

DEPARTEMENT DE L'ISERE

**LES DEUX ALPES
COMMUNE DELEGUEE DE MONT-DE-LANS**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



01. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU Initial approuvé le 25 octobre 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 avril 2017

Modification simplifiée n°2 approuvé le

Le Maire

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – 14 rue Caffé – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 / Mail : contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

SOMMAIRE

1- Objectifs de la modification simplifiée n°2 du PLU et cadre réglementaire	3
2- Exposé des motifs des changements apportés	7
2.1. Evolution de l'OAP 3 et du règlement de la zone AUs3 afférente	7
2.2. Evolution de l'OAP 4 et du règlement de la zone Uba afférent	9
2.3. Changement de destination de l'emplacement réservés n°6	10
2.4. Diminution de l'emprise de l'emplacement réservé n°11	11
2.5. Ajout du périmètre de la servitude AC1 de la porte de Bons et actualisation de l'annexe des servitudes d'utilité publiques	12
2.6. Rappel de la réglementation relative aux obligations de réalisation des aires de stationnement	13
2.7. Rappel de la réglementation liée au calcul de la surface de plancher	13
2.8. Précisions et adaptations de la règle de calcul de la hauteur	14
2.9. Ajout et actualisation des définitions du règlement écrit	16
2.10. Modification de la règle d'implantation des constructions en zone Uah vis-à-vis de l'alignement	17
2.11. Modification de la règle d'aspect extérieur des constructions liée aux menuiseries en zone Uah 17	
2.12. Ajout d'une tolérance dans la pente des toitures pour autoriser la lauze en zone AUs... 17	
2.13. Corrections d'erreurs matérielles	17
2.14. Amélioration de la pédagogie et de la lecture du document	18
3- Evolution des zones	18
4- Incidences du projet sur les composantes de l'environnement	18
4.1. Incidences écologiques	18
4.2. Incidences sur les risques naturels	18
4.3. Incidences sur le paysage	18
4.4. Incidences sur les risques naturels	19
4.5. Incidences sur la ressource en eau	19
4.6. Incidences sur les déchets	19

4.7.	Incidences sur la consommation d'espaces	19
4.8.	Incidences sur les déplacements.....	19
4.9.	Incidences sur les sources de pollutions	19
5-	Mesures envisagées pour réduire ou compenser les incidences de la modification simplifiée n°2	20
6-	Articulation des différents plans et documents entre eux	20
7-	Critères, indicateurs et modalités de suivi	20
8-	Résumé non technique	20

1- OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU ET CADRE REGLEMENTAIRE

La commune de Mont-de-Lans a approuvé son PLU le 26 octobre 2016 et à apporter une première modification simplifiée approuvé le 10 avril 2017.

Depuis cette dernière, la commune a constaté plusieurs problématiques dans l'application de son PLU lors de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme nécessitant une évolution afin de préciser ou d'améliorer la compréhension du document, de corriger des erreurs matérielles, ou d'adapter le règlement, le zonage ou les OAP.

Pour ce faire, la mise en œuvre de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mon-de-Lans a été prescrite par délibération du 29 janvier 2018. Cette délibération expose ainsi comme objectifs pour la modification :

- Actualiser le règlement et l'OAP liée à la zone AUs3 afin de ne pas contraindre l'aménagement de la zone à une opération d'aménagement d'ensemble et d'assouplir la réglementation liée à l'OAP ;
- Changer de destination l'emplacement réservé n°6 ;
- Diminuer l'emprise de l'emplacement réservé n°11 au regard des régularisations de fonciers en cours ;
- Ajouter le périmètre du site classé de la porte de Bons sur les plans de zonage et les plans de servitudes ;
- Assouplir le règlement et l'OAP de la zone Uba du Petit Plan au regard des contraintes topographiques de la zone ;
- Rappeler dans les dispositions générales la réglementation relative aux obligations de réalisation des aires de stationnement ;
- Préciser la règle de définition des hauteurs notamment par la mise en œuvre d'un schéma et une réécriture de celle-ci ;
- Rappeler la réglementation liée au calcul de la surface de plancher dans les dispositions générales ;
- Actualiser les dispositions générales et notamment les définitions au regard des dernières fiches techniques publiées par le ministère ;
- Assouplir la réglementation liée à l'alignement en zone Uah en offrant la possibilité de ne pas s'implanter à l'alignement ;
- Assouplir la réglementation liée à l'aspect extérieur des menuiseries, notamment en zone Uah ;
- Adapter la pente des toitures afin de favoriser l'installation de lauzes en toiture, notamment en zone AUs1.

Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, à savoir qu'elles :

- ne portent pas atteinte à l'économie du plan ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC) ;
- ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comportent pas de graves risques de nuisances ...

Ces évolutions portent à la fois sur le règlement écrit, le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation, et les annexes à travers la carte des servitudes d'utilité publique que doit mettre à jour La Préfecture.

Ces modifications mineures entre dans le champ de l'article 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 relative à l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés et, le décret d'application n°2009-722 du 18 juin 2009 sur la création d'une procédure de modification simplifiée des PLU.

En effet, le présent projet de modification n'entre pas dans le champ de l'article L153-41 du code de l'urbanisme puisqu'il n'a pas pour effet de :

- 1° de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° de diminuer les possibilités de construire ;
- 3° de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En conséquence, il respecte les dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#), et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.* »

Ainsi l'article L153-47 du code de l'urbanisme précise la procédure à suivre :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

Le contenu de la modification simplifiée n°2 du PLU de Mont-de-Lans respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et modifié par les lois UH de 2003, ENE de 2010 et ALUR de 2014. Les pièces du dossier du PLU concernées par la première modification sont les suivantes :

➤ **Règlement écrit :**

- Rappel dans les dispositions générales la réglementation relative aux obligations de réalisation des aires de stationnement ;
- Précisions sur la règle de définition des hauteurs notamment par la mise en œuvre de schémas et une réécriture de celle-ci ;
- Rappel de la réglementation liée au calcul de la surface de plancher dans les dispositions générales ;
- Actualisation des définitions dans les dispositions générales au regard des dernières fiches techniques publiées par le ministère ;
- Modification de la règle liée à l'alignement en zone Uah en offrant la possibilité de ne pas s'implanter à l'alignement ;
- Modification de la règle liée à l'aspect extérieur des menuiseries, notamment en zone Uah ;
- Actualisation du règlement de la zone Uba du Petit Plan en lien avec l'évolution de l'OAP n°4 afférente à la zone ;
- Adaptation de la pente des toitures afin de favoriser l'installation de lauzes en toiture, notamment en zone AUs.
- Actualisation du règlement de la zone AUs3 en lien avec l'OAP n°3 afférente à la zone.
- Changement de destination de l'ER6.
- Actualisation de la liste des emplacements réservés (ER6 et ER11).

