

DECLARATION DE PROJET
PORTANT SUR L'INTERET GENERAL
ET LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VENOSC

REALISATION DU PROJET LES CLARINES

VENOSC / LES DEUX ALPES
PROJET « CLARINES »
2 juillet 2018

TABLE DES MATIERES

1. LA DECLARATION DE PROJET	3
1.1 PREAMBULE	3
1.1.1 Le contexte réglementaire	4
1.1.2 La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	5
1.1.3 L'évaluation environnementale du document d'urbanisme	5
1.2 LA DECLARATION D'INTERET GENERAL DU PROJET LES CLARINES	7
1.2.1 Le contexte	7
1.2.2 Le site	17
1.2.3 Le projet Les Clarines, un projet d'intérêt général	31
2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	64
2.1 PRESENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	64
2.1.1 Le rapport de présentation	70
2.1.2 Le zonage (règlement graphique)	71
2.1.3 Le règlement écrit - Présentation du règlement de la zone UBc	72
2.2 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE	99
2.3 RESUME NON TECHNIQUE	100
2.3.1 Localisation du projet	100
2.3.2 Présentation de la déclaration de projet	101
2.3.3 Contenu de la mise en compatibilité du PLU de Venosc	103
2.3.4 Articulation avec les documents supra communaux	104
2.3.5 Justification globale de la mise en compatibilité du PLU	105
2.3.6 Choix du site	105
2.3.7 Adaptation aux enjeux environnementaux du site	106
2.3.8 Solutions de substitution	106
2.4 SYNTHESE DES ENJEUX, IMPACTS ET MESURES DU PROJET	106
ANNEXES :	110

1. LA DECLARATION DE PROJET

1.1 PREAMBULE

La station des Deux Alpes possède une capacité d'hébergement de la population touristique d'environ 30 000 lits pour accueillir une clientèle de séjour, selon le décompte de l'évolution de l'immobilier touristique sur la station des Deux Alpes (*source: Comète / G2A*).

En raison d'une diminution constante du nombre de lits marchands, particulièrement en hébergements marchands (lits chauds), la Commune des 2Alpes souhaite renforcer son potentiel d'accueil touristique en effectuant notamment des opérations de densification des secteurs déjà urbanisés.

Le site des Clarines, dont la Commune est en partie propriétaire, répond parfaitement à cet objectif avec la présence d'un ancien établissement hôtelier, aujourd'hui en cessation d'activité et d'une remontée mécanique obsolète

Dans cette perspective, la Commune a lancé, par un avis d'appel public publié le 9 juin 2017, une consultation d'opérateurs sur un site d'une superficie estimée d'environ 10 000 m² composée d'une vingtaine de parcelles appartenant à 3 propriétaires : Commune des Deux Alpes, Deux Alpes Loisirs, Indivision Bert-Canavesi / Les Clarines.

L'offre remise par les sociétés ADIM Lyon, filiale de Développement Immobilier du groupe VINCI Construction France, mmv et leurs partenaires financiers, conforme à la consultation lancée, a été retenue à l'unanimité au terme du conseil municipal du 6 novembre 2017.

Le projet porté par ces sociétés développe environ 11 700 m² de Surface de Plancher sur une emprise foncière de 8 804 m² seulement au sein d'un ensemble mixte composé de :

- Une résidence de tourisme mmv 4* de 157 logements et 1400 m² environ de locaux communs dont un restaurant,
- Un volume autonome de 8 logements sociaux,
- 155 places de stationnement privé environ, majoritairement réalisées en sous-sol.
- Une liaison mécanique piétonne publique en partie mécanisée par ascenseurs permettant le désenclavement des résidences du Soleil situées en amont du foncier.
- Une voirie créée en partie amont.
- Un commerce

Ce projet répond aux objectifs d'intérêt général de la Commune des Deux Alpes :

- Compléter l'offre touristique existante via la création d'une offre pérenne de lits chauds, sur un segment résidence de standing 4*, faiblement représenté sur la station,
- Densifier, rénover et requalifier le secteur d'implantation du projet,
- Faciliter la desserte piétonne des résidences du Soleil,
- Créer des logements familiaux sociaux pérennes sur la commune des Deux Alpes,
- Améliorer la gestion des eaux pluviales sur la commune,
- Dynamiser l'économie et l'emploi local.

Par ailleurs, ce projet suppose une évolution mineure du Plan local d'urbanisme, la résidence de tourisme devant être réalisée à cheval sur la zone UB et sur une petite partie de la zone en continuité, classée en Nski et d'ores et déjà anthropisée, dans un secteur urbanisé.

Au regard de la prise en compte, dans le projet, des enjeux fondamentaux pour la Commune des 2Alpes, la délibération de principe initiant la déclaration de projet a été approuvée à l'unanimité par le conseil municipal du 6 novembre 2017.

Le présent dossier fait donc suite à cette décision du Conseil municipal.

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de ce projet sur le secteur retenu, classé en zone UB et minoritairement en zone Nski, une mise en compatibilité du PLU de la Commune de VENOSC doit être mise en œuvre. Celle-ci nécessite au préalable une procédure de déclaration de projet, prévue par l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme.

1.1.1 Le contexte règlementaire

a. Rappel du cadre législatif

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme confère aux collectivités territoriales la capacité de se prononcer après enquête publique sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction en application de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme :

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a

pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »

Et l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme précise :

« VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. »

1.1.2 La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

La procédure est organisée par les articles L.123-14-2 et R.123-23-2 du code de l'urbanisme (aujourd'hui codifié aux articles L. 153-54 à L. 153-59).

Ces textes imposent que les projets de déclaration de projet et de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme fassent l'objet d'un examen conjoint avec l'Etat et les personnes publiques associées avant l'enquête publique. Un procès-verbal de cette réunion est rédigé et joint au dossier d'enquête publique.

Le projet de mise en compatibilité du PLU est alors soumis à enquête publique par le maire. L'enquête publique devant à la fois porter sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

A l'issue de cette enquête publique, il sera proposé au Conseil municipal de décider, par délibération, la mise en compatibilité du PLU et de se prononcer sur l'intérêt général du projet, ainsi que d'adopter la déclaration de projet. Celle-ci emportera approbation des nouvelles dispositions du PLU.

1.1.3 L'évaluation environnementale du document d'urbanisme

L'article R.104-9 du code de l'urbanisme dispose :

« Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31 ».

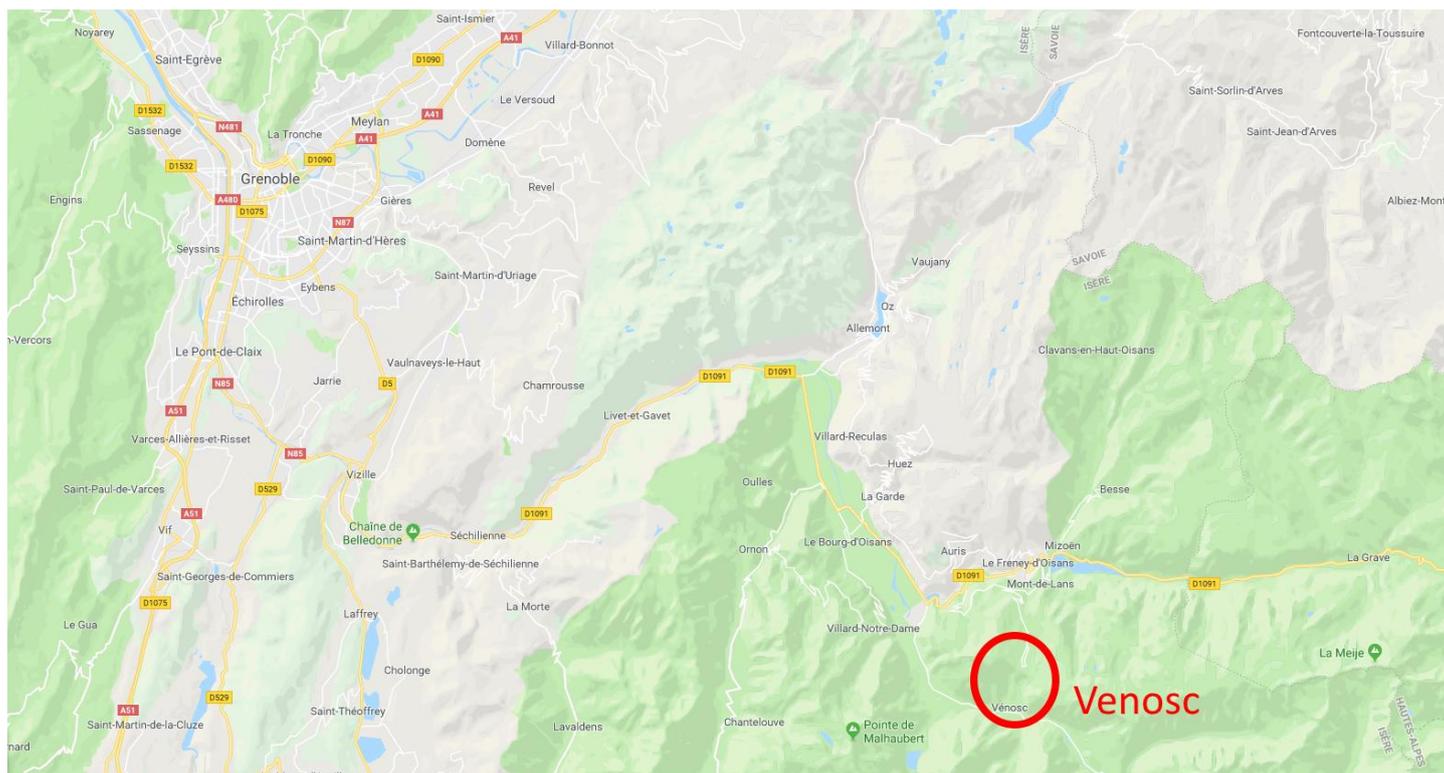
Dans son arrêt du 19 juillet 2017, le Conseil d'Etat a annulé les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, mais uniquement en tant qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

Dans ce contexte, et le projet emportant une réduction de zone Nski minime sur un territoire communal comprenant par ailleurs des sites Natura 2000 (ZCS Habitats de la Muzelle et ZPS des Ecrins), **une évaluation environnementale a été réalisée et l'autorité compétente en matière d'environnement saisie.**

