

2024

COMMUNE DES DEUX-
ALPES (ISERE).

MODIFICATION DE DROIT
COMMUN N°2 DU PLU DE MONT-
DE-LANS

**[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 commun n° 2 du PLU de Mont-de-Lans 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 cm² de surface transformable en stationnement et les parkings publics sont inexistant (hors place de Venosc). Il est donc difficile d'exiger autant de place dans un contexte comme celui-ci. En l'état, tous les projets de surélévations sont bloqués par cet article.</p> <p><u>-Hôtellerie</u> : Si la Mairie souhaite pérenniser l'exercice hôtelier, il faut également leur permettre d'agrandir et embellir leurs bâtiments sans être bloqués par ces places à créer. D'autant que les hôtels ont bien souvent des services de navettes qui sont mis en place. Par exemple, le projet de l'hôtel Sherpa joint à ce mail nécessite 18 places en tout. Seules 8 peuvent être installées sur la parcelle. Aucun parking public n'étant présent aux alentours, ce projet est, en l'état, impossible à réaliser. Il s'agit pourtant d'un bâtiment central pour la station. Il en est de même pour l'hôtel Chamois Lodge côté Venosc.</p> <p>L'objectif de ces remarques vise uniquement à faciliter les projets de surélévations sur le plateau puisqu'il 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.</p>
2	<p>Dans le cadre de la modification en cours du PLU, nous souhaiterions que le PLU de Mont-de-Lans permette la réalisation de ce projet en s'appuyant notamment sur l'article L122-3 du Code de l'urbanisme et</p>	<p>Les dispositions générales ont été complétées dans le PLU de Mont-de-Lans en intégrant un rappel à l'article L122-3 du code de l'urbanisme.</p>

	que cette modification soit intégrée à la procédure en cours de modification de droit commun n°2 du PLU.	
3	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 ! 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.	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. Sur Mont-de-Lans cette règle n'est donc pas appliquée aux zones Uat, Ue, Uep, Uep 1, Uep2, AUs3, 2AU, et aux zones Uaa et Uaa1 ayant déjà un minimum de production de logements sociaux fixée.
4	Je souhaite par la présente faire une remarque au sujet de l'OAP n°4 du PLU de Mont de Lans. En effet, le plan de l'OAP a été revu au regard du plan de bornage réel. Toutefois, au regard du règlement de l'OAP, la zone 2 sera tenue de réaliser 6 logements, ce qui est très conséquent au regard de la taille de la zone. Je sollicite une modification du règlement afin qu'il n'impose que 4 logements sur la zone 2.	L'OAP a été modifiée pour réduire à 4 le nombre minimal de logements à réaliser sur le secteur 2 s'il n'est pas mutualisé avec le secteur 3. En cas de mutualisation des secteurs 2 et 3, 6 logements minimum seront à réaliser.
5	L'OAP sera modifiée pour réduire à 4 le nombre minimal de logements à réaliser sur le secteur 2 s'il n'est pas mutualisé avec le secteur 3. En cas de mutualisation des secteurs 2 et 3, 6 logements minimum seront à réaliser	L'emplacement réservé n°25 a été supprimé.
6	Le PLU de mont de Lans envisage de supprimer l'emprise au sol limités en zone Uah et Ub. Je trouve que cette modification est problématique car elle vient densifier de manière importante les zones concernées. A mon sens, il serait plus prudent de conserver l'ancienne rédaction du PLU.	L'emprise au sol limitée a été rétablie dans les zones Uah et Ub de Mont-de-Lans.
7	A la lecture des 2 modifications de PLU envisagées (Mont de Lans et Venosc), je constate qu'il est proposé de ne pas bloquer les divisions parcellaires. Je m'interroge toutefois sur l'article UBh9 qui est le seul article relatif à l'emprise au sol qui ne fait pas l'objet de modification. Je sollicite donc que cet article soit harmonisé avec les autres et soit « non réglementé ».	La règle limitant l'emprise au sol en zone Ubh a été supprimée sur Mont-de-Lans pour notamment homogénéiser avec la zone Ubh de Venosc
9	Concernant l'article 3.17 pour le projet de TELEMARK (anciennement La Bérangère), nous sollicitons que les balcons puissent avoir une	L'emplacement réservé 9c a été réduit partiellement.