➤ **Plans de zonage :**

- Suppression de la liste des emplacements réservés sur les plans de zonage pour en faciliter la réutilisation ultérieure.

- Diminution de l'emprise de l'emplacement réservé n°11 au regard des régularisations de fonciers en cours ;
- Ajout du périmètre du site classé de la porte de Bons sur les plans de zonage.

➤ **Orientations d'aménagement et de programmation :**

- Ajustement de l'OAP n°3 afférente à la zone AUs3 (orientations graphiques et littéraires) ;
- Ajustement de l'OAP de la zone Uba du Petit Plan au regard des contraintes topographiques de la zone ;

➤ **Annexes :**

- Actualisation de la carte des servitudes d'utilités publiques par La Préfecture 38 ou par l'ajout d'une fiche spécifique liée à la porte de Bons.

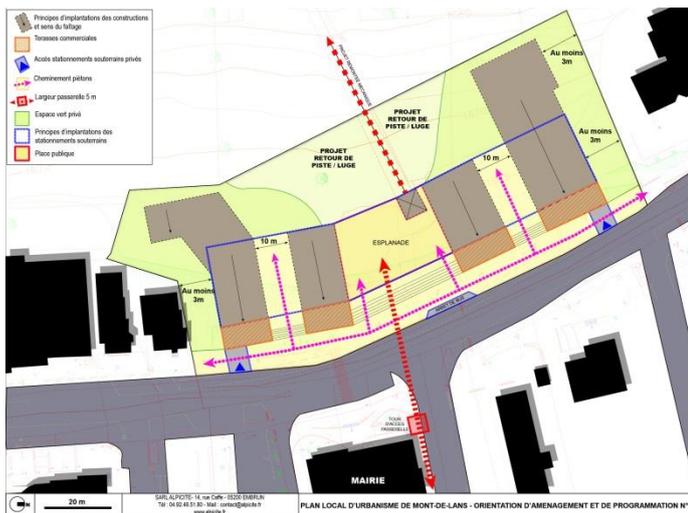
2- EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

2.1. Evolution de l'OAP 3 et du règlement de la zone AU3 afférente

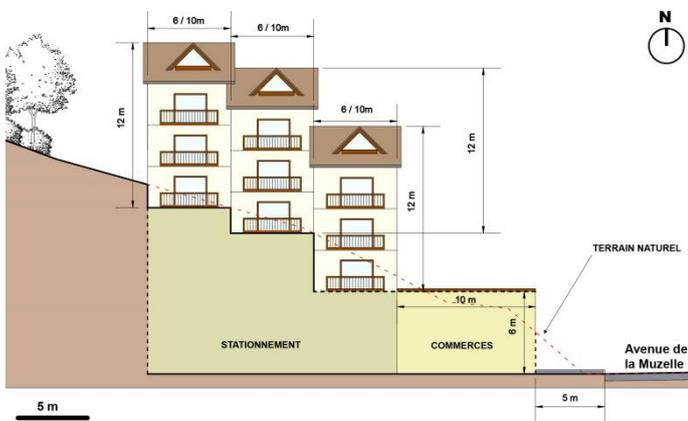
L'OAP n°3 liée à la zone AU3 avait pour particularité de conditionner l'aménagement de la zone à une opération d'aménagement d'ensemble. Or il s'avère à l'usage que le projet, sans en dénaturer l'objectif et en augmenter la capacité, peut être scindé en 3 entités : une zone bâtie au nord, une zone bâtie au sud et une esplanade publique avec remontée mécanique ou retour de piste au centre.

Afin de permettre la réalisation de ces projets qui peuvent être indépendants et réalisées dans une temporalité qui leur est propre du fait de la présence à proximité (sous l'avenue de La Muzelle de l'ensemble des infrastructures), il est proposé de ne plus conditionner l'aménagement de la zone à une opération d'aménagement d'ensemble mais à la réalisation d'une ou plusieurs opérations pouvant être réalisées indépendamment sans porter préjudice au projet initial et sans en changer la philosophie.

OAP n°3 avant modification



OAP n°3 après modification



Par ailleurs, après analyse fine du contexte environnant et la réalisation d'une étude de programmation partielle sur le terrain, il s'avère pertinent d'assouplir l'OAP et le règlement qui est lié en ne conditionnant pas le projet à :

- un sens de faitage uniquement perpendiculaire à la pente alors que sur l'ensemble du PLU la réglementation permet d'être soit perpendiculaire soit parallèle à la pente et que sur l'avenue de La Muzelle les faitages sont également très différents. Il a donc été supprimé le sens de faitage dans le schéma de principe de l'OAP et la traduction littéraire de l'OAP a été modifiée en conséquence.
- Une emprise de construction trop précisément définit dans le schéma de principe de l'OAP. Il a été ainsi proposé de préserver les deux entités de construction au nord et au sud de l'esplanade sans imposer la réalisation de 2 bâtiments par entité car cela contrevenait à l'optimisation du foncier et à la modération de la consommation d'espaces. Le principe d'implantation a donc été assoupli en ne faisant apparaître qu'un simple polygone maximal d'implantation au nord et au sud. Par voie de conséquence, l'OAP n'impose plus que la réalisation d'un seul escalier central desservant l'esplanade au lieu des 3 escaliers initialement prévu.
- Une programmation trop stricte, c'est pourquoi elle a légèrement évolué en autorisant 1000 m² de surface commerciale au lieu de 700 m², soit + 300m² sur les 7 700 m² autorisée à l'origine (+3.9%). Cette augmentation paraissait nécessaire au regard du schéma de principe qui souhaite volontairement avoir une façade commerciale sur les entités bâties au nord et au sud du site. Après une première programmation, il s'avère que 300 m² de surface commerciale sont trop faibles par rapport à la configuration du terrain et à l'obligation d'en réaliser sur l'ensemble du linéaire.
- Une programmation trop figée, c'est pourquoi il a été précisée une ventilation des potentiels constructibles d'une façon équitable et équivalente entre les entités situées au nord du terrain et ceux situés au sud du terrain.

De plus afin de faciliter l'émergence du projet l'OAP et le règlement ont été assouplis :

- en permettant la réalisation de toiture terrasse à la fois au-dessus des commerces mais également pour des jonctions entre différents bâtiments facilitant ainsi leur intégration dans la pente.
- En imposant des décrochés de toitures pour s'adapter à la pente en lieu et place des décrochés imposés tous les 6 à 10m qui semblaient trop contraignant et mal adapté à l'ensemble de la topographie du site et à la largeur de bâtiments.
- En autorisant une seconde ligne de construction non pas à 15m en recul du caniveau de l'avenue de La Muzelle mais à 10m et ce afin de permettre une meilleure adaptation des projets à la topographie du site mais aussi respecter le principe édifié sur l'ensemble du linéaire de l'avenue de la Muzelle en zone Ua avec 2 fronts bâtis respectant ce schéma. A ce titre et par dérogation aux dispositions générales du règlement, il est rappelé que la hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel. Le règlement a été modifié pour rappeler qu'il s'agit d'une dérogation aux dispositions générales.

Enfin afin d'améliorer la lecture du règlement le terme planté pour les toitures terrasses a été remplacé par végétalisé et il a été précisé que l'esplanade central serait publique puisque la

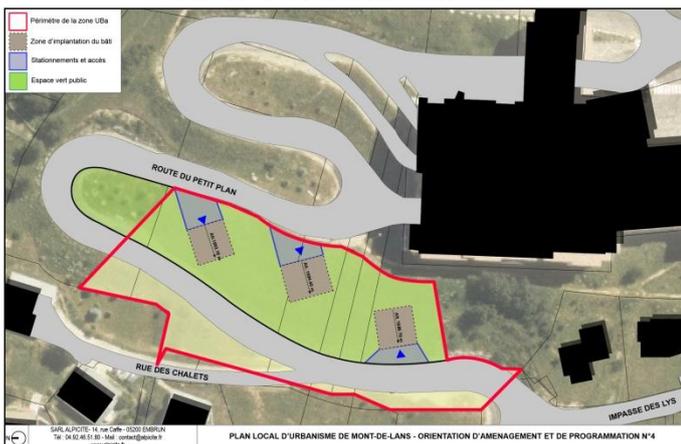
commune possède du foncier sur la zone AUs3 et que des échanges pourront être envisagées avec les propriétaires pour constituer des tènements fonciers plus adaptés.

2.2. Evolution de l'OAP 4 et du règlement de la zone Uba afférent

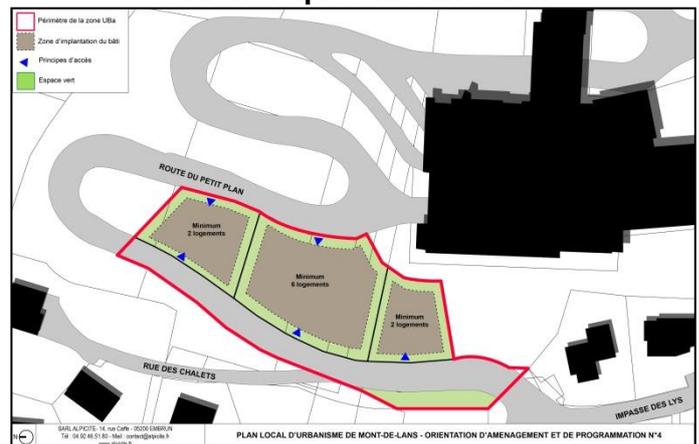
En préambule rappelons que la commune est propriétaire de l'ensemble de ce foncier. Suite au souhait de la commune de favoriser une densification du secteur du Clos des Fonds et afin d'impulser sa rénovation, il a été étudié la possibilité d'aménager la zone Uba en maintenant la densité initialement prévue à savoir au minimum 50 logements par hectare soit au moins 10 logements à l'échelle de la zone.

Après la réalisation des premières études il s'avère que les principes de l'OAP n°4 dans sa version en vigueur impose la réalisation d'habitat plutôt de type individuel et est qui plus est plus contraignante en terme de densité que la zone Ub classique ou aucune densité n'est imposée, ce qui est contraire aux objectifs d'origine. Face à ce constat la collectivité a décidé de faire évoluer l'OAP n°4 et le règlement de la zone Uba pour permettre d'atteindre les objectifs originels.

OAP n°4 avant modification



OAP n°4 après modification



Il est donc proposé de supprimer les polygones d'implantation trop précis à la fois en emprise, mais également en sens d'orientation des façades qui n'étaient ni perpendiculaire ni parallèle aux courbes de niveaux et en terme d'accès.

La nouvelle proposition a pour but de garantir les capacités de constructions initiales avec le maintien d'une densité répartie sur 3 entités en fonction des caractéristiques du terrain et de s'appuyer davantage sur les règles de la zone Ub. Cette évolution n'engendre pas de diminution ou d'augmentation de la surface constructible car la densité imposée à l'échelle de la zone est identique ainsi que l'emprise au sol maximale par unité foncière.

Les principes d'accès sont garantis à travers le schéma de principe d'aménagement en tenant compte de la réalité du terrain et des accès possible depuis le domaine public.

Comme pour la zone Ub, la hauteur des constructions est limitée à 12m pour être en cohérence avec l'ensemble de la zone proche mais aussi pour ne pas limiter la construction au regard d'altitude NGF qui viennent en réalité interdire toute construction de 12m et donc

limiter la densification de la zone alors même que son objectif initial est d'être plus dense que la zone Ub.

Compte tenu de la topographie très prononcée du site mais aussi de la volonté de la commune de ne pas trop massifier l'opération, il a été décidé d'imposer un recul d'au moins 3m des limites ce qui est inférieur à la zone Ub mais moins contraignant que l'OAP présente.

Enfin, pour assurer une intégration paysagère optimale la règle relative à la plantation d'arbres a été liée à la surface d'espaces libres et non de plancher car cette dernière règle impliquée une plantation trop importante (estimation sur la base du règlement initial pour la création de 10 logements de 70 m² de SdP chacun = 700 m² = 15 arbres minimum, avec la nouvelle règle environ 12 arbres).

Par ailleurs, il existait une erreur matérielle entre le périmètre de l'OAP et celui de la zone Uba présent sur le plan de zonage. Le bon périmètre étant celui du plan de zonage. Le périmètre de l'OAP a été modifié.

2.3. Changement de destination de l'emplacement réservés n°6

L'emplacement réservé avait uniquement pour destination la création d'un cheminement piétonnier. Or il s'avère qu'il s'agit à la fois d'envisager un cheminement piétonnier mais aussi la création d'une voie routière. Il s'agit d'une erreur dans le cadre de l'élaboration du PLU. Cette voie routière puis piétonne existe aujourd'hui en grande partie



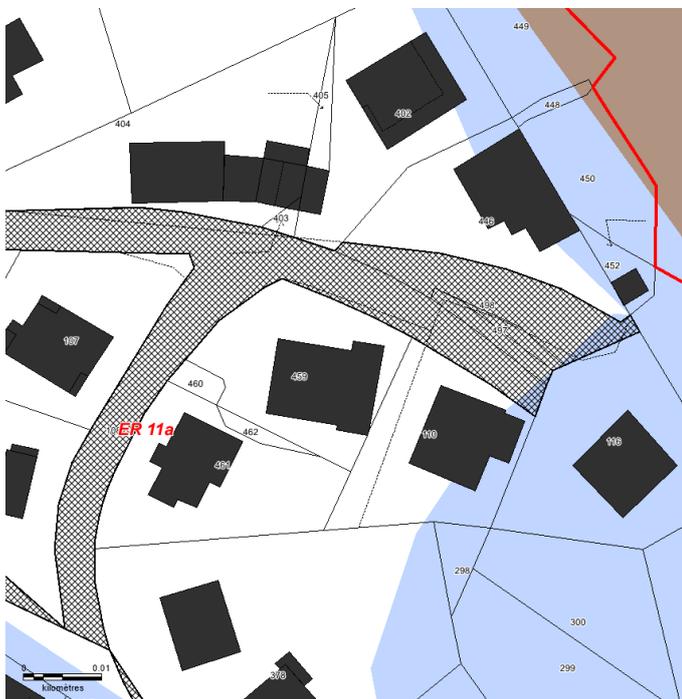
Aussi, la présente modification porte simplement sur l'ajout de la mention création d'une voirie afin de permettre ce projet. L'emprise est inchangée, ainsi que le destinataire.

Afin d'éviter d'imprimer l'ensemble des plans de zonage à chaque évolution de la destination des emplacements réservés, la liste des emplacements réservés a été supprimés des plans de zonage. Elle est par contre bien maintenue dans le règlement écrit du PLU.

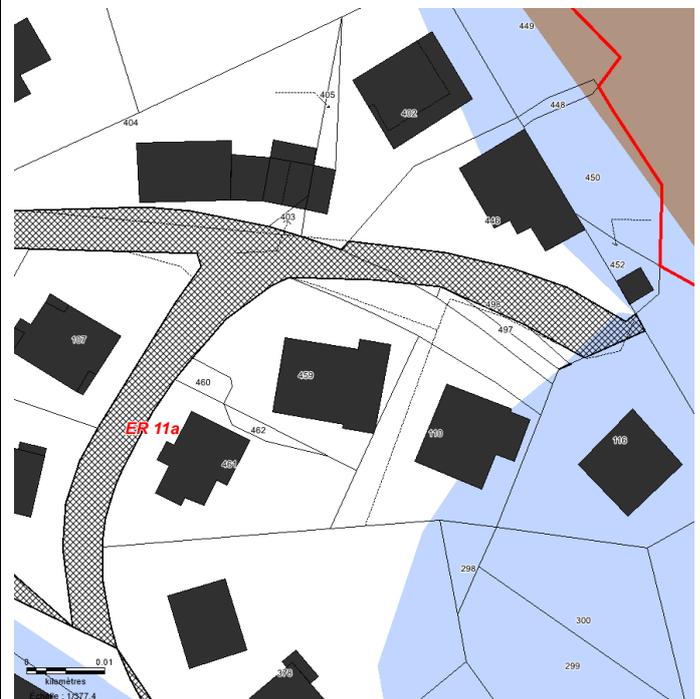
2.4. Diminution de l'emprise de l'emplacement réservé n°11

L'emplacement réservé n°11 a pour but de régulariser et d'aménager la voie de desserte existante du Grand Plan. Des opérations foncières sont en cours. Afin de garantir la desserte de l'intégralité des terrains selon un gabarit de voie adaptée, il s'avère inutile et peu justifiable de maintenir une partie de l'emplacement réservé n°11a qui sur un secteur précis à une largeur de 11m alors que la collectivité a établi son besoin autour de 6m pour permettre le maintien et la réalisation d'une voie à double sens en toute saison. Par voie de conséquence, il est proposé de diminuer l'emprise de l'emplacement réservé 11a au droit des parcelles AK459 et AK110. De plus ce tracé est plus adapté à la réalité du terrain et à l'emprise actuelle de la voie.

ER 11a avant modification



ER11a après modification



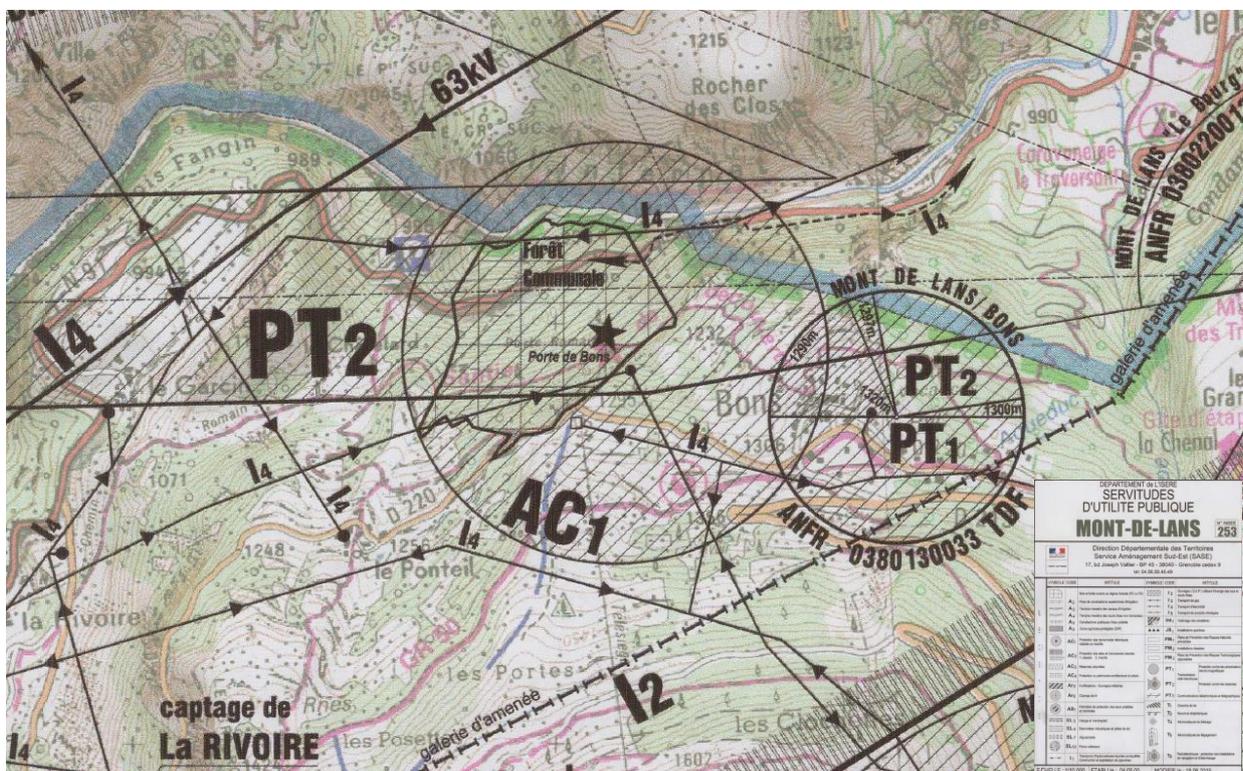
Cette évolution entraîne une diminution de 214 m² de surface de l'emplacement réservé 11a, ce qui augmente le potentiel constructible à l'échelle de la zone de 0.17%.

2.5. Ajout du périmètre de la servitude AC1 de la voie romaine et de la porte de Bons et actualisation de l'annexe des servitudes d'utilité publiques

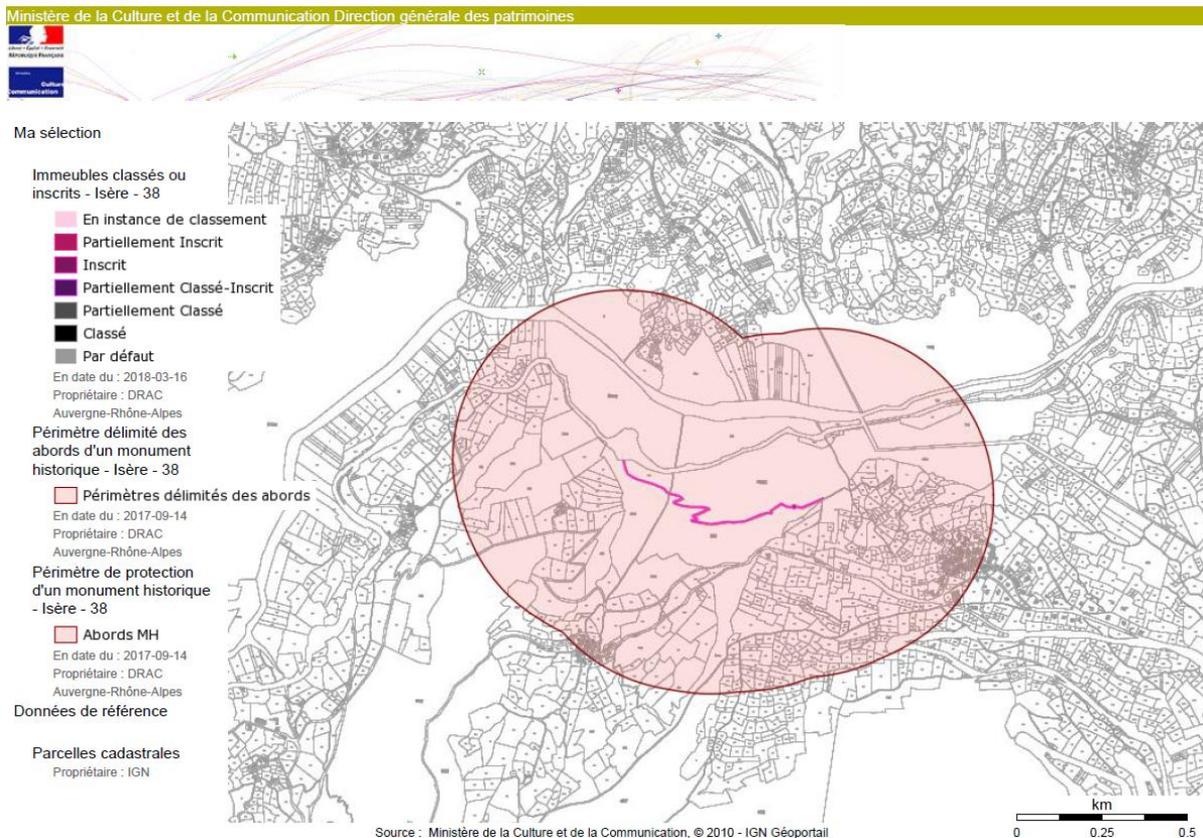
A l'usage de l'utilisation du PLU il s'avère plus lisible pour les pétitionnaires et le service instructeur d'avoir sur un même plan, le zonage du PLU et la servitude AC1 de voie romaine et de la porte de Bons. Il est donc proposé d'ajouter sur les plans de zonage le périmètre de la servitude AC1 pour améliorer l'utilisation et la pédagogie du document.

Par ailleurs, la commune s'est aperçue d'une erreur dans la retranscription de la servitude AC1 dans la carte des servitudes fournie par La préfecture de l'Isère. Il s'avère que ce n'est pas uniquement la porte romaine de Bons qui est classé mais également le chemin d'accès, dite voie romaine. Par voie de conséquence le périmètre est nettement plus important.

Extrait de la carte des servitudes de La Préfecture de l'Isère



Extrait de la carte des servitudes issue de la base de données de la DRAC et de la DREAL



Par voie de conséquence les annexes du PLU sont complétées par l'ajout de la carte précédente à l'annexe 5.1.5 dans l'attente de l'actualisation de la carte des servitudes fournie par La Préfecture de l'Isère.

2.6. Rappel de la réglementation relative aux obligations de réalisation des aires de stationnement

A l'usage du PLU, la collectivité s'est aperçue que les pétitionnaires n'étaient pas aux faits de la réglementation relative aux obligations de réalisation des aires de stationnement : sur la propriété, à proximité de celle-ci sur un terrain privé avec une autorisation régulièrement établie ou par une convention à long terme sur un parking public. Afin de faciliter l'utilisation du PLU et sa pédagogie un chapitre a été ajouté dans les dispositions générales rappelant cette réglementation.

2.7. Rappel de la réglementation liée au calcul de la surface de plancher

A l'usage du PLU, la collectivité s'est aperçue que les pétitionnaires n'étaient pas aux faits de la réglementation relative au calcul de la surface de plancher et notamment aux abattements auxquels ils ont droit ce qui a contribué à de nombreux refus de permis de construire.

Afin de faciliter l'utilisation du PLU et sa pédagogie, il est proposé de rappeler complètement dans l'article des définitions des dispositions générales la réglementation applicable dans le calcul de la surface de plancher.

2.8. Précisions et adaptations de la règle de calcul de la hauteur

La règle actuellement opposable de la hauteur semble être trop soumise à interprétation et incompréhension à la fois sur ce que constitue le sol existant à partir duquel la hauteur est calculé mais également sur la localisation du point de calcul de la hauteur. Pour mémoire, la règle applicable depuis l'élaboration du PLU est la suivante :

« La hauteur est mesurée verticalement entre tout point au sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques et cheminées. Par sol existant il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai résiduel par rapport au terrain naturel
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

Il est précisé que les pentes d'accès aux garages en sous-sols du terrain naturel ne comptent pas dans le calcul de la hauteur. »

A la lecture de cette définition les termes posant problèmes sont :

- Le sol existant : qu'est-il exactement ?
- Mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction ? Point le plus haut à la verticale du sol existant ou le plus haut du plus haut de la construction ?
- Question relative aux souterrains ? Quand est-on en souterrain ?

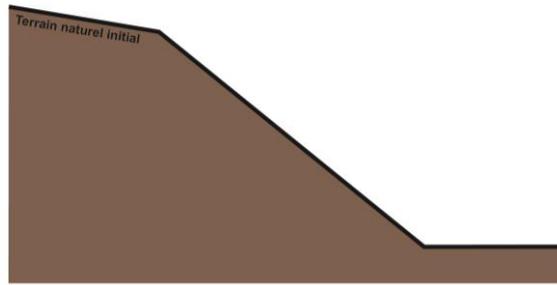
Face à ces questions la collectivité a décidé d'éclaircir la règle en la rendant plus pédagogique et en la simplifiant. Il a été décidé de préciser ce qu'est le sol existant à travers des croquis mais également de simplifier le calcul de la hauteur en précisant que celui-ci s'établit verticalement en tout point de la construction avec le sol existant.

Afin de préciser la règle relative aux souterrains, une définition complémentaire a été apportée à celle-ci.

La réglementation proposée est ainsi la suivante :

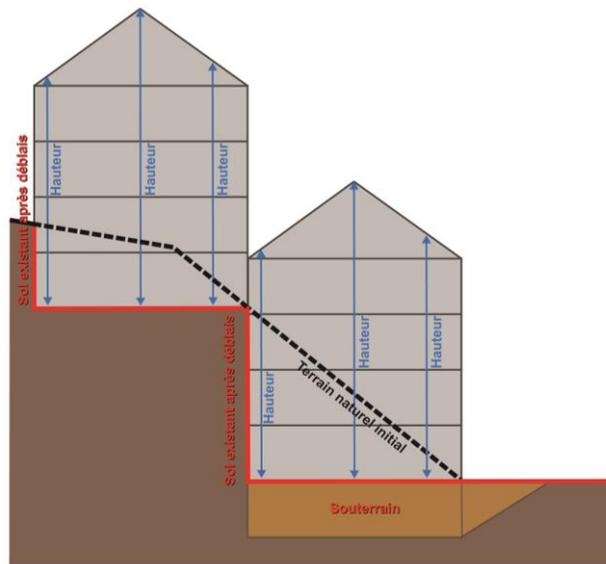
« La hauteur est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au sol existant, ouvrages techniques et cheminées exclues.

Etat « zéro » - Terrain naturel avant travaux

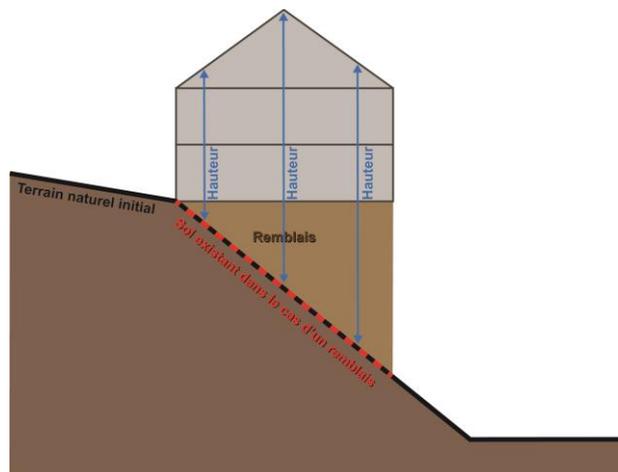


Par sol existant il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai par rapport au terrain naturel ;



- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;



Il est précisé que les souterrains (c'est-à-dire un ouvrage construit au-dessous du sol existant précédemment défini sans qu'aucune partie ne soit émergente) et les pentes d'accès aux souterrains par rapport au sol existant ne comptent pas dans le calcul de la hauteur.

Afin de simplifier la lecture du document, il est précisé que cette définition est applicable à l'ensemble des zones car située dans les dispositions générales sauf exception expressément mentionnée dans le règlement propre à chaque zone. Aussi, dans cette logique toute référence au faitage a été supprimée dans le règlement, y compris dans le règlement propre à chaque zone, pour éviter des confusions d'interprétations. Le faitage est effectivement normalement le point le plus contraint, mais en précisant cela on rend confus l'application du règlement.

2.9. Ajout et actualisation des définitions du règlement écrit

Conformément aux préconisations de la fiche technique 13 dit du lexique nationale de la direction générale de l'aménagement et du logement (fiche technique ministérielle), les définitions du PLU ont été actualisées pour éviter les interprétations abusives. Ainsi, les définitions suivantes ont été ajoutées ou actualisées en utilisant comme base cette fiche technique et en l'adaptant au contexte de Mont-de-Lans :

- Bâtiment ;
- Construction ;
- Construction existante ;
- Façade ;
- Alignement ;
- Limite séparative ;
- Voies ou emprises publiques ;
- Emprise au sol ;
- Egout du toit ;
- Espaces verts ;
- Annexes ;
- Extensions ;
- Ordonnancement ;

L'objectif affiché de la collectivité est de limiter les interprétations en utilisant une définition précise de ces termes s'appuyant sur une réalité nationale. Il s'agit de simple ajustement dans les définitions sans remettre en cause les capacités de constructions.

De la même façon la définition relative à l'hébergement hôtelier a été précisée sur la base des constructions touristiques identifiées dans le code du tourisme afin d'assurer une meilleure compréhension de cette destination particulièrement sensible en zone touristique comme Les Deux Alpes.

2.10. Modification de la règle d'implantation des constructions en zone Uah vis-à-vis de l'alignement

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il s'avère qu'en zone Uah il est imposé la réalisation des constructions à l'alignement de la voie. Il s'avère que cette règle est parfaitement adaptée pour optimiser l'aménagement des terrains dans le centre ancien, compte tenu de la petite taille des parcelles, et également pour garantir les formes urbaines, mais elle est peu adaptée dans le cas de parcelles vierges dans ces mêmes centres puisque cela rend parfois impossible l'accès au terrain en empêchant la giration des véhicules, ou en refermant d'une façon trop dense le tissu urbain, ou en obligeant une façade sud à être à l'alignement...

Pour ces différentes raisons, la collectivité souhaite laisser la possibilité aux pétitionnaires de s'implanter soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3m de celui-ci. Cette règle ne réduit pas les capacités de construction de la zone car les pétitionnaires peuvent toujours construire à l'alignement.

2.11. Modification de la règle d'aspect extérieur des constructions liée aux menuiseries en zone Uah

Le règlement du PLU initial prévoit que les menuiseries en zone Uah seront en aspect bois de couleur mat. Il s'avère à l'usage que cette disposition est trop contraignante et est peu adaptée à l'hétérogénéité des menuiseries présentes dans les centres villages allant du blanc, au bois, au gris anthracite...

Face à cette diversité, la commune souhaite autoriser des menuiseries qui seront compatibles avec le bâtiment et son environnement immédiat. Cette réglementation ouverte permet d'échanger efficacement projet par projet pour tenir compte des cas spécifiques tout en garantissant une insertion du projet dans le site.

2.12. Ajout d'une tolérance dans la pente des toitures pour autoriser la lauze en zone AUs

Toutes les zones du PLU offre une pente de toiture inférieure dans le cas de construction de toiture en lauze au regard des nécessités de pose. Cette mention a été oubliée dans les zones AUs. Il s'agit indéniablement d'un oubli qu'il convient de corriger. Il est donc proposer d'autoriser une pente minimale de 30% en cas de réalisation de toitures en lauze au lieu de 45% pour les autres types de toiture et ce sans discrimination de zone sur la commune.

2.13. Corrections d'erreurs matérielles

Dans le cadre de la reconstruction après sinistre le règlement du PLU prévoyait cette possibilité mais avant un délai de 2 ans. Cette disposition est fautive et contraire au code de l'urbanisme qui prévoit un délai de 10 ans. Cette mention a été modifiée.

2.14. Amélioration de la pédagogie et de la lecture du document.

Le titre relatif aux dispositions générales a été complété pour préciser que les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des zones.

Le titre de l'article 3.1. des dispositions générales a été complété pour préciser qu'il s'agit également d'adaptations techniques puisque les paragraphes ne rentrent pas tous dans le champs des adaptations mineures.

Afin d'éviter d'imprimer l'ensemble des plans de zonage à chaque évolution de la destination des emplacements réservés, la liste des emplacements réservés a été supprimés des plans de zonage. Elle est par contre bien maintenue dans le règlement écrit du PLU.

3- EVOLUTION DES ZONES

La présente modification n'a aucune incidence sur les surfaces des zones du PLU.

4- INCIDENCES DU PROJET SUR LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

4.1. Incidences écologiques

Les objectifs de la présente modification n'ont aucune incidence sur les composantes écologiques car elles n'entraînent pas de consommation d'espaces supplémentaires et travaillent exclusivement sur des définitions, des règles d'implantation et d'architecture.

4.2. Incidences sur les risques naturels

Les évolutions apportées par la présente modification n'ont aucune incidence sur les risques naturels car aucun nouveau secteur n'a été ouvert à l'urbanisation et que la réglementation relative aux risques naturels n'a pas été modifiée.

4.3. Incidences sur le paysage

Les évolutions apportées par la présente modification ont pour but d'améliorer l'insertion paysagère des constructions en tenant davantage compte de la spécificité des lieux et en particulier de la topographie (OAP3 et 4). Au niveau architecturale les évolutions apportées permettent une meilleure insertion paysagère des constructions (lauzes, implantation en zone Uah, aspect des menuiseries...).

Par ailleurs, la régularisation de la servitude AC1 permet d'assurer une meilleure insertion paysagère des constructions dans ce périmètre.

Les incidences de la modification simplifiée n°1 sont globalement positives vis-à-vis de l'insertion paysagère des projets.

4.4. Incidences sur les risques naturels

Les évolutions apportées par la présente modification n'ont aucune incidence sur l'agriculture car aucun nouveau secteur n'a été ouvert à l'urbanisation et la réglementation relative aux zones A est inchangée.

4.5. Incidences sur la ressource en eau

Les évolutions apportées par la présente modification n'ont aucune incidence sur la ressource car aucun nouveau secteur n'a été ouvert à l'urbanisation et la réglementation est inchangée.

4.6. Incidences sur les déchets

Les évolutions apportées par la présente modification n'ont aucune incidence sur la production de déchets car les évolutions apportées ne contribuent pas à l'augmentation du nombre de déchets ou dans des proportions extrêmement faibles.

4.7. Incidences sur la consommation d'espaces

Les évolutions apportées par la présente modification permettent de faciliter pour partie la densification des zones notamment de la zone Uba. Il s'agit d'une évolution vertueuse. Dans tous les cas aucune nouvelle surface constructible n'est proposée dans le cadre de la présente modification. Les incidences sont donc plutôt positive voir neutre.

4.8. Incidences sur les déplacements

Les évolutions apportées par la présente modification ont des effets plutôt positif sur les déplacements en offrant la possibilité à la fois de faire une voie routière mais aussi piétonne (ER6), en maintenant une voie routière mais diminuée sur l'ER11a, en permettant de s'implanter en recul de l'alignement en zone Uah permettant aux véhicules d'avoir éventuellement une meilleure visibilité...

4.9. Incidences sur les sources de pollutions

Les évolutions apportées par la présente modification n'ont aucune incidence sur les sources de pollutions car les évolutions apportées ne contribuent pas à l'augmentation du nombre de constructions ou à la création d'établissements sensibles supplémentaires (ICPE).

5- MESURES ENVISAGEES POUR REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Il n'y a pas de mesure mise en œuvre pour supprimer ou réduire les effets négatifs sur l'environnement et les milieux naturels puisque les ajustements réalisés ne devraient pas avoir d'effet négatif.

Aucune mesure de compensation n'est nécessaire à ce stade après analyse des incidences du projet communal sur l'environnement.

6- ARTICULATION DES DIFFERENTS PLANS ET DOCUMENTS ENTRE EUX

La présente modification vient corriger l'erreur présente dans le cadre de la servitude AC1. Pour les autres normes juridiques, il n'existe aucune interférence nouvelle puisque le SCoT de l'Oisans n'est à ce jour pas approuvé et que pour les autres documents aucune évolution n'est susceptible de générer une incompatibilité nouvelle.

7- CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Il est bon de rappeler que « lorsqu'un PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation (ou de la dernière délibération portant révision de ce plan), à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces ». A ce titre, le rapport de présentation devra comporter une liste d'indicateurs pour effectuer cette analyse (article R.151-3 5°).

Aucun critère supplémentaire ne semble nécessaire compte tenu des caractéristiques de la présente modification.

8- RESUME NON TECHNIQUE

La commune de Mont-de-Lans possède un PLU approuvé le 26 octobre 2016 et modifié une première fois le 10 avril 2017. La présente modification simplifiée n°2 porte sur :

➤ **Règlement écrit :**

- Rappel dans les dispositions générales la réglementation relative aux obligations de réalisation des aires de stationnement ;
- Précisions sur la règle de définition des hauteurs notamment par la mise en œuvre de schémas et une réécriture de celle-ci ;
- Rappel de la réglementation liée au calcul de la surface de plancher dans les dispositions générales ;

- Actualisation des définitions dans les dispositions générales au regard des dernières fiches techniques publiées par le ministère ;
 - Modification de la règle liée à l'alignement en zone Uah en offrant la possibilité de ne pas s'implanter à l'alignement ;
 - Modification de la règle liée à l'aspect extérieur des menuiseries, notamment en zone Uah ;
 - Actualisation du règlement de la zone Uba du Petit Plan en lien avec l'évolution de l'OAP n°4 afférente à la zone ;
 - Adaptation de la pente des toitures afin de favoriser l'installation de lauzes en toiture, notamment en zone AUs.
 - Actualisation du règlement de la zone AUs3 en lien avec l'OAP n°3 afférente à la zone.
 - Actualisation de la liste des emplacements réservés (ER6 et ER11).
 - Changement de destination de l'ER6.
- **Plans de zonage :**
- Suppression de la liste des emplacements réservés sur les plans de zonage pour en faciliter la réutilisation ultérieure.
 - Diminution de l'emprise de l'emplacement réservé n°11 au regard des régularisations de fonciers en cours ;
 - Ajout du périmètre du site classé de la porte de Bons sur les plans de zonage.
- **Orientations d'aménagement et de programmation :**
- Ajustement de l'OAP n°3 afférente à la zone AUs3 (orientations graphiques et littéraires) ;
 - Ajustement de l'OAP de la zone Uba du Petit Plan au regard des contraintes topographiques de la zone ;
- **Annexes :**
- Actualisation de la carte des servitudes d'utilités publiques par La Préfecture 38 ou par l'ajout d'une fiche spécifique liée à la porte de Bons.

Ces évolutions sont rendues nécessaires afin d'améliorer la pédagogie du document, améliorer son interprétation, corriger des erreurs matérielles et faciliter l'aménagement du territoire communal sur des projets spécifiques, en assurant une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

Le projet n'a aucune incidences négatives et permet d'avoir des incidences positives sur les déplacements, les formes urbaines, la densification, l'insertion paysagère...