre des monuments historiques.

- 1.2. Le musée de la Résistance est lui aussi protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ce musée doit faire l'objet d'un projet d'extension et les prescriptions qui accompagnent cette protection risquent d'être en contradiction avec le futur projet d'extension. Il est conseillé de vérifier la compatibilité de la protection avec les intentions du Conseil Départemental avant d'entériner cette protection.

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et graphique

La protection du musée de la résistance au titre de l'article L151-19 a été supprimée

2. Remarques de la chambre d'agriculture

- 2.1. La Chambre d'Agriculture demande d'exclure environ 3000m² du STECAL Ata au lieu-dit de l'Echauda, surface en forme de rectangle à reclasser en zone A au nord-est du STECAL.

Pièces du PLU ajustées : Règlement graphique

La partie nord-est du STECAL a été retirée et classée en zone A.

- 2.2. Le STECAL Ne peut n'être qu'une sous-zone et ne constitue pas un STECAL

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et graphique

Le secteur Ne n'est plus présenté comme un STECAL.

- 2.3. Supprimer les changements de destination n°5, 8, 17, 19, 20, 21, 22 et 27 car dans des STECAL

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et graphique

Les changements de destination visés sont supprimés. Les évolutions de destination sont autorisées dans les règles relatives aux STECAL.

- 2.4. Supprimer les changements de destination n°28, 38 et 39 car ne sont pas des bâtiments

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et graphique

Les changements de destination visés sont supprimés.

- 2.5. Le changement de destination n°25 concerne une surface trop importante

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et graphique

Le changement de destination visé est supprimé.

2.6. Améliorer la lisibilité des changements de destination sur les plans de zonage

Pièces du PLU ajustées : Règlement graphique

Les étiquettes des changements de destination ont été déplacées.

2.7. Modifier la photo du changement de destination n°3

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

La photo a été modifiée.

2.8. Les parcelles ZE146, 148, 61, 139 et 59 doivent être classées en terres à forte valeur ajoutée au diagnostic agricole

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

Les parcelles ont été identifiées à forte valeur ajoutée exceptée la partie nord de la parcelle ZE59 et la parcelle ZE138.

2.9. Les zones de conflits identifiées sur la carte p103 auraient méritées d'être explicitées

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

Les zones de conflit ont été supprimées de la cartographie, ne correspondant pas à des secteurs spécifiquement identifiés et résultant d'une cartographie très ancienne.

2.10. Il convient de modifier en chapeau de la zone A la phrase relative aux destinations autorisées pour les changements de destination

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Il est fait renvoi aux destinations autorisées par le règlement lui-même en lieu et place de la formulation visée.

2.11. Une erreur s'est glissée, la zone A comprend 4 sous-secteurs et non 2

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Cette erreur matérielle a été corrigée.

2.12. En zone A et N, la condition de compatibilité avec l'activité agricole et la sauvegarde des espaces ne s'applique qu'aux installations nécessaires aux équipements collectifs et à la transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles.

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Cette condition est désormais limitée aux destinations visées.

2.13. En zones A et N et dans les STECAL Ata, Ata1, Ng, Ng1, Nt et Nta, mettre une limite de 35m² aux annexes non accolées et un minimum de 40m² des constructions autorisées existantes.

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Les annexes sont limitées à 35m² et les surfaces minimales des constructions existantes à 25m² en zones A, N et dans les STECAL.

2.14. Article A.1.3 et N.1.3 : autoriser la piscine à moins de 20m de l'habitation, et à moins de 20m de la construction principale pour les STECAL Ata1 et Ng1.

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Les précisions ont été apportées en A, N et dans les STECAL visés.

2.15. Préciser (p158) que les autres constructions à destination d'exploitation agricole s'implantent à proximité des autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire, ou cas exceptionnel dûment justifié.

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Cela a été précisé.

2.16. Interdire les exploitations forestières en zone A

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et graphique

Les exploitations forestières sont interdites et la parcelle ZE142 qui accueille une telle exploitation est déclassée en zone N.

- 2.17. Ajouter en article A.1.3 et N.1.3 que les changements de destination des bâtiments identifiés par des pointillés rouges sur le document graphique du règlement vers les destinations détaillées à l'article 4.4 des dispositions générales du règlement.

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

La précision a été ajoutée dans le règlement en zone A et N.

- 2.18. Le passage relatif aux clotures pour les exploitations agricoles doit être supprimé car applicable uniquement en zone N

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Ce rappel réglementaire est supprimé en zone A ainsi que la notion de clôture pour les exploitations forestières celles-ci étant interdites en zone A.

3. Remarques du Département de la Drôme

- 3.1. Corriger la largeur revêtue de la RD76 (6m et non 5) et la localisation de la RD 615 (au sud et non au nord du village) et changer la légende de la photo (opposé de la direction de la chapelle en vercors) (p118 du rapport de présentation)

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

Les corrections ont été apportées.

- 3.2. Il conviendrait d'indiquer les marges de recul et les largeurs des plates formes suivantes :

Catégorie	RD	Largeurs de Plates-formes	Marges de recul habitations	Marges de reculs autres
4ème catégorie	RD 76, RD 178	9,00 m	15 m	10 m
5ème catégorie	RD 615	9,00 m	15 m	10 m

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Les marges de recul ont été modifiées selon ces éléments.

- 3.3. Corriger les destinations autorisées en zone As afin de permettre les locaux techniques pour le traitement des eaux usées.

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Les équipements d'intérêt collectif sont désormais autorisés en zone As sous condition d'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées.

- 3.4. L'annexe 5.4 ne correspond pas à l'assainissement des eaux usées et pluviales. Il est proposé d'ajouter le plan relatif au zonage d'assainissement collectif et d'eaux pluviales élaboré par le bureau AGOAH en septembre 2024

Pièces du PLU ajustées : Annexes

Cette erreur a été corrigée avec le rapport définitif du zonage d'assainissement rendu en mars 2025.

- 3.5. Il est proposé une série de modifications du règlement écrit quant aux règles relatives à l'assainissement des eaux usées et pluviales

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

La rédaction proposée a été reprise en supprimant toutefois le lien direct qui était fait entre le zonage d'assainissement et le zonage du PLU.

- 3.6.II pourrait être intéressant de privilégier les performances thermiques des constructions d'habitation

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Une mention favorisant les éco-matériaux a été ajoutée.

- 3.7.II serait intéressant d'intégrer une disposition relative au raccordement des constructions à proximité du réseau de chaleur.

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Les règles de raccordement au réseau résultant d'une obligation légale et des recommandations dans les autres cas ont été ajoutées.

- 3.8.II convient de rectifier le zonage pour intégrer les parcelles E28, E29, E30 et E33 à la zone Ne conformément à leur usage.

Pièces du PLU ajustées : Règlement graphique

Le zonage a été modifié comme demandé

4. Remarques de l'Etat

- 4.1. Mieux prendre en compte les risques naturels et notamment le risque inondation dans les dispositions et prescriptions réglementaires

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Le retrait le long des axes d'écoulement est porté à 20m et l'exception des bords de buses est supprimée au paragraphe 3.22 des dispositions générales du règlement. Ce rajout a entraîné une contradiction avec des prescriptions édictées au paragraphe 3.8 des dispositions générales, imposant un recul de 15m par rapport aux sommets des berges ; ces dispositions du paragraphe 3.8 ont donc été supprimées. Les règles édictées par le SATR ont été intégrées paragraphe 4.3 des dispositions générales du règlement écrit (en réalité 5.3 du fait d'une erreur matérielle de numérotation au projet arrêté, corrigée ici). Ceci a permis de s'apercevoir que les justifications des paragraphes 3.20 à 3.22 manquaient au rapport de présentation. Celles-ci ont donc été ajoutées.

- 4.2. Limiter l'imperméabilisation des sols sur les secteurs identifiés par l'évaluation environnementale

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

La perméabilité des nouveaux stationnements est imposée en toutes zones A et N (dont STECAL et sous-zone).

- 4.3. La croissance démographique et les besoins en logements paraissent surestimés par rapport à la tendance récente du 10 ans. Ajouter au potentiel mobilisable les changements de destination et appliquer une rétention foncière sur les divisions parcellaires et sur les changements de destination.

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

La commune souhaite s'inscrire dans une tendance plus longue (20 ans), son potentiel étant jugé depuis 2021. Des justifications ont été apportées sur la croissance démographique choisie. Les volumes de logements ont été ainsi plus précisément explicités, incluant désormais une rétention foncière sur les divisions parcellaires comme suggéré par l'Etat et au regard des guides d'application de la loi climat, ainsi que les changements de destination.

- 4.4. En secteur Ata1 le règlement devrait prévoir que les HLL devront respecter un volume et une forme traditionnels afin de proscrire les yourtes ou dômes

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

La formulation devait être ajoutée. Néanmoins suite à l'enquête publique (confère réponse 1.6 des réponses aux remarques issues de l'enquête publique ci-après), il est fait le choix de ne pas l'intégrer.

4.5. Il convient de compléter les fiches des changements de destination

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

Les fiches seront complétées comme demandé.

4.6. Les chapeaux introductifs de chaque zone devront indiquer que la zone est susceptible d'être concernée par les risques naturels.

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Le chapeau demandé a été incorporé en début de chaque disposition applicable à chaque zone.

4.7. Le SRCE a été intégré au SRADDET, il convient donc de faire référence à ce dernier (p625 du RP)

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

La référence a été modifiée.

4.8. Le PLU pourrait intégrer des éléments du schéma cyclable 2022 de la CCRV

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

Des éléments relatifs à ce schéma directeur cyclable ont été intégrés.

4.9. Il conviendrait d'ajouter dans les dispositions générales du règlement écrit les obligations légales concernant les parkings (loi climat, loi LOM, loi APER).

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Les rappels législatifs demandés ont été ajoutés en dispositions générales du règlement écrit.

4.10. Il conviendra d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages susceptibles de favoriser la stagnation des eaux et donc l'apparition de gîtes larvaires

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Des prescriptions en ce sens ont été ajoutées dans les dispositions générales.

4.11. Il conviendrait de mentionner l'arrêté préfectoral n°26-2019-007-005-003 du 5 juillet 2019 relatif aux modalités de lutte contre les espèces d'Ambrosie.

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

L'arrêté est mentionné dans le règlement écrit article 3.20 des dispositions générales.

4.12. Il conviendra de remplacer le plan des SUP par une version actualisée transmise avec l'avis

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation et annexes

La liste et le plan des SUP sont mis à jour dans le rapport de présentation et les annexes du PLU.

4.13. Il conviendrait de remplacer la carte des aléas feux de forêt par celle transmise avec l'avis. Le guide du débroussaillage devra être mis en annexe avec la cartographie de l'aléa (version 2017)

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation et annexes du PLU

La carte mentionnée a été remplacée conformément à la demande. Les annexes ont été complétées.

4.14. Il conviendrait de préciser le calendrier prévisionnel de mise en service de la nouvelle step et de travaux sur les réseaux AEP.

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

La commune avait indiqué mentionner toute information complémentaire le cas échéant. Or aucune information ne lui a été transmise à ce sujet, la commune ne peut donc donner suite à sa proposition. La reconstruction de la nouvelle STEP est conditionnée à l'accompagnement technique du service Eau & Assainissement du Conseil Départemental et à l'obtention des financements publics. La commune est dans l'attente de la réponse du Conseil Départemental pour la mission d'accompagnement. L'objectif reste de lancer les démarches en 2026.

4.15. Les orientations du PADD pourrait figurer sur un schéma de synthèse

Pièces du PLU ajustées : PADD

Le schéma de synthèse a été intégré en fin de PADD, corrigeant cette omission.

4.16. Il convient de préciser dans l'OAP densité s'il s'agit de densité brute ou nette, et de rendre plus lisible le cartouche de ce document

Pièces du PLU ajustées : OAP densité

Le type de densité a été précisé et le cartouche de la légende amélioré.

4.17. Il conviendrait de compléter les dispositions générales du règlement par un rappel des mesures à prendre en matière de défrichement

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Un complément d'information sur les mesures de défrichement et d'abattage d'arbres a été ajouté dans le paragraphe 5.2 des dispositions générales.

5. **Avis CDPENAF**

5.1. Diminuer les surfaces des STECAL pour coller au plus près des constructions

Pièces du PLU ajustées : Règlement graphique

Les périmètres des STECAL concernés ont été diminués.

5.2. Intégrer des règles de perméabilité sur les parkings des STECAL

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

La perméabilité des parkings est imposée en zones A, N, dans les STECAL, puis recommandée en zones U.

5.3. Limiter la surface d'emprise au sol totale (construction existante + annexe + extension) pour l'évolution des constructions pour les STECAL Ng et NgT

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Une emprise au sol maximale totale de 500m² a été ajoutée dans les STECAL.

5.4. En zones A et N pour les habitations compléter « des extensions et annexes accolées aux constructions autorisées ou existantes à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40m² et dans la limite de 33% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

La formulation est ajoutée avec 25m² au lieu de 40m².

5.5. Préciser à la fin du premier paragraphe que ces règles s'appliquent aussi aux changements de destination.

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

La précision a été ajoutée.

- 5.6. Préciser qu'une extension ne pourra dépasser 9m sauf en cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de l'extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

La formulation a été ajoutée en zones A et N.

- 5.7. Compléter les règles par « en vue d'assurer une homogénéité architecturale, les extensions devront comporter un type de couverture similaire à celui de l'existant ».

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

La formulation a été ajoutée en zones A et N.

- 5.8. Ajouter « les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale ». « la volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principale ». « les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant ». « en ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration dans son environnement bâti et paysager ».

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Ces dispositions ont été insérées en zones A et N.

6. Avis Autorité environnementale

- 6.1. Reprendre la présentation du dossier d'évaluation environnementale afin de garantir une bonne compréhension

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

Le résumé non technique a été complété.

- 6.2. Présenter une analyse du PLU au regard du plan régional de santé

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

Cette analyse a été ajoutée dans le rapport de présentation.

- 6.3. Préciser le besoin en lits touristiques

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

Les besoins sont davantage explicités sur la base des éléments transmis dans l'avis de la CCRV.

- 6.4. Compléter le bilan de la consommation d'espaces avec les emplacements réservés, les STECAL et les changements de destination

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

Il a été plus précisément explicité comment sont comptabilisés les consommations d'espaces liées aux STECAL et le dimensionnement avec les changements de destination lors de l'approbation du PLU.

- 6.5. La carte d'enjeux des aléas naturels doit permettre de déterminer le niveau d'enjeu à la parcelle. Une autre échelle que celle communale peut être privilégiée.

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

Des zooms ont été incorporés à la suite de la carte communale des enjeux aléas.

- 6.6. Définir des mesures permettant de garantir que les projets d'aménagement ne viendront pas augmenter la vulnérabilité vis-à-vis des risques de feux de forêt

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

Il a été confirmé que les STECAL n'augmentent pas cette vulnérabilité avec les éléments disponibles.

- 6.7. Compléter l'état initial de l'environnement en précisant les visites de terrain et la méthodologie et retranscrire l'ensemble des zones humides sur le règlement graphique

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation et règlement graphique

Un paragraphe a été ajouté dans l'EIE pour informer des visites de terrain / le zonage a été complété au regard des zones humides.

- 6.8. Tenir compte des effets cumulés des différents STECAL sur la biodiversité et les milieux

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

Une analyse des effets cumulés des STECAL a été intégrée.

- 6.9. Définir des mesures d'évitement et de réduction adaptées aux enjeux en présence

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

La présentation des mesures a été revue notamment concernant la protection des haies et la perméabilité des espaces de stationnement.

- 6.10. Quantifier les impacts du PLU sur l'ail rocamboule et proposer des mesures

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

Une réponse plus éclairée sur les effets du PLU sur l'ail rocamboule a été intégrée. Les mesures éviter et réduire ont été complétées, notamment par l'identification de deux parcelles communales destinées à relocaliser les individus en cas d'aménagement de parcelles impactants potentiellement cette flore.

- 6.11. Compléter le dispositif de suivi en y intégrant l'enjeu de préservation de l'ail rocamboule

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

Le dispositif de suivi a été complété.

7. Avis de la Communauté de Communes de Royans en Vercors

- 7.1. Préciser l'état de l'offre mobilité de la commune

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

Le rapport de présentation a été complété avec les éléments transmis par la CCRV.

- 7.2. Sur les sous objectifs du PADD relatifs au tourisme, la CCRV propose une autre rédaction :
« anticiper et éviter [...] en aménageant des secteurs adaptés à l'accueil de loisir et tourisme ».
« structurer et organiser l'accueil des camping-cars en prenant en compte la qualité paysagère de l'entrée de village »

Pièces du PLU ajustées : PADD

Le PADD a été complété comme demandé.

MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX REMARQUES ISSUES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1. Contributions recueillies

- 1.1. STECAL Ata2 : réduire la surface du STECAL à 1500 m² au lieu des 4000 ou 4400 m². Autoriser une toiture végétalisée

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et graphique

La surface du STECAL a été diminuée comme demandé. La toiture végétalisée est autorisée en STECAL Ata2.

- 1.2. STECAL Ng1 : modifier la forme de la zone pour permettre d'installer 4 HLL le long du bois situé au sud-est de la maison. Autoriser 190m² de construction et non plus seulement 140m². N'autoriser que les emprises des constructions existantes (ou détruites il y a moins de 10 ans) pour les constructions et annexes accolées

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et graphique

La surface du STECAL a été diminuée comme demandé. Le règlement a été modifié pour autoriser les extensions et annexes accolées des constructions existantes (dont partiellement détruites). Cela permet de préciser la règle existante dans le sens demandé par le pétitionnaire sans toutefois créer de nouvelle règle.

- 1.3. CD13 : il y a une erreur dans le placement de la partie du bâtiment susceptible de changer de destination

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et graphique

La partie du bâtiment concernée par le CD a été modifiée comme indiqué dans le PV de synthèse.

- 1.4. Parcelle ZI34 : la propriétaire demande le reclassement de sa parcelle en zone N au lieu de A.

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et graphique

La parcelle a été reclassée en zone N.

- 1.5. Parcelle ZI33 et 43 : les propriétaires proposent de démonter une partie de leurs serres pour respecter le règlement

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

La commune a souhaité plutôt augmenter le volume de serres autorisées en le fixant à 120m².

- 1.6. STECAL Ata1 : une proposition de réduction du STECAL est faite. Comment définir un HLL de volumes et formes traditionnels comme demandé par l'Etat ? Parcelle ZD172 : un changement de destination en habitation est demandé.

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et graphique

La réduction du STECAL a été opérée. La commune ici souhaite revenir sur sa réponse à l'Etat initialement favorable à la prescription relative aux HLL et ainsi ne pas l'insérer dans le règlement écrit à moins d'ôter aux HLL toute possibilité d'incarner un hébergement insolite ou adapté à la demande touristique, d'autres règles venant assurer par ailleurs son intégration paysagère (et ceux-ci étant passés en CDNPS). Le changement de destination est intégré.

- 1.7. STECAL Ng : autoriser le changement de destination du poulailler en habitat insolite

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et graphique

Le changement de destination est intégré dans le STECAL Ng, sans qu'il nécessite d'être identifié dans les prescriptions graphiques, puisqu'en STECAL.

1.8. Association VESPA : identifie des erreurs dans le rapport de présentation

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

La remarque concernant les bâtiments classés par erreur en habitat pavillonnaire, qui n'ont pu être retrouvé avec les éléments dont la commune disposait dans la remarque. Pour la photo p277, il s'agit d'une illustration sans que cela ne soit de nature à réduire le sujet. Pour ce qui concerne le chalet identifié p233, il n'est pas considéré comme une structure agricole lui-même mais comme étant lié à une structure agricole. La photo de l'après-guerre ne paraît pas inadaptée au texte correspondant. Le reste des erreurs listé a été corrigé dans la mesure du possible (les remarques sur le petit patrimoine étaient trop évasives).

1.9. VercorSoleil : Compte tenu de son expérience, l'entreprise propose des modifications du règlement de chaque zone quant aux panneaux en toiture, aux couvertures et aux dispositions prévues dans le cadre de l'architecture durable (notamment pour les appliquer aux constructions existantes également).

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Le règlement a été modifié en ce sens.

2. Remarques du commissaire enquêteur non déjà prises en compte précédemment

2.1. Le chapitre sur les changements de destination est bien lisible même si certaines fiches manquent de précision dans la localisation de la partie bâtie pouvant changer de destination : au moins deux erreurs sur les CD13 et CD31 visités

Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit

Les bâtis concernés sont mieux identifiés sur les fiches relatives aux changements de destination concernés.

2.2. Les plans, présents en mairie et dans le dossier que j'ai reçu sont complexes à lire notamment sans les noms de lieu-dit. Les étiquettes de Stecal et de changements de destination (CD), probablement positionnées par cartographie automatique (SIG), se chevauchent souvent.

Pièces du PLU ajustées : Règlement graphique

Les lieux-dits ont été ajoutés. Les étiquettes de STECAL et des CD ont été améliorées.

2.3. Il manque mention de l'existence et les plans du réseau de chaleur et de son règlement.

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation et règlement écrit

Le plan du réseau de chaleur a été ajouté.

3. Réserves dans les conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Vassieux-en-Vercors avec les réserves qui suivent :

- **Plans de zonage** : Améliorer la lisibilité des plans en ajoutant les sections parcellaires, les noms de principaux lieux-dits ou quartiers et en évitant le chevauchement des étiquettes de CD et de STECAL. Compléter les plans avec les zones humides / Placer la parcelle ZI34 en zone N et non A.

Pièces du PLU ajustées : Règlement graphique

Les plans de zonages ont été améliorés et corrigés comme demandé.

- **STECAL** : Poursuivre l'effort de réduction de la surface des STECAL, spécialement les STECAL Ata dont la surface représente 4 hectares / Supprimer les changements de destination intégrés dans les STECAL et modifier le règlement de ces derniers pour

permettre les changements de destination / Réévaluer la rétention foncière sur les divisions parcellaires avec prise en compte des changements de destination / Reprendre les impacts cumulés des STECAL après les modifications, intégrant la diminution des surfaces.

Et dans le détail : Ajouter la possibilité de changement de destination dans le STECAL Ng au hameau de Roche Bonne / Dans le règlement des STECAL Ng, indiquer que la surface maximale d'emprise au sol est de 500 m² et non de 250 m² pour les bâtiments de plus de 250 m² / Reprendre la rédaction du règlement du STECAL Ng, comme évoqué par les services de l'Etat, de façon à « n'autoriser que les emprises des constructions existantes (ou détruites il y a moins de 10 ans) pour les constructions et annexes accolées

Pièces du PLU ajustées : Règlement graphique et écrit

Conformément aux réponses apportées au long des remarques PPA et du public, le PLU approuvé a levé l'ensemble de ces réserves.

- **Changement de destination :** Supprimer les changements de destination 28 et 38, en plus de ceux situés dans des STECAL / Vérifier sur place et modifier le plan de certains changements de destination (CD 13 et CD 31) au chapitre 4.4 du règlement écrit / Ajouter la possibilité de changement de destination aux règlements écrit et graphique pour la maison du gîte de la Doline, au nord du STECAL Ata1.

Pièces du PLU ajustées : Règlement graphique et écrit

Conformément aux réponses apportées au long des remarques PPA et du public, le PLU approuvé a levé l'ensemble de ces réserves.

- **Règlement écrit des zones A et N :** Modifier la surface minimale des constructions éligibles aux extensions : 25 m² en cas d'annexes accolées, 35 m² en cas d'annexes non accolées / Revoir le règlement de la zone A concernant les clôtures / Autoriser en zones A et N les serres domestiques de 120 m² et non de 100 m² (articles A.1.3 et N.1.3).

Pièces du PLU ajustées : Règlement graphique et écrit

Conformément aux réponses apportées au long des remarques PPA et du public, le PLU approuvé a levé l'ensemble de ces réserves. Toutefois, à la lecture des avis PPA que le commissaire enquêteur semble vouloir reprendre ici, il semble que le commissaire ait commis une incompréhension : la surface de 25 m² concerne la surface minimale des constructions existantes pouvant bénéficier d'extension ou d'annexe ; elle ne concerne pas la surface maximale d'une annexe accolée.

- **Schéma directeur d'assainissement :** intégrer ce schéma et le zonage à l'approbation du PLU (Dans le règlement écrit, page 108, il est fait référence au zonage d'assainissement « en annexe » et à la nécessité de « se référer au zonage en vigueur », qui ne sont pas présents) / Eaux pluviales : étendre l'obligation de perméabilité des nouveaux stationnements au règlement des STECAL.

Pièces du PLU ajustées : Annexes et règlement écrit

Conformément aux réponses apportées au long des remarques PPA et du public, le PLU approuvé a levé l'ensemble de ces réserves. A noter qu'en annexe seront insérés les documents qui seront transmis à la commune comme étant les plus récents.

- **Réseau de chaleur :** Dans le rapport de présentation et dans le règlement écrit, ajouter la présentation du réseau de chaleur du village, ainsi que les obligations et recommandations y afférant.

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation et Règlement graphique

Conformément aux réponses apportées au long des remarques PPA et du public, le PLU approuvé a levé l'ensemble de ces réserves.

- **Mobilités** : Ajuster au chapitre 3 du rapport de présentation, les éléments concernant l'offre de transport alternatif / Ajouter au règlement de la zone N l'autorisation d'équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures pour permettre la réalisation d'aménagements en lien avec les cheminements cyclistes et piétons.

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

Conformément aux réponses apportées au long des remarques PPA et du public, le PLU approuvé a levé l'ensemble de ces réserves. A noter que la zone N autorise d'ores et déjà les équipements publics liés aux réseaux et infrastructures

- **Ail rocambole** : Identifier une parcelle communale pour « relocaliser » les individus présents dans les zones soumises à prescription, comme mesure de réduction des effets d'éventuelles destructions (texte et plan à placer dans la partie 5 du rapport de présentation)
- **Panneaux photovoltaïques (PV)** : Ajouter au règlement écrit, dans les articles des zones Ub, Uc, A et N, des éléments concernant l'installation de panneaux PV et panneaux solaires sur toitures, en intégrant des ajustements afin de faciliter l'installation de panneaux solaires tout en maintenant une cohérence architecturale avec l'environnement local.
- **Toitures** : Ajouter au rapport de présentation et au règlement écrit, la possibilité d'avoir recours à des toitures végétalisées, dans une démarche de préservation de l'environnement et de valorisation de l'aménagement durable.

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation et règlement écrit

Conformément aux réponses apportées au long des remarques PPA et du public, le PLU approuvé lève l'ensemble de ces réserves.

4. Recommandations dans les conclusions du commissaire enquêteur

Résumé non technique : En faire un document à part, accessible immédiatement, sans le chercher à la page 478 du rapport de présentation.

Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation

La commune prend note de cette observation. Elle rappelle que l'article R151-3 précise que le rapport de présentation comprend un résumé non technique « au titre de l'évaluation environnementale ». Il est donc apparu important pour la commune que ce résumé intègre la partie relative à l'évaluation environnementale, afin que celle-ci soit considérée « complète ». À ce titre, il a été fait le choix de la placer en tout début d'évaluation environnementale, afin que le lecteur y ait accès immédiatement, au sein de cette partie.

La commune propose donc de le laisser au début de l'évaluation environnementale et d'accéder à la demande de l'autorité environnementale qui demande de le compléter. Ce qui a été fait.

Eau potable et assainissement : Faire avancer rapidement le dossier de réfection de la station d'épuration obsolète, surtout en prévision d'une augmentation de la population du bourg / Avancer rapidement les travaux pour l'amélioration de la performance du réseau d'eau potable / Avancer rapidement sur la sécurisation qualitative de la ressource en eau avec le Syndicat départemental des eaux du Brudour.

Ces recommandations ne concernent pas les documents du PLU, mais la commune se positionne bien entendu en accord avec celles-ci.

Ail rocamboule : Reprendre l'inventaire des zones à Ail rocamboule sur tout le territoire de la commune et, en fonction des résultats et en particulier de l'évaluation des effets du PLU sur cette espèce, reprendre le règlement de façon à alléger les contraintes sur les parcelles de la zone U.

Sur la question de l'ail rocamboule, la commune confirme la réponse faite à destination de la Mrae et reprise plus avant.

Patrimoine : Compléter l'inventaire du patrimoine dans le chapitre 4.3 du règlement intitulé « Les éléments du patrimoine à préserver ou à mettre en valeur », en particulier le petit patrimoine lié à l'eau, avec l'appui de l'association VESPA / Faire les corrections identifiées par l'association VESPA dans le rapport de présentation et dans le chapitre du règlement sur le patrimoine à préserver.

L'identification du patrimoine lié à l'eau sera faite mais dans un délai qui ne permet pas son intégration dans la version du PLU approuvée. Les corrections suggérées ont été apportées comme vu précédemment.

Continuités écologiques : Poursuivre et approfondir la réflexion sur la cohérence entre le développement local (en particulier agricole) et la préservation des continuités écologiques. Envisager dans un second temps, une application parcellaire avec un sous-zonage de la zone A.

La commune prend acte de cette remarque qu'elle entend respecter, sans toutefois envisager un sous-zonage de la zone A.

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PLU arrêté le : 31 juillet 2024

PLU approuvé le : 8 juillet 2025

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité
Av. de La Clapière - 01 Rés.. La Croisée des
chemins
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

SOMMAIRE

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Orientation d'Aménagement et de Programmation
4. Règlement
 - 4.1. Règlement écrit
 - 4.2. Règlement graphique
 - 4.2.1. Règlement graphique – Grand territoire
 - 4.2.2. Règlement graphique – Village
 - 4.2.3. Règlement graphique – secteur Nord
 - 4.2.4. Règlement graphique – secteur Sud
5. Annexes
 - Annexe 5.1. Servitudes d'utilité publique (SUP)
 - Annexe 5.2. Bois et forêts relevant du régime forestier
 - Annexe 5.3. Eau potable
 - Annexe 5.4. Assainissement et eaux pluviales
 - Annexe 5.5. Informations sur le radon
 - Annexe 5.6. Déchets
 - Annexe 5.7 Feux de forêt
 - Annexe 5.8 Schéma directeur du réseau de chaleur