	<p>profondeur de 2.50 ml et non 1.2 ml comme prévu dans votre projet de révision, en s'affranchissant du recul de 5 mètres, ou bien que l'emplacement réservé ER9C soit réduit partiellement (19 m2) afin de permettre la réalisation de balcons de 2.50 ml. Un plan présentant cette réduction minimale est joint en annexe du courrier.</p> <p>Concernant la hauteur des constructions, nous sollicitons qu'elle soit calculée comme de la manière suivante : Les hauteurs maximales seront mesurées aux faitages pour les toitures à pentes, ou bien aux sommets des acrotères pour les toitures terrasses : -Avant travaux par rapport au terrain naturel - Après travaux par rapport au terrain aménagé si celui-ci est plus bas que le terrain initial.</p>	
10	<p>Je suis résident occasionnel dans l'immeuble du plein Sud, je souhaiterais que l'emplacement réservé 29 situé sur le parking privatif de l'immeuble soit retiré.</p> <p>Je suis particulièrement sensible au maintien des espaces verts et j'ai constaté que la modification des deux PLU en cours prévoyait une réglementation avec un minimum de 15% d'espaces verts sur chaque unité foncière. D'après moi, ce pourcentage est entendable dans les villages, toutefois, j'estime que « le plateau » devrait bénéficier d'une réglementation plus contraignante, avec un minimum de 30% d'espaces verts. Je souhaiterais voir cette obligation de 30% minimum imposée sur les zones Ua et Ub du PLU de Mont de Lans et Venosc.</p>	<p>L'emplacement réservé n°29 a été supprimé.</p> <p>La règle sur les espaces verts a été modifiée dans les zones Ua, Uah et Ub, imposant un minimum de 30 % d'espaces verts.</p>
11	<p>LA SCI MALONE 26 est propriétaire des parcelles : 457, 454, 472 et 445 ; situées 10 Rue du Grand Plan, 38860 Les Deux Alpes.</p> <p>Nous vous écrivons ce jour pour demander la suppression des emplacements réservés sur les parcelles suivantes : 454 et 471.</p>	
12	<p>LA SCI MALONE 26 est propriétaire des parcelles : 457, 454, 472 et 445 ; situées 10 Rue du Grand Plan, 38860 Les Deux Alpes.</p> <p>La parcelle 454, issue d'un échange foncier avec la 456 au profil de la Commune est classée en Uep, c'est-à-dire sans droit à construire pour</p>	<p>L'emplacement réservé n°19 est supprimé des parcelles AK 454 et 471. Les emplacements réservés n°16 et n°26 ont été fusionnés.</p>

une entité privée telle que la nôtre. Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir intégrer cette parcelle 454 au zonage Ua.

Sur les parcelles 457 et 472 figurent des emplacements réservés prévus au Plan Local d'Urbanisme en vigueur (Emplacements réservés en zone Nls non répertoriés).

Le tracé actuel de cet emplacement réservé est pour le moins surprenant car il occupe 100% de la parcelle 457 et se réduit en largeur sur la parcelle 472, alors que sa vocation principale est de préserver un cheminement à usage public en pied de pente qui lui, est continu et rectiligne. (le cheminement apparaît dans la cartographie ci-dessous)

Une partie de la piscine de notre hôtel ainsi qu'une partie des plages aménagées et terrasses bois sont implantées dans cet Emplacement Réservé.

Dans le cadre de la reconstruction de l'hôtel (notre hôtel a été ravagé par un incendie en décembre 2022 et doit être reconstruit, PC en cours) et de son possible agrandissement (PC à venir), garantissant à terme sa pérennité financière, nous vous serions reconnaissants de réduire l'emprise de l'ER frappant la parcelle 457 et la parcelle 472, en tenant compte des aménagements existants qui seront remis à neuf et embellis.

Vous trouverez ci-dessous la délimitation du nouvel ER, qui serait en phase avec nos ambitions de maintien d'un établissement hôtelier de standing sur la commune.

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. 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.</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.
3	3/La procédure modifie certaines emprises d'emplacements réservés ; la modification de l'ER19 du front de neige apparait insuffisamment justifiée, au vu du nombre de parcelles concernées. Le projet sous-jacent mérite d'être présenté dans ses grandes lignes.	L'ER 19 concerne l'aménagement paysager et d'espaces publics du front de piste. Il a été constaté une discontinuité de l'ER ne permettant pas d'envisager un projet de cheminement piéton continu le long de la station, depuis le lac de la buissonnière jusqu'au diable. Ces justifications ont été ajoutées au rapport de présentation.
4	4/La procédure modifie par ailleurs les types d'occupations et d'utilisation du sol admis sous conditions en zone sous certaines réserves Ns, en permettant l'installation des équipements sportifs, sous certaines réserves (compatibilité avec les enjeux agricoles, pastoraux, forestiers et également naturels et paysagers). Pour rappel, d'après l'article L.122-11 du Code de l'Urbanisme, peuvent être autorisés en zone naturelle « 2*Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ». Ce libelle doit donc être repris dans son entièreté, conformément au Code de l'Urbanisme ; il ne concerne pas les équipements de loisirs non liés à la pratique d'un sport (type luge d'été). Je note également que cette modification concerne l'ensemble de la zone Ns ; au vu des enjeux agricoles pastoraux, naturels et paysagers potentiels, les zones concernées par de tels équipements mériteraient d'être circonscrites avec un sous zonage spécifique, les constructions et les zones d'urbanisation devant faire l'objet de STECAL, avec un examen de la CDNPS.	La règle ajoutée à la zone Ns s'appuyant sur l'article L122-11 du Code de l'Urbanisme a été supprimée. L'objectif poursuivi par la présente modification d'«autoriser les équipements sportifs en zone Ns conformément à l'article L122-11 du code de l'urbanisme » est donc abandonné. Cela a été précisé dans le rapport de présentation.

5	<p>5/ La procédure de modification vise par ailleurs 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 après 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 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.</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 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>
---	---	---