1.2 LA DECLARATION D'INTERET GENERAL DU PROJET LES CLARINES

1.2.1 Le contexte

1.2.1.1 Le contexte géographique

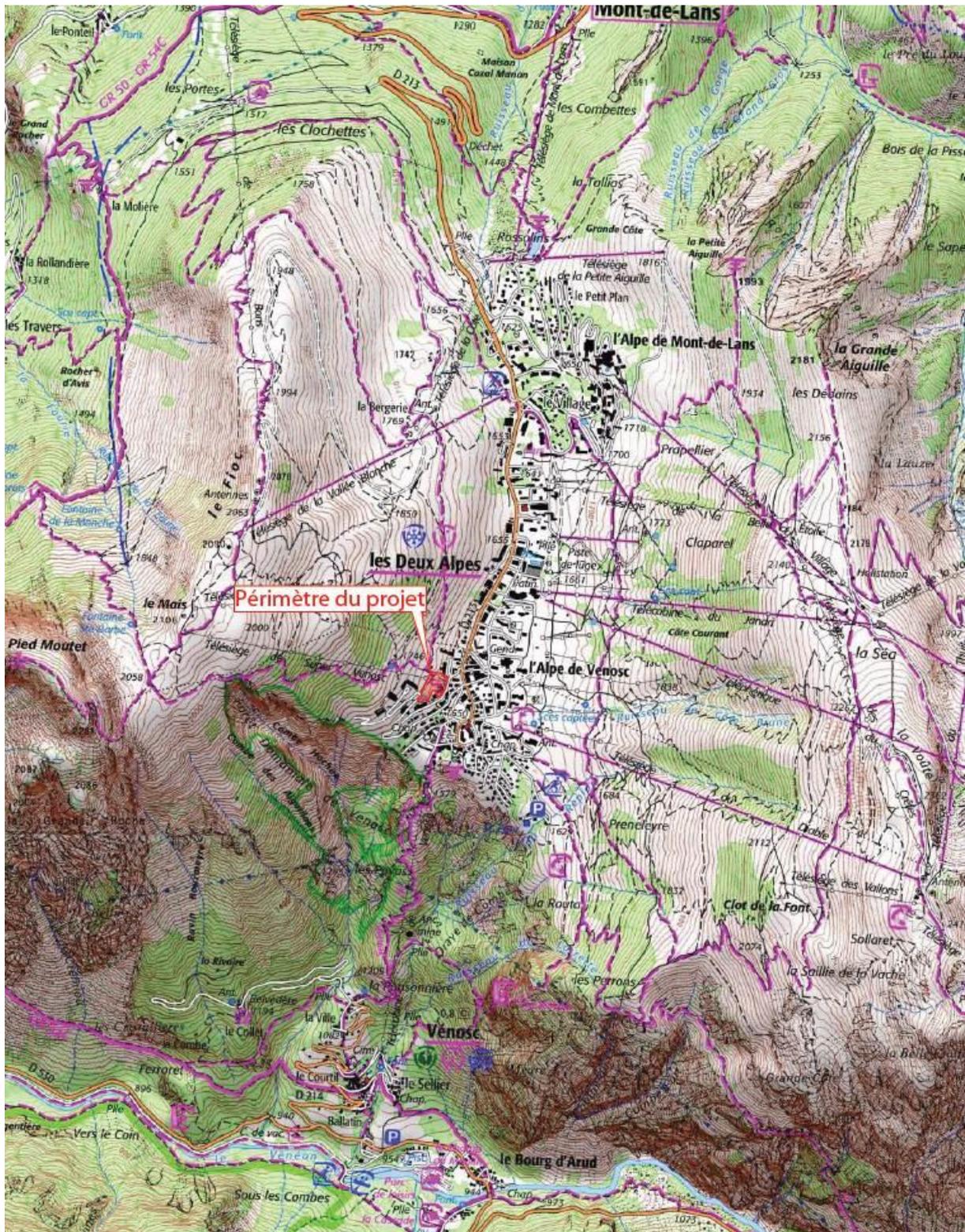


Plan de situation

Depuis le 1^{er} janvier 2017, une Commune nouvelle, composée de Venosc et de Mont-de-Lans, a été créée. Le PLU de la Commune de Venosc peut toutefois faire l'objet d'une mise en compatibilité en application des dispositions de l'article L. 153-4 du Code de l'urbanisme.

Venosc est implantée sur le massif des Ecrins, dans la vallée du Vénéon, dans le département de l'Isère, en Oisans.

Comprise entre 816 m et 3465 m d'altitude, la position dominante de Venosc et son domaine skiable de haute altitude offrent des vues remarquables sur l'Oisans.



Station des Deux Alpes

Venosc s'étend sur une superficie de 25 km² et accueille plus de 800 habitants permanents. Lors de la saison d'hiver, la Commune de Les Deux-Alpes attire jusqu'à 30 000 personnes sur son territoire, dont environ 1/3 sur la commune déléguée de Venosc.

Membre du Parc National des Ecrins (aire d'adhésion pour la partie Nord correspondant au secteur urbanisé et au cœur du parc dans la partie Sud), la Commune fait également partie de la Communauté de Communes de l'Oisans.

1.2.1.2 Le contexte touristique

a) Un constat global à l'échelle de l'Oisans : le poids des logements secondaires

En 2013, sur le périmètre de la Communauté de l'Oisans, les résidences secondaires sont au nombre de 16 875. Elles représentent 75,3 % du parc de logements de la Communauté de Communes de l'Oisans.

Cette situation est atypique. En effet, en Isère le logement secondaire occupe 8,4 % du parc de logements et en France 9,6 %. Cette répartition exceptionnelle est liée à la situation géographique de la Communauté de Communes de l'Oisans au cœur des Alpes, à la présence de stations de ski de renommée internationale et donc à sa forte attractivité touristique dont, notamment celle liée à la station des Deux Alpes (*source : Rapport de présentation Tome 1 – Projet de SCOT de l'Oisans*).

Depuis les années 1990, le taux de création de logements secondaires a fortement diminué, mais reste tout de même important.

Il existe deux types de logements secondaires :

- Le logement « touristique » occasionnel : ce sont des logements situés principalement en station et mis à la location en permanence par des centrales de réservations ou d'autres commercialisateurs. Ce type de logement permet un « turnover » important des touristes qui viennent à la semaine. Cela permet d'assurer un bon fonctionnement des remontées mécaniques et des commerces de stations.
- Les résidences secondaires : Ce sont des logements appartenant à une famille qui vient y passer quelques semaines par an et qui le loue occasionnellement. On en trouve sur les stations mais aussi dans les villages ruraux de montagne (maison de famille ou souhait d'avoir une résidence sur une commune rurale, à proximité de la montagne ...).

Un bon équilibre est à trouver entre ces deux types de logements secondaires sur les stations. En effet, actuellement, les stations sont touchées par une augmentation du nombre de lits froids (c'est à dire des résidences secondaires peu occupées par leurs propriétaires et non louées à la semaine en saison).

L'augmentation des lits froids en station entraîne une baisse d'activité économique. Elle peut entraîner une forte demande en création de nouveaux logements de compensation. Pour autant, les collectivités doivent agir sur les lits froids mais avec des contraintes fortes liées au statut de la propriété privée.

Sur 92 510 lits touristiques de l'Oisans, 53 440 sont des lits froids.

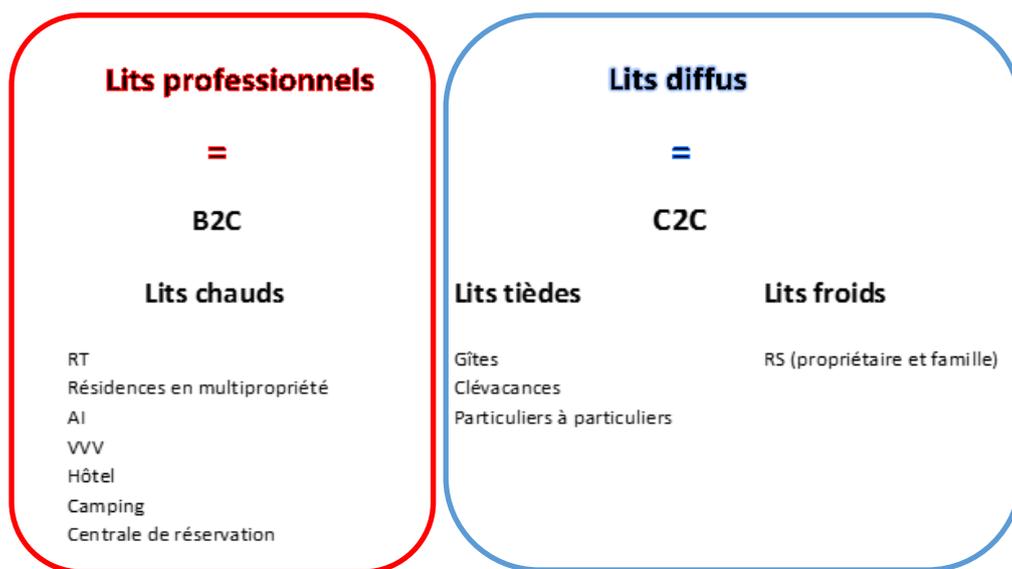
b) Dynamique sur une longue période

Evolution de la typologie des lits :

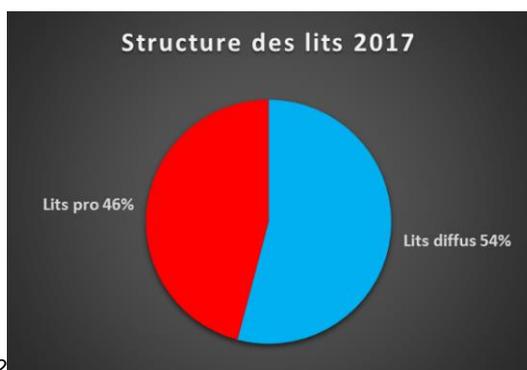
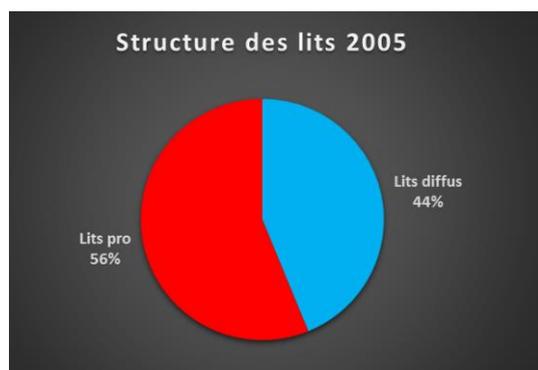
2 Alpes								
	Type de lit	2005	Part sur lits station	2017	Part sur lits station	evo %	ecart	moy /an
Lits station		29 451		29 251			-200	-40
Lits diffus		12 909	44%	15 823	54%		2 914	243
Lits pro		16 542	56%	13 428	46%		-3 114	-260
	en RT	3 506	12%	2 636	9%	-25%	-870	-73
	en VV/coll	4 654	16%	2 951	10%	-37%	-1 703	-142
	en AI	6 019	20%	5 590	19%	-7%	-429	-36
	en hotel	2 363	8%	2 251	8%	-5%	-112	-9

Evolution de l'immobilier touristique sur la station des Deux Alpes - source: Comète / G2A

En 12 ans, la station des Deux Alpes a conservé une capacité touristique globale relativement similaire (-200 lits). La capacité touristique est composée des résidences secondaires et des lits professionnels :



Toutefois, la structuration de ces lits dans cette enveloppe globale a largement évolué. En effet, sur les 29 300 lits de la station, les lits diffus sont passés de 44 à 54%. A l'inverse, les lits chauds ont perdu 10 points, soit 3 114 lits en valeur absolue.



La baisse de ces lits chauds a été engendrée par 2 secteurs :

- Les lits en Résidence de Tourisme (RT) ont diminué de 25%, soit 870 lits en valeur absolue

Pour ce qui concerne les RT, le volume le plus important est constaté en 2008. Entre 2008 et 2017, ce sont 1520 lits qui disparaissent.

- Les lits collectifs ont perdu 37%, soit 1700 lits en valeur absolue

A noter que ces évolutions intègrent les créations de lits. On peut donc estimer que les pertes sèches en lits chauds sont au-delà de ces données. En tout état de cause, le volume des lits chauds a connu une baisse de 2660 lits.

Or les pertes en lits chauds ont un impact sur la fréquentation de la station.

Evolution de la fréquentation :

1 lit en RT réalise en moyenne 78 nuits par hiver. On peut donc évaluer les pertes sur une saison en fréquentation à hauteur de $(870 \times 78) = 67\,800$ nuitées.

1 lit en collectif réalise en moyenne 85 nuits par hiver, ce qui représente sur une saison $(1700 \times 85) = 144\,500$ nuitées.

Par ailleurs, l'analyse de la tendance d'évolution des nuitées entre 2005 et 2015 indique une diminution des nuitées de l'ordre de 230 000, soit une baisse de 15%.

NB : il n'est pas possible de comparer 2017 avec 2005 car en 2016, la station a changé de bureau d'étude en charge de l'observatoire de l'immobilier touristique et la méthodologie évoluant pour ce qui concerne la comptabilisation des nuitées, les comparaisons ne sont plus cohérentes.

En parallèle, on constate que la station a perdu 180 500 Journées Skieurs entre 2005 et 2017.

Chiffrage des pertes :

Communément, et les données se vérifient largement sur les Deux Alpes, 1 lit chaud représente environ en moyenne 10 000€ de retombées économiques par an.

Les Deux Alpes		
Pertes économiques / lit chaud / hiver		
a	72	nuitées
b	0,795	taux de conversion
axb=c	57	JS
d	28	€/JS
cx d=e	1 603 €	pertes RM
ex6=f	9 616 €	pertes induites
e+f	11 219 €	pertes totales

Evaluation des pertes économiques liées à la perte d'un lit chaud

Par conséquent, 3 000 lits chauds en moins engendrent environ 30 000 000 € de pertes économiques sur l'ensemble des secteurs de la commune.

c) Enjeux et Objectifs

Il paraît primordial d'enrayer la dynamique de baisse constatée sur la part des lits chauds de la station car elle a un impact direct sur les retombées économiques globales du site (en termes de remontées mécaniques mais également de consommation globale sur le territoire).

Les enjeux importants portent donc notamment sur :

- le lancement de programmes neufs adaptés aux exigences de la clientèle, pour pallier à la prolifération de lits froids afin de permettre de dynamiser la fréquentation touristique et la réponse à la forte attractivité que génère la station des Deux Alpes.
- la réhabilitation thermique et structurelle des logements anciens qui est un axe fondamental à travailler, de même que les dispositifs incitatifs à la re-commercialisation des lits froids existants.

A ce propos, la création de lits chauds doit également avoir pour effet d'inciter les propriétaires de résidence secondaire à remettre à niveau ces logements touristiques occasionnels, afin de rester concurrentiels. Il est ainsi attendu des nouveaux lits chauds un phénomène d'émulation sur les lits diffus et froids.

La Commune des Deux Alpes accompagnera la re-commercialisation des lits froids existants par des démarches incitatives :

- Instauration d'une RIL
- Convention avec l'Etat pour le logement des travailleurs saisonniers en application de la loi Montagne 2 sous l'égide de la Communauté de Commune de l'Oisans.
- Réalisation d'équipements structurants sur la station susceptible de constituer un environnement favorable à l'investissement privé (parking relais en entrée de station, centre aqua-récréatif, maison du tourisme).

Dans le cadre de son projet de parking relais en entrée de station inscrit sur les exercices budgétaires 2018 – 2020 au titre du plan pluriannuel d'investissement, la Commune des Deux Alpes a d'ores et déjà lancé trois études complémentaires afin de privilégier à l'avenir les modes de déplacement doux et de réduire la place de la voiture en centre-station :

- Etude d'accès, de circulation et de stationnement réalisée par le cabinet Indigo
- Etude d'aménagement urbain, menée par le bureau d'études Alpicité
- Etude de secteur pour l'interface avec les transports collectifs et par câble.

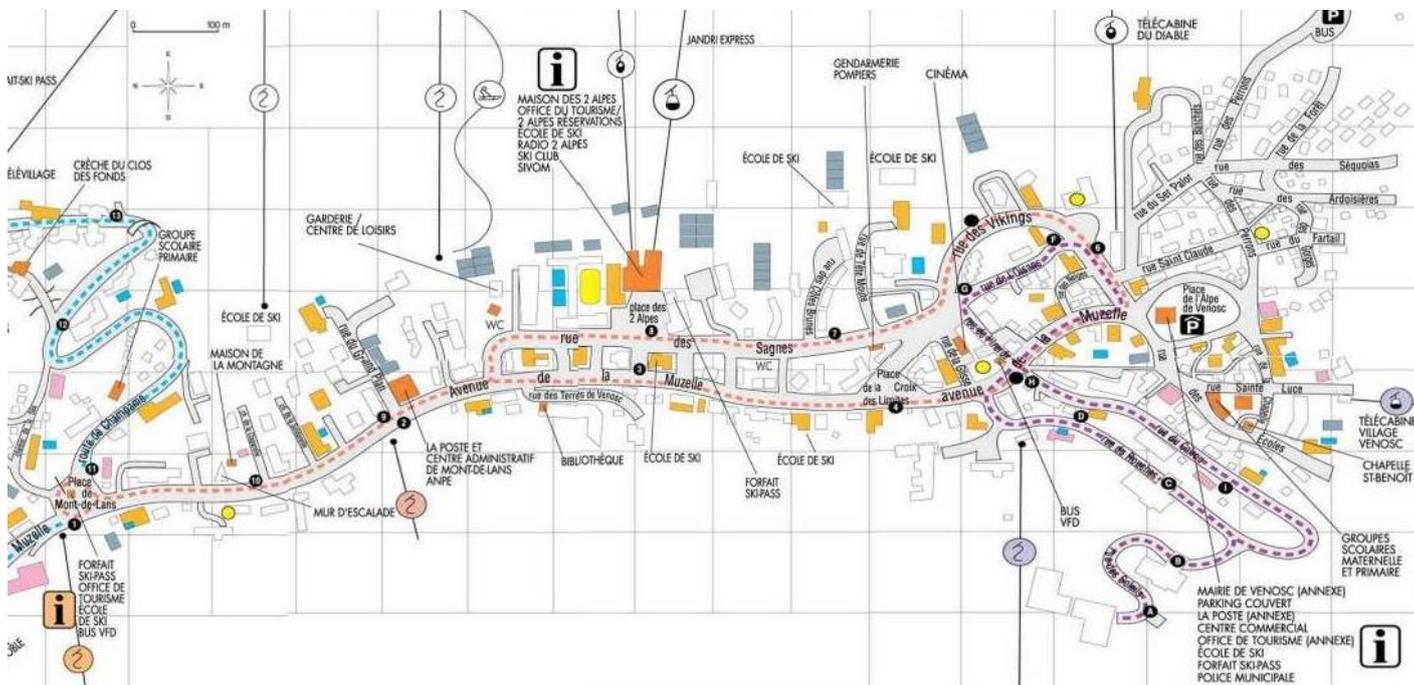
Afin de répondre aux enjeux identifiés, des objectifs sont affichés par les collectivités à travers leur projet de PLU ou de SCoT :

- La maîtrise de la consommation de l'espace pouvant être engendrée par la création de ces lits est une nécessité et se traduit par un objectif de l'ordre de 350 lits/ha pour les projets directement liés au centre station ;

- Les nouveaux hébergements touristiques devront être réalisés en continuité des tissus urbains existants, ou en articulation et dans l'enveloppe d'un équipement touristique, ou en lien avec la réalisation des projets de liaisons vallées/stations.
- Les nouvelles opérations doivent être montées de sorte qu'elles ne soient pas, à terme, créatrices de nouveaux « lits froids ».

1.2.1.3 Le contexte économique et urbain

La station des Deux-Alpes s'organise autour d'un axe principal l'avenue de La Muzelle et de deux opérations d'urbanisation dense : Deux-Alpes 1800 dit Clos des Fonds sur la commune déléguée de Mont-de-Lans et la place de Venosc / résidences du Soleil sur la commune déléguée de Venosc. L'avenue de la Muzelle concentre l'essentiel des commerces. S'articule autour d'elle plusieurs perpendiculaires débouchant sur le départ des remontées mécaniques mais également sur la place des Deux-Alpes, véritable centralité à consolider.



L'objectif de la Collectivité est à la fois d'améliorer ce schéma mais également de consolider son offre existante autour de l'avenue de La Muzelle. Le projet des Clarines s'inscrit à ce titre pleinement dans cet objectif en ne créant pas une offre commerciale concurrente mais en venant la consolider avec l'apport d'une résidence de qualité en hébergement marchand offrant une fréquentation optimale.

Au niveau des déplacements, la commune de Les Deux-Alpes rencontre de nombreuses difficultés liées à un développement urbain au coup par coup sans logique d'aménagement d'ensemble. Rappelons ici, que nous sommes sur l'une des premières stations de ski du territoire, et que son développement s'est réalisé à l'initiative d'opérateurs privés. Cela a donc pendant longtemps conditionné l'aménagement de la station.

Ce développement par opportunité a forcé les collectivités à réagir dans l'urgence notamment en termes d'organisation des déplacements. Ainsi, sur la station des Deux-Alpes la place de la voiture est prépondérante au sein des espaces publics et privés. La place des

piétons et des modes de déplacements alternatifs (navette, transports par câbles, vélos...) est peu prégnante dans le paysage.

Face à cette situation, les collectivités ont engagé depuis 2006 une véritable stratégie de reconquête des espaces publics au profit des piétons, notamment par la requalification de l'avenue de La Muzelle (surtout sur l'ancienne commune de Venosc) donnant davantage de place aux modes doux.

Par ailleurs, des problématiques importantes sont apparues en matière de liaisons douces entre les secteurs d'attractions de la station : place de Venosc, Avenue de La Muzelle, Place des Deux-Alpes... La commune déléguée de Venosc a notamment mis en avant un déficit de lien piéton efficace entre les résidences du Soleil (environ 2000 lits) et le cœur de station.

Pour répondre à cet enjeu il est proposé d'utiliser le site des Clarines qui effectue le lien entre ces deux espaces, comme lieu d'implantation d'un cheminement piéton efficace, c'est-à-dire rapide et mécanisé.

L'objectif de la nouvelle commune est aujourd'hui de tendre vers une station plus durable qui verrait progressivement intégrer les voitures aux aménagements, par des parkings aux entrées de station, renforcer le rôle des piétons autour de l'avenue commerciale de La Muzelle et sur le front de piste et améliorer la desserte en transport en commun.

1.2.1.4 Le contexte du logement

L'évolution démographique de la population sur la station est le suivant :

Deux Alpes	1999	2014
Population	2042	1925
Logements	6802	7678
RP	897	916
RS	5846	6733
LV	59	29

Recensement de la population et des logements entre 1999 et 2014 - source: INSEE

Démographie :

La population de la commune est plutôt en déclin depuis la fin des années 90. On peut dégager trois périodes caractéristiques :

- 1968-1982 : une forte augmentation sur les deux anciennes communes (relance démographique liée à la station), avec un solde migratoire largement positif.
- 1982-1999 : fort ralentissement de la croissance démographique avec un solde migratoire négatif.
- Depuis 1999 : une baisse est constatée sur l'ancienne commune de Venosc ; en parallèle depuis 2006, on constate une reprise sur l'ancienne commune de Mont de Lans. On peut expliquer cette situation par un regain d'activité et une diversification des logements répondant sans doute d'avantage aux attentes de la population.

Le développement démographique de la commune dans sa globalité est donc conditionné par l'évolution de la station mais également par la typologie des logements permanents qu'elle propose.

L'un des enjeux est donc d'être en mesure d'héberger les actifs sur la commune, et notamment de les fixer de manière permanente.

A noter que la structure de la population est relativement jeune, caractérisée par des couples avec enfants.

Evaluation du besoin en logements sociaux :

Prix de l'immobilier	Appartement	Maison
Les Deux Alpes	3 338 €	3 276 €
Bourg d'Oisans	2 949 €	2 228 €
St C. en Oisans	3 174 €	2 762 €
Le Freney d'Oisans	3 166 €	2 581 €

Station d'envergure internationale, les Deux Alpes subit l'inflation des prix liée à l'attractivité de ce type de site touristique et à la rareté des produits en accession. Cela se vérifie sur le centre station et dans une moindre mesure sur les hameaux alentours. Cela pose le problème de l'installation de population permanente sur le territoire de la commune.

En effet, d'après l'étude des revenus fiscaux des habitants, seuls 15% des couples sont en mesure d'acheter un bien d'au moins 60m² sur la commune. Les actifs dépassant la trentaine n'arrivent pas à acquérir un bien du fait de la disproportion entre le prix du foncier et les salaires.

En termes de logement locatif, l'attractivité du site exerce également une forte influence sur ce type de biens, qui restent eux aussi inaccessibles aux travailleurs locaux.

Aussi, les habitants n'arrivent plus à se loger sur place et vont habiter dans les communes limitrophes.

Selon l'INSEE, en 2014, 635 emplois sont occupés par des actifs ne résidant pas sur la commune.

Deux Alpes	2014
Nb emplois	1805
Emplois occupés par un actif résidant dans la zone	1170
Emplois occupés par un actif extérieur	635

Ainsi globalement, la faible rotation du parc de logements locatifs, de logements sociaux et de logements vacants ne permet pas aux jeunes de s'installer sur la commune. Par ailleurs près de la moitié de la population logée dans le privé est éligible dans le logement social.

Le besoin en termes de logements sociaux est donc réel. Qui plus est, la commune attirant des populations jeunes et notamment des couples avec enfants, le besoin est marqué en logements sociaux relativement spacieux.

Du côté de l'ancienne commune de Mont De Lans, un lotissement avait déjà été réalisé sur le hameau de Cuculet, et deux opérations de logements sociaux ont été ambitionnées dans le dernier PLU.

Du côté de l'ancienne commune de Venosc, le projet des Clarines intègre ce besoin avec l'inscription de 8 logements sociaux au programme de construction, pour une surface d'environ 588 m² soit environ 73m² par logement. Il s'agit évidemment d'un intérêt général que de chercher à maintenir sa population sur la commune, pour éviter les déplacements domicile / travail, les pollutions connexes...

Ils viendront compléter les 24 logements sociaux déjà existants sur Venosc et s'adressant aux employés permanents sur la commune.

Logements saisonniers :

La commune des Deux-Alpes a mis en place un service Logement et accueil des saisonniers, qui permet de mettre en relation et de sécuriser l'offre et la demande. Plus précisément, chaque saison, le service recense les propriétaires désireux de mettre leur bien en location auprès des saisonniers. Par ailleurs, il reçoit les demandes de logement en provenance des employeurs.

Par ce biais, 80% de la demande de logements saisonniers (hors saisonniers déjà hébergés directement par leurs employeurs) est couverte.

Ce système unique permet ainsi de répondre à une grande majorité de la demande.

Par ailleurs, le PLU de Mont de Lans prévoit d'imposer 5% de logements saisonniers pour les opérations touristiques de plus de 1000 m² de surface de plancher.

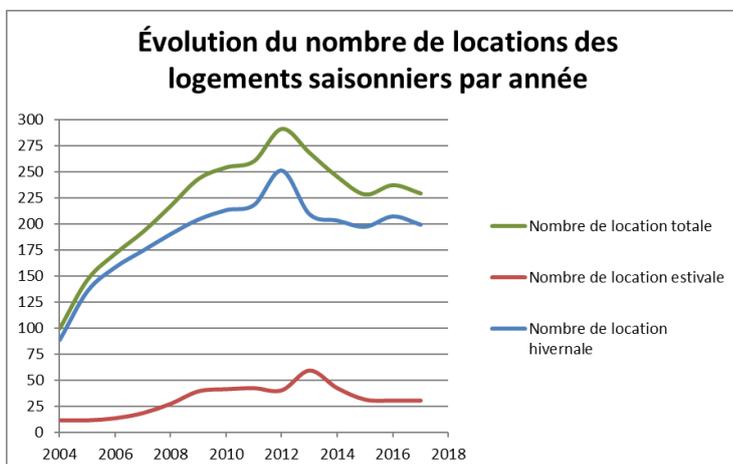
La commune possède également un parc de logements qu'elle met en location pour les saisonniers qu'elle emploie.

Enfin, le CCAS de la commune octroie une aide financière pour le logement des saisonniers qu'elle emploie et qu'elle n'a pas pu loger dans son parc.

De son côté le SCOT ambitionne de demander aux communes d'instaurer à minima l'un des principes suivants en faveur de l'hébergement des saisonniers :

- Un pourcentage ou une règle de proportionnalité de lits dédiés aux saisonniers à créer en parallèle de nouveaux lits touristiques ;
- La production de foyers saisonniers ou l'acquisition / transformation de logements existants à destination des saisonniers à concurrence des besoins estimés ;
- Une mobilisation temporaire de logements vacants ou d'hébergement touristique peu attractif.

La problématique des logements saisonniers est déjà prise en compte, d'autant que le nombre de demande de locations tend à baisser ces dernières années.



Evolution du nombre de locations des logements saisonniers - source: Mairie des Deux Alpes

Au-delà de l'offre locative existante, des logements de la résidence seront cependant affectés au personnel de la résidence, au titre du classement ERP de l'établissement.

1.2.2 Le site

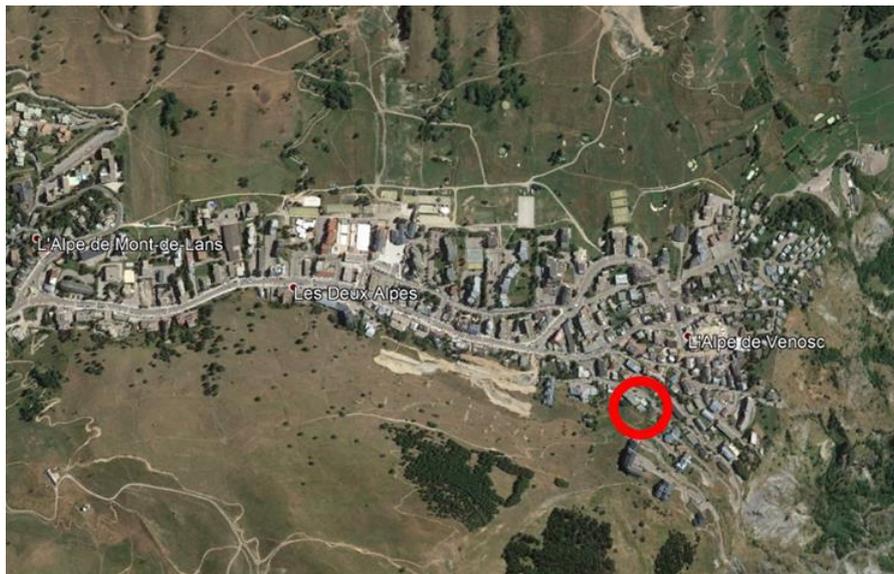
1.2.2.1 Localisation

a) Description

Au préalable, il paraît pertinent de rappeler brièvement que **l'assiette du projet est majoritairement située sur la zone UB dans une dent creuse et nécessite de modifier le zonage d'une toute petite emprise située en continuité et classée en Nski.**

La déclaration de projet portera sur la construction d'une résidence de tourisme, de logements sociaux, d'un commerce et d'une liaison piétonne et mécanique afin de relier en direction du cœur de la station les résidences du Soleil, situées en amont du site.

Le foncier concerné par la procédure de mise en compatibilité du PLU est urbanisé et situé à proximité immédiate du centre de la station. Il se trouve dans la continuité de l'avenue de la Muzelle, artère commerçante principale des Deux Alpes.



Plan de situation du secteur retenu

Le site constitue une dent creuse, cernée par des fonciers construits :





Les vues depuis le site, sur la zone UB, sont les suivantes :

1





2



3

Les vues depuis le site, sur la zone Nski, sont les suivantes :



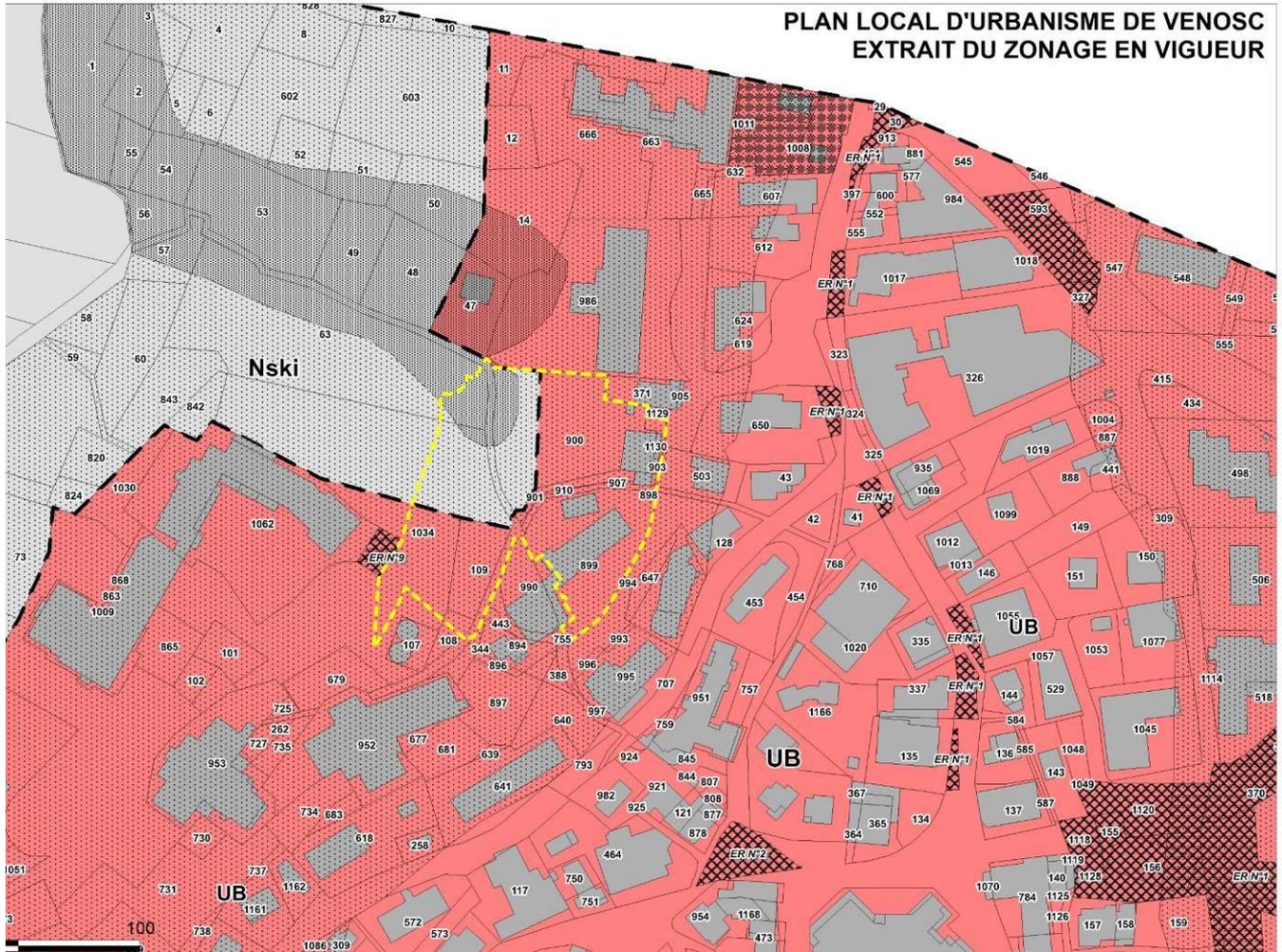
4



5

b) Présentation de l'assiette foncière

Préalablement à la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU, la situation de l'assiette foncière du projet au regard du Plan Local est la suivante :



PLU de Venosc, modification du zonage

La surface foncière est composée d'environ :

- 6 124 m² environ en zone UB
- 2 679 m² environ en zone Nski

La répartition des surfaces (valeurs cadastrales approchées) est précisée ci-dessous :

Section	n°	Surface (m ²)	Propriétaire	Dont Surface Nski	Dont Surface UB
AB	755p	8 m ²	Indivision BERT/CANAVESI		8 m ²
AB	899p	1 950 m ²			1 950 m ²
AB	908	37 m ²			37 m ²
	TOTAL	1 995 m²			0 m²

AB	909	136 m ²	Deux Alpes Loisirs		136 m ²
AB	906	4 m ²			4 m ²
AB	907	15 m ²			15 m ²
AB	900	2 710 m ²		1 031 m ²	1 679 m ²
	TOTAL	2 865 m²		1 031 m²	1 834 m²

AB	502	7 m ²	Copropriété AB 503 et 502 Clarines		7 m ²
AB	898	15 m ²	Commune de Venosc		15 m ²
AB	63p	366 m ²		366 m ²	0 m ²
AB	903	22 m ²			22 m ²
AB	910	12 m ²			12 m ²
AB	109	657 m ²			657 m ²
AB	901	162 m ²			162 m ²
AB	1034p	2 120 m ²		1 074 m ²	1 045 m ²
AB	1130	93 m ²			93 m ²
AB	108p	74 m ²			74 m ²
		416 m ²		Domaine Public Communal	208 m ²
	TOTAL	3 944 m²		1 648 m²	2 295 m²

TOTAL	8 804 m²
--------------	----------------------------

Dont Surface Nski	Dont Surface UB
2 679 m²	6 124 m²

La zone Nski est, pour un total de 2 679 m² environ, composée :

- De la parcelle AB 900, pour partie (1 031 m² environ)
- De la parcelle AB 63, pour partie (366 m² environ).
- De la parcelle AB 1034, pour partie (1074 m² environ).
- D'une partie d'un chemin public communal (208 m² environ).

La zone UB est, pour un total de 6 124 m² environ, composée :

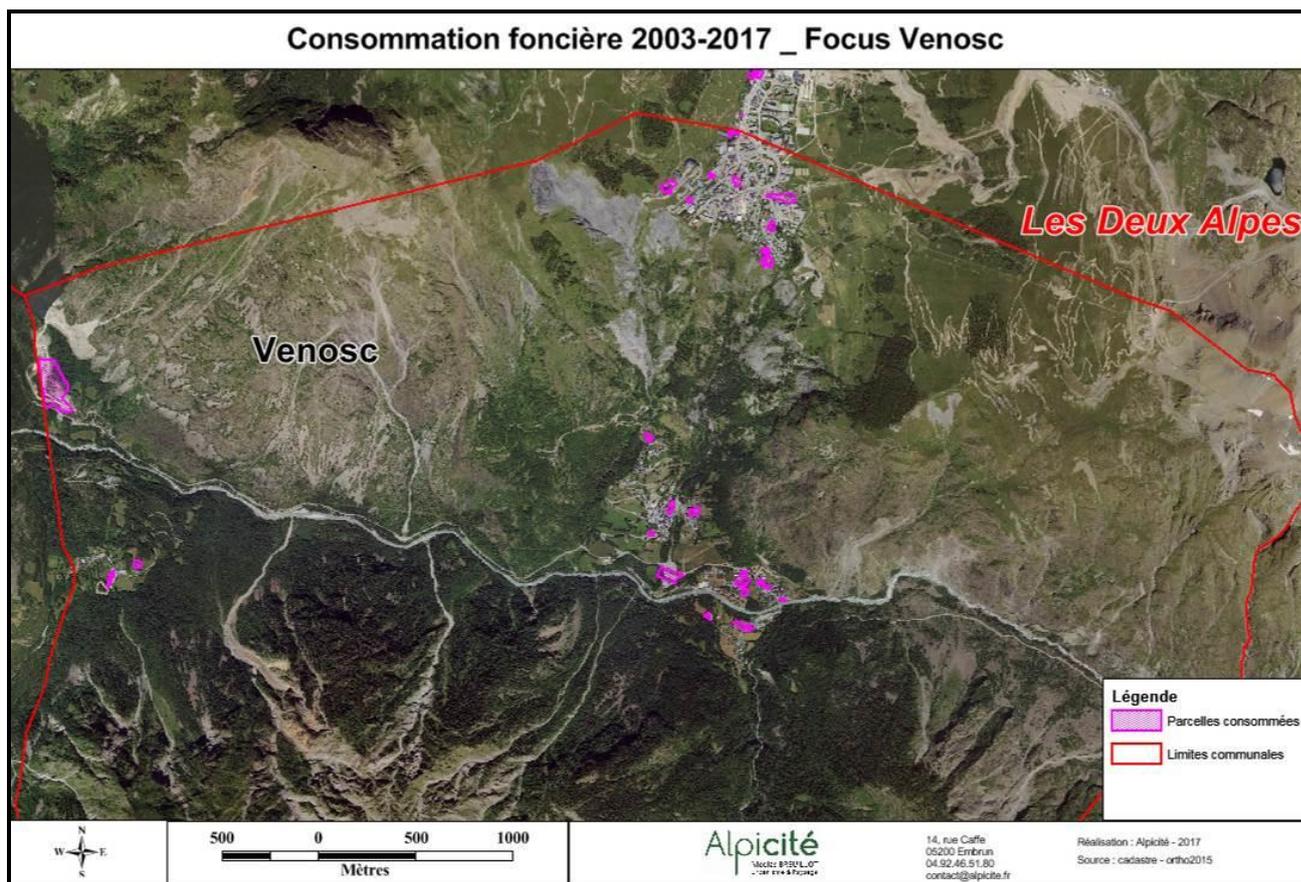
- De la parcelle AB 755, pour partie (8 m² environ)
- De la parcelle AB 899, pour partie (1 950 m² environ)
- De la parcelle AB 908 (37 m² environ)
- De la parcelle AB 909 (136 m² environ)
- De la parcelle AB 907 (4 m² environ)
- De la parcelle AB 906 (15 m² environ)
- De la parcelle AB 900, pour partie (1 679 m² environ)
- De la parcelle AB 502 (7 m² environ)
- De la parcelle AB 898 (15 m² environ)
- De la parcelle AB 903 (22 m² environ)
- De la parcelle AB 910 (12 m² environ)
- De la parcelle AB 109 (657 m² environ)
- De la parcelle AB 901 (162 m² environ)
- De la parcelle AB 1034, pour partie (1045 m² environ).
- De la parcelle AB 1130 (93 m² environ)
- De la parcelle AB 108, pour partie (74 m² environ)
- D'une partie d'un chemin public communal (208 m² environ).

1.2.2.2 Le site dans le contexte touristique, économique et sociale : la justification du secteur retenu

a) Consommation d'espaces sur 15 ans (2003-2017)

Au total sur la commune nouvelle de Les Deux Alpes, ce sont 13.77 ha qui ont été consommés entre 2003 et 2017. Ce chiffre comprend toutes les constructions mais également les VRD réalisés, les carrières...

Sur l'ancienne commune de Venosc, la consommation foncière (de même périmètre) est estimée à 6.6ha.



Potentiel constructible

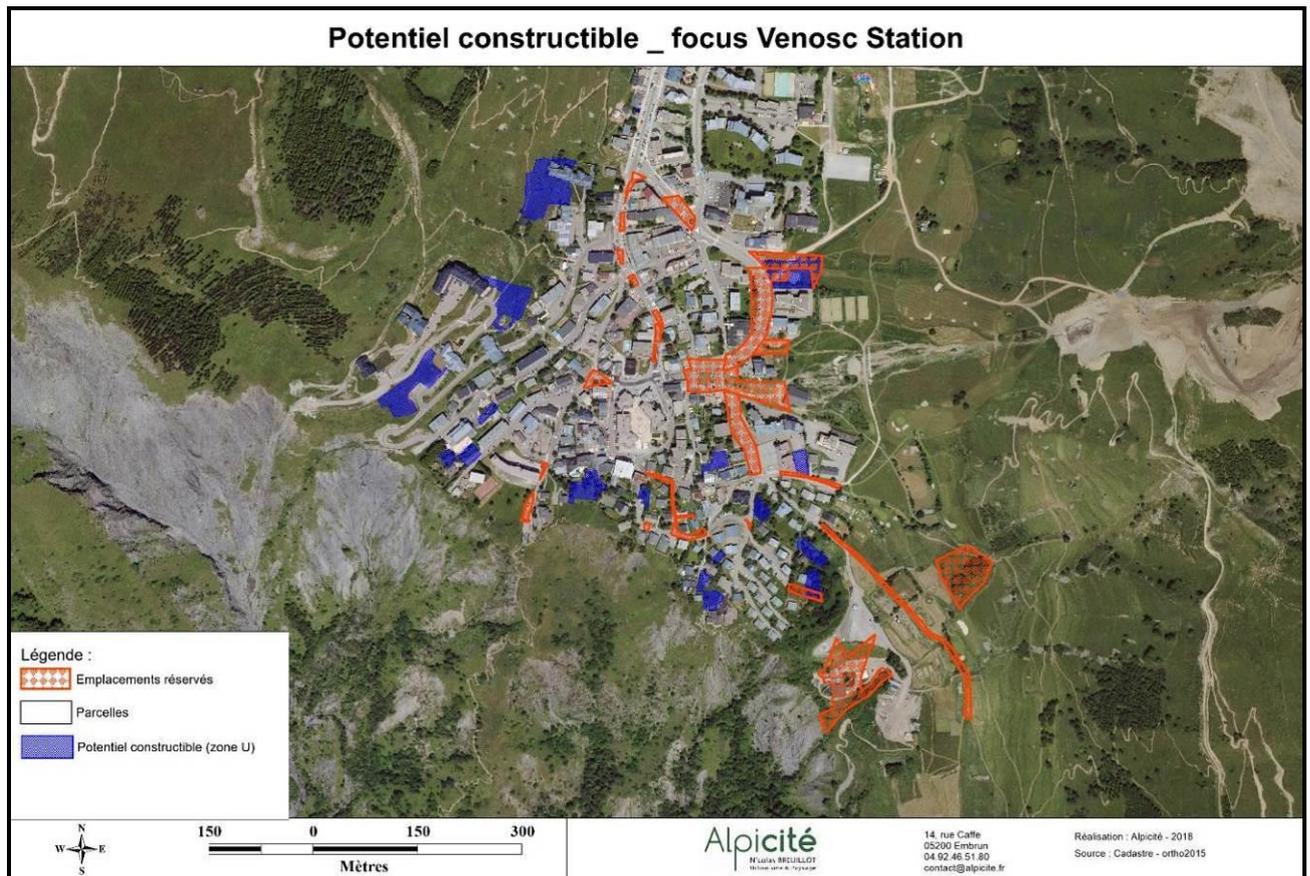
Le potentiel constructible restant sur l'ancienne commune de Venosc au regard du PLU en vigueur est de l'ordre de 17.92 ha, qui se réduit à **6.92ha en zone U**.

Type de zone	Surface en ha	Capacité résiduelle
Naturelle	3640,9	
Urbanisée	53,8	6,92
Agricole	255,2	
A Urbaniser	14,1	11
Total	3964	17,92

Plus précisément, sur le secteur de la station de Venosc, ce ne sont finalement que 2ha qui restent constructibles en zone U au regard du PLU.

Toutefois ces 2ha sont constitués par :

- 2 zones de surfaces respectives de 4 300 et 3 360 m², formées chacune par 3 parcelles contigües
- La zone du projet qui comprend 3 parcelles contigües en zone U pour une surface de 6 600 m²
- 1 parcelle d'environ 3 500 m² mais pour moitié située en emplacement réservé
- 1 parcelle d'environ 1 600 m² isolée dans la zone urbaine
- 14 parcelles clairsemées pour une superficie totale de 6 600 m² et dont la surface moyenne est d'environ 470 m²



Par conséquent, le projet des Clarines, de surface de plancher d'environ 11 700 m², ne pourrait être implanté entièrement en zone déjà urbanisée au vu du potentiel restant.

Il n'existe donc pas actuellement en zone urbaine de surface disponible susceptible d'accueillir un projet d'immobilier touristique de même typologie.

C'est la raison pour laquelle le projet des Clarines, nécessaire pour l'économie et la population locales, nécessite pour une petite partie l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur actuellement classé Nski.

b) Dynamique de réhabilitation

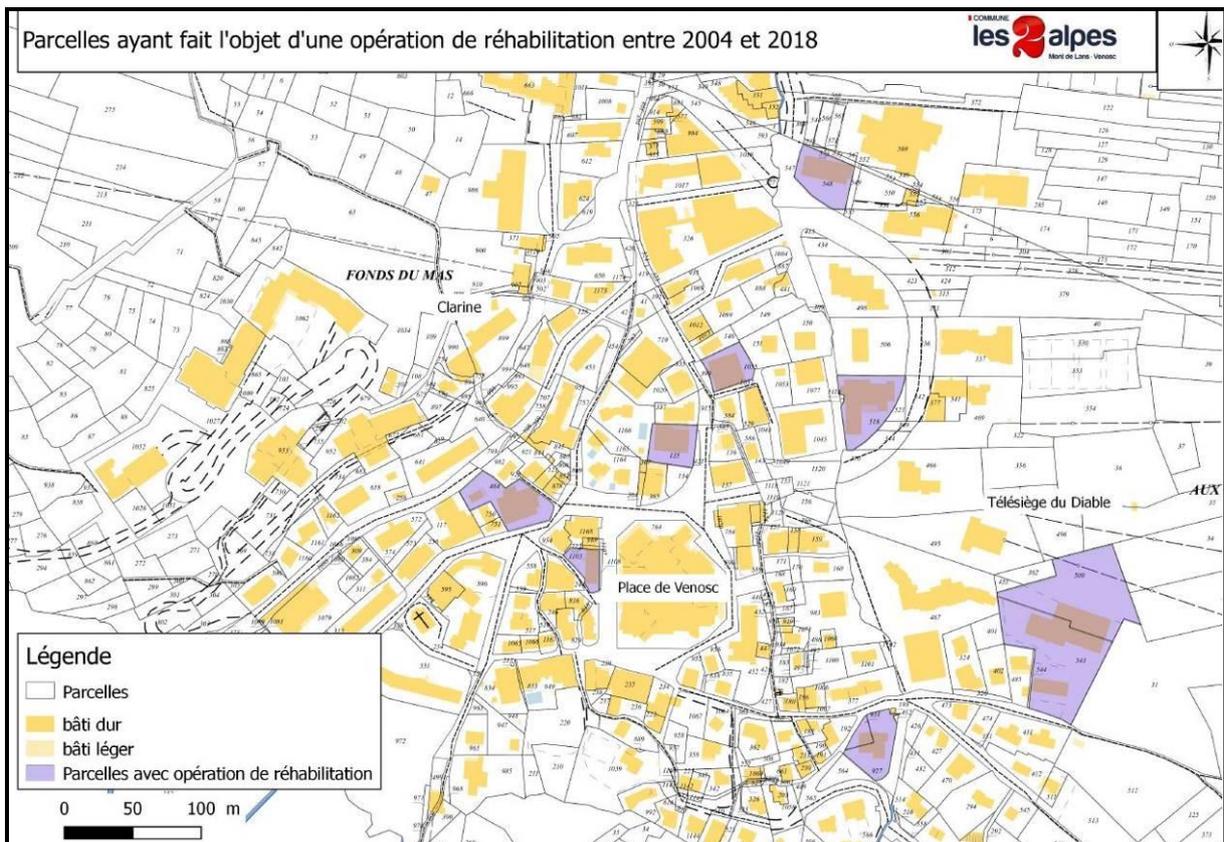
Concernant la dynamique de réhabilitation, les logements touristiques construits il y a 30 ans et plus sont aujourd'hui vieillissants et ne répondent pas toujours à la demande actuelle. En effet, il y a 20 ans, ont été construits des logements sur une base de 13 m²/lit alors qu'aujourd'hui la demande standard est assise sur une surface de 17 m²/lit soit des logements plus grands avec plus de services.

De nouvelles initiatives permettent de rénover ou de réhabiliter certains logements. Par exemple :

- Augmentation des hauteurs de bâtiments et subventionnement des rénovations de façades pour une meilleure performance énergétique,
- Mise en place de la société foncière des Ecrins aux Deux Alpes par la Compagnie des Alpes qui rachète et rénove (second œuvre) des appartements avant de les revendre.

Pour autant, la rénovation et la réhabilitation de ces logements n'est pas toujours évidente et reste occasionnelle pour l'instant.

La commune des Deux Alpes a par ailleurs engagé une démarche de réhabilitation depuis le début des années 2000 et poursuit toujours son action. Sur la station côté Venosc, le bilan fait état d'une dizaine de logements déjà réhabilités.



Localisation des parcelles ayant fait l'objet d'une opération de réhabilitation - source: Mairie des Deux Alpes

Malgré ces initiatives, complexes à mettre en œuvre, la dynamique en matière de réhabilitation sur Venosc est insuffisante et doit donc être complétée par la réalisation de projets neufs.

L'urbanisation de la Commune des Deux Alpes est par ailleurs limitée par de nombreuses contraintes se rapportant notamment :

- au caractère exceptionnel de son environnement (aire d'adhésion du parc national des écrins, Loi Montagne, etc.)
- à l'existence de risques naturels avérés (avalanche, ruissellements et ravinements de versants, etc.).

Le site retenu est celui disposant du potentiel le plus important sur la commune de Venosc afin de développer un projet immobilier mixte :

- Proximité immédiate avec le cœur de la station.
- Requalification d'un site bâti vieillissant et ne répondant plus aux besoins touristiques actuels.
- Présence de tous les réseaux et infrastructures en limite de foncier.
- Situation très favorable au regard des risques naturels identifiés tant sur le volet des avalanches que sur celui des ravinements – ruissellements, visibles sur les cartes jointes en annexe.
- Site anthropisé inscrit au sein d'un secteur urbanisé constituant l'une des dernières dents creuses de la commune.

Du point de vue de l'urbanisme, c'est un site urbanisé sur l'ensemble de ses limites (nord, sud, est et ouest) dont la mutation permettra une couture urbaine entre le cœur de la station et les résidences du soleil, situées en amont, à flanc de versant.

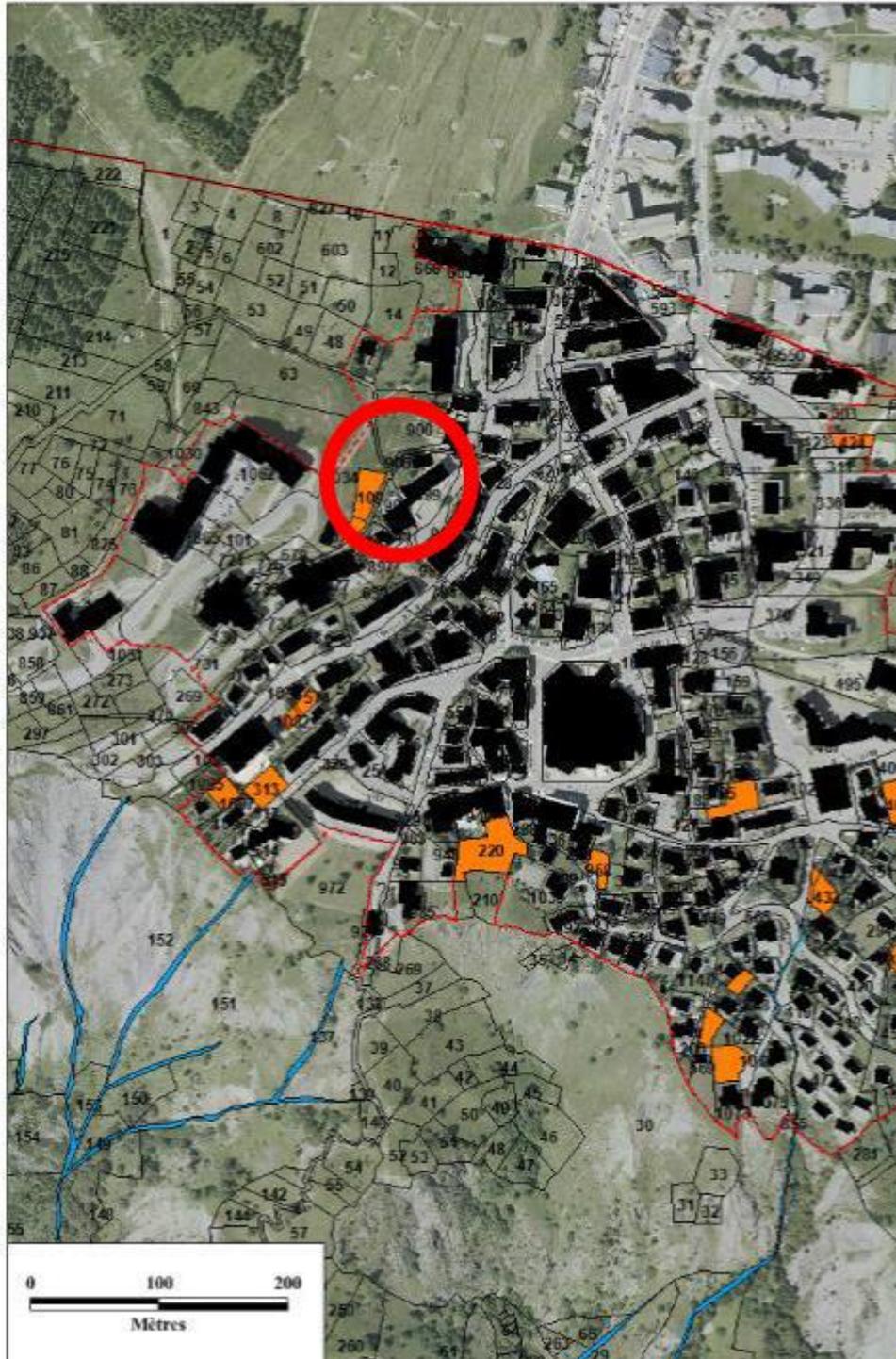
Accueillant un hôtel aujourd'hui obsolète, la réalisation de cette opération constituera donc pleinement une opération de requalification avec densification d'un secteur déjà urbanisé, s'inscrivant dans une logique :

- de reconstruction de la ville sur elle-même, autour du « cœur-station ».
- de limitation de la consommation d'espace naturel.

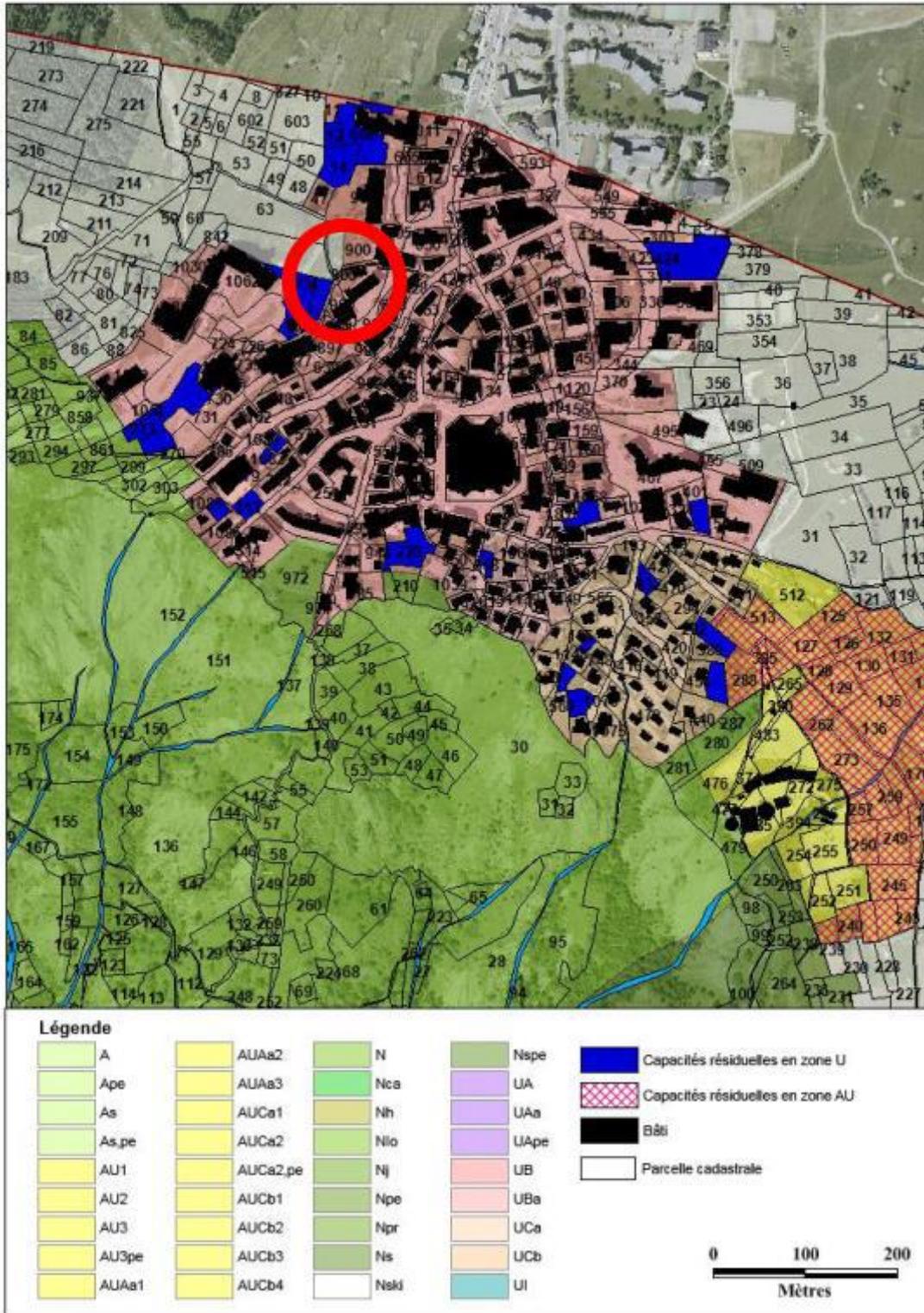
La surface située en zone Nski est ainsi identifiée dans les documents de programmation comme attenante à une dent creuse, dotée d'un potentiel d'urbanisation résiduel :



Enveloppes urbaines et dents creuses



Capacités résiduelles au sein des zones U et AU du PLU



La réalisation du projet envisagé implique donc la création d'un sous-secteur UB (UBc) emportant :

- la transformation de 2 679 m² environ de zone Nski, déjà constructible mais avec des droits limités, en zone constructible ;
- une légère modification des règles d'urbanisme pour la partie de la zone UB impactée (6 124 m²).

Les données relatives au projet faisant l'objet de la déclaration de projet sont les suivantes :

	Surface en ha du site	Capacité résiduelle non bâtie	Capacité actuelle	Capacité cible
Dont, assiette de la déclaration de projet	0,88	0,50	42 chambres touristiques.	157 logements touristiques et 8 logements sociaux
(zone Urbanisée)	0,61	0,22		
(zone Nski)	0,27	0,27		

La densité atteinte permet de limiter l'étalement urbain qu'implique le développement de ce projet d'intérêt général.

1.2.3 Le projet Les Clarines, un projet d'intérêt général

1.2.3.1 L'enjeu de l'accueil du projet sur le site

Ce projet répond à six enjeux d'intérêt général fondamentaux pour la Commune des Deux Alpes :

a) Une opération de renouvellement urbain qui s'inscrit dans les principes du développement durable et de la transition énergétique

La réalisation de ce projet permet **la réhabilitation et la densification d'un secteur très bien situé, à proximité du centre de la station**. En effet, **ce projet s'inscrit dans une dent creuse et sera donc le moteur d'un renouveau**, dans une approche cohérente et insérée à l'échelle du quartier.

Le projet permet ainsi un développement diversifié et équilibré entre logements sociaux, commerces, services, logements pérennes et touristiques et liaison mode doux pour améliorer la problématique des déplacements.

Le projet a été développé en cohérence avec son environnement, afin de limiter l'impact sur le paysage. Une logique d'intégration douce dans la topographie du site a ainsi été retenue, afin notamment de minimiser les terrassements réalisés.

Des mesures de compensation seront mises en œuvre, afin d'assurer la pérennisation de l'ail rocambole présent sur site.

A ce titre, le projet s'inscrit pleinement dans la logique du développement durable et soutenable de la station des Deux Alpes.

Concernant le domaine skiable de la station, Deux Alpes Loisirs s'est engagé auprès de la commune à remplacer le télésiège existant par un nouvel appareil de liaison dont les caractéristiques ne sont à ce jour pas encore définies. Le réaménagement du versant ouest du domaine skiable des Deux Alpes fait ainsi l'objet de plusieurs scénarios nécessitant des études approfondies s'étalant sur plusieurs années.

b) Améliorer l'accessibilité du quartier du Soleil

L'intégration au projet d'une liaison piétonne en partie mécanisée permettra de faciliter l'accès des usagers des résidences du Soleil à l'avenue la Muzelle, artère principale de la station.

A terme, cela permettrait également de limiter le service de navettes actuellement en place et contribuera ainsi au développement des déplacements en mode doux sur la commune.

c) Création de logements familiaux sociaux

Concernant le logement saisonnier, la commune a mis en place un dispositif innovant et pionnier dans la gestion de ces logements, qui permet de traiter de manière pertinente et cohérente les besoins en logements saisonniers de la station.

Comme indiqué dans le diagnostic intégré à cette Déclaration de Projet, les besoins sur la commune portent sur des grands logements familiaux qui sont très faiblement présents sur la station, ce qui fait que les familles quittent la commune.

Le besoin en termes de logements sociaux destinés à des familles est donc réel. Qui plus est, la commune attirant des populations jeunes et notamment des couples avec enfants, le besoin est marqué en logements sociaux relativement spacieux.

Du côté de l'ancienne commune de Mont De Lans, un lotissement avait déjà été réalisé sur le hameau de Cuculet, et deux opérations de logements sociaux ont été ambitionnées dans le dernier PLU.

Du côté de l'ancienne commune de Venosc, le projet des Clarines intègre ce besoin avec l'inscription de 8 logements sociaux au programme de construction, pour une surface d'environ 588 m² soit environ 73m² par logement. Ils viendront compléter les 24 logements sociaux déjà existants sur Venosc et s'adressant aux employés permanents sur la commune.

Ces logements sociaux seront cédés à un bailleur social, assurant une gestion de grande qualité et permettant ainsi la pérennité dans le temps de cette offre de logement social.

Cette opération permet ainsi de contribuer ainsi à répondre aux besoins de logements sociaux familiaux identifiés par la collectivité.

d) Gestion des Eaux Pluviales sur la commune

La gestion des eaux pluviales constitue une problématique importante sur ce versant et plus généralement sur la Commune des Deux Alpes. Ce projet participe à l'amélioration du réseau de récupération des eaux pluviales sur cette partie de la commune :

- Par la mise en place d'un débit de rejet limité pour l'opération de résidence de tourisme.
- Par l'amélioration du fonctionnement du système hydraulique de cette partie du territoire communal, en venant intercepter les eaux en amont du site et en prévoyant un stockage sous voirie, alors qu'en l'état actuel ces eaux viennent perturber le fonctionnement du réseau pluvial de la commune.

e) La dynamisation de l'emploi local

Ce projet d'intérêt général créera une **quarantaine de nouveaux emplois** saisonniers directs dans les différents domaines nécessaires à la bonne exploitation de la résidence via une embauche saisonnière hiver / été :

- 33 personnes pour la Résidence : emplois liés à la direction, réception, maintenance, animation et au ménage,
- 5 à 7 personnes pour le Restaurant
- Plusieurs personnes pour le magasin de location de matériel de ski.

Par ailleurs, avec une moyenne de 900 personnes résidentes à la semaine, dont 80% de skieurs, **la contribution au Chiffre d'Affaires des Forfaits remontées Mécaniques est significative**. Plus généralement, 1 lit chaud représente environ en moyenne 10 000€ de retombées économiques par an, soit environ 9 000 000 € de retombée par an pour le projet.

Le potentiel pour les magasins de location /vente de matériel de ski ou pour les entités dispensant des cours sont importants au regard de la clientèle, notamment familiale, qui constitue la clientèle « cible » de mmv.

Concernant la vie dans la station, les clients choisissent des stations actives afin de profiter des loisirs, animations, commerces et restaurants lorsqu'ils ne skient pas. Avec 900 clients par semaine en moyenne, mmv permet ainsi à de nombreux partenaires de voir leur activité augmenter.

Ainsi, le projet contribue par les retombées directes et indirectes (achat de forfaits, location de matériel de ski, consommation dans les commerces et restaurants) à la vie économique de la station

f) La création d'une offre de lits chauds 4* de qualité et pérenne

Le choix de la collectivité s'est donc porté sur la création d'une **résidence de tourisme 4 étoiles de dernière génération**, peu représentée sur la station, permettant une diversification de l'offre et surtout d'assurer **la pérennité des lits chauds grâce au portage par une Foncière Institutionnelle composée notamment de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la Compagnie des Alpes**. Ceci permettra d'éviter la vente à la découpe et d'assurer des lits chauds dans la durée.

Le niveau premium de cette résidence est aussi garanti par la qualité et l'engagement du gestionnaire, mmv, qui souhaite proposer dans cette résidence une offre d'hébergement touristique diversifiée : prestations hôtelières, appartements premium.

En cas de non réalisation du projet des Clarines, le propriétaire actuel envisage la vente à la découpe de son hôtel, ce qui serait néfaste pour l'activité économique touristique de la station.

1.2.3.2 La présentation du projet

a) Investisseurs et exploitants

L'un des enjeux fondamentaux du projet est le développement de lits touristiques chauds, qui ne menacent pas à terme, de devenir de nouveaux lits froids et qui permettent de soutenir l'économie locale en étirant la période de fréquentation de la station.

Pour cela, l'investissement du projet est réalisé par :

- **La Foncière Hôtelière des Alpes :**

La Foncière Hôtelière des Alpes a été créée le 2 octobre 2015 dans l'objectif de soutenir l'hôtellerie des stations d'Isère, de Savoie et de Haute-Savoie. Cette nouvelle structure réunit cinq partenaires : la Caisse des Dépôts et Consignations, le Crédit agricole des Savoie, le Crédit agricole Sud Rhône Alpes, la Banque populaire des Alpes et la Caisse d'Epargne Rhône Alpes.

L'enjeu de cette création est de **contribuer à la redynamisation de l'économie de montagne dans les Alpes du Nord**, première destination mondiale de sports d'hiver avec une offre de 550 000 lits touristiques. Cependant, comme sur la station des

Deux Alpes, cette offre souffre aujourd'hui de vétusté et de manque de renouvellement et a besoin de vrais leviers pour se relancer.

Son enjeu est d'accompagner le développement du secteur hôtelier, mais aussi de faire profiter l'ensemble des secteurs des retombées directes et indirectes en termes d'emplois. Plus largement, la Foncière profite à l'économie touristique de la région et à l'attractivité des stations. Elle s'inscrit dans une réflexion porteuse visant à stimuler l'activité de celles-ci en dehors de la période hivernale.

Dotée de 30 millions d'euros de fonds propres, la structure a pour vocation d'accompagner les exploitants d'hôtels, de résidences de tourisme et de club pour les aider à financer leurs projets de création ou de rénovation d'équipements.

- **La Compagnie Des Alpes :**

Depuis plus de 25 ans, la Compagnie des Alpes, leader européen des loisirs, exploite les plus grandes stations françaises de ski alpin et des parcs de loisirs, à forte identité, en Europe.

Aujourd'hui elle dispose d'un savoir-faire unique dans la conception et l'assistance à maîtrise d'œuvre de projets : stations de montagne, parcs de loisirs, loisirs indoor...

Ces offres de loisirs, qui s'ancrent dans les territoires et les régions avec une dynamique de création de valeur partagée, ont pour vocation de bénéficier au plus grand nombre.

L'exploitation du projet sera réalisée par mmv :

Le groupe mmv, second opérateur hôtelier Club dans les Alpes françaises est le spécialiste des Vacances Club depuis près de 30 ans avec des implantations exceptionnelles, un hébergement de qualité en Hôtels Club et Résidences Club, une offre de séjours sur mesure, et une habitude de collaboration avec les opérateurs station (Société de remontées mécaniques, loueurs de matériel, école de ski, prestataires d'activité, Office du Tourisme...)

Présidé et cofondé par Jean-Marc Filippini, sous la direction générale de Marc Lafourcade, mmv confirme son dynamisme et sa bonne santé financière chaque année, parmi les principaux gestionnaires de résidences de loisirs des Alpes, et comme un acteur de référence de la gestion et du développement commercial de l'hébergement de tourisme.

L'engagement durable de mmv, de la Foncière Hôtelière des Alpes ainsi que de la Compagnie des Alpes, garantissent la pérennité dans le temps des lits chauds créés dans le cadre du présent projet.

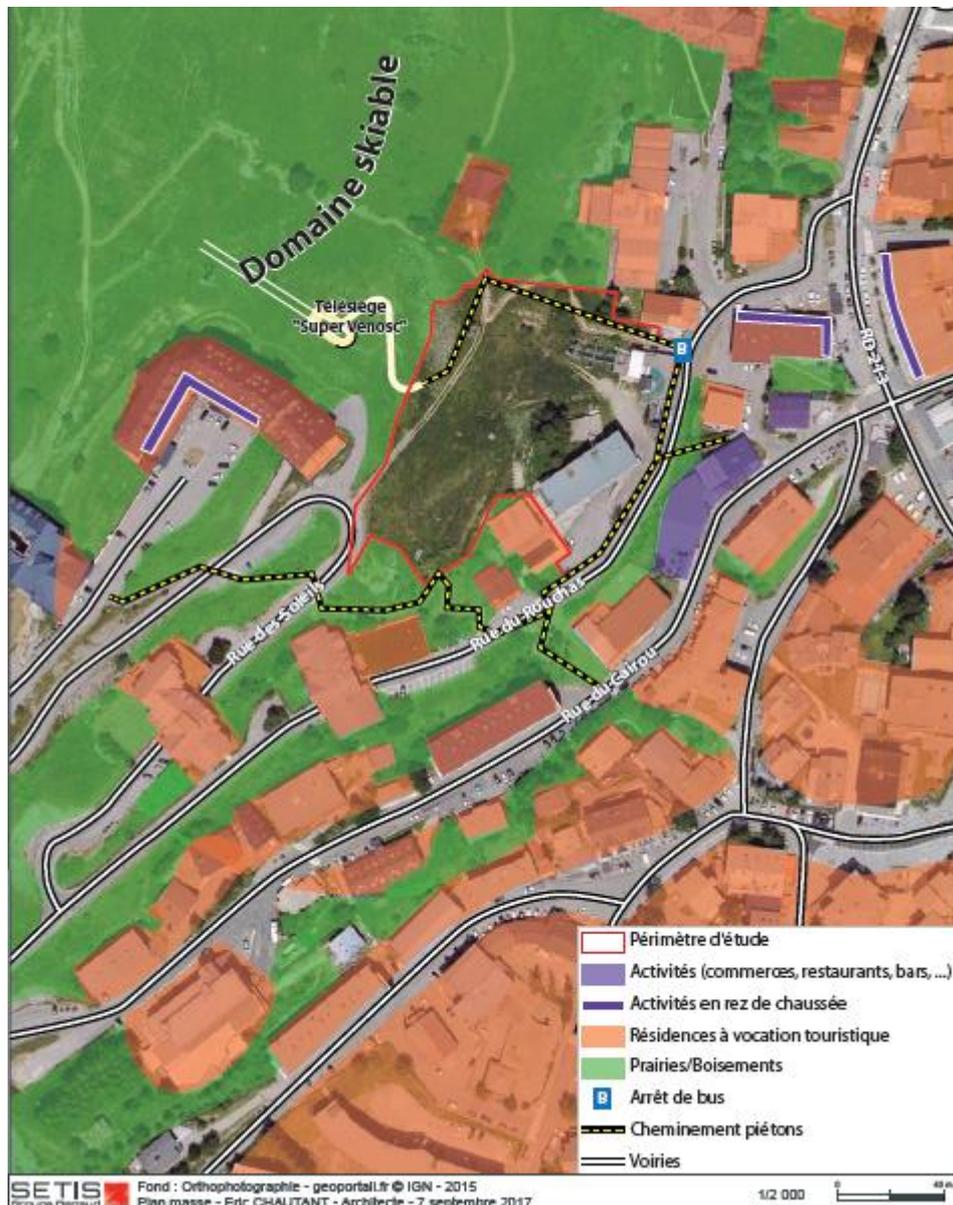
b) Approche urbaine et architecturale

Le site des Clarines est situé au cœur de la station des Deux Alpes dans le massif des Ecrins. Il est situé à proximité immédiate du plateau à flanc de montagne.

Une partie du site est actuellement occupée par un hôtel bâti, amianté et ancien, composé de 42 chambres. Cet hôtel sera démoli avant le démarrage des travaux de réalisation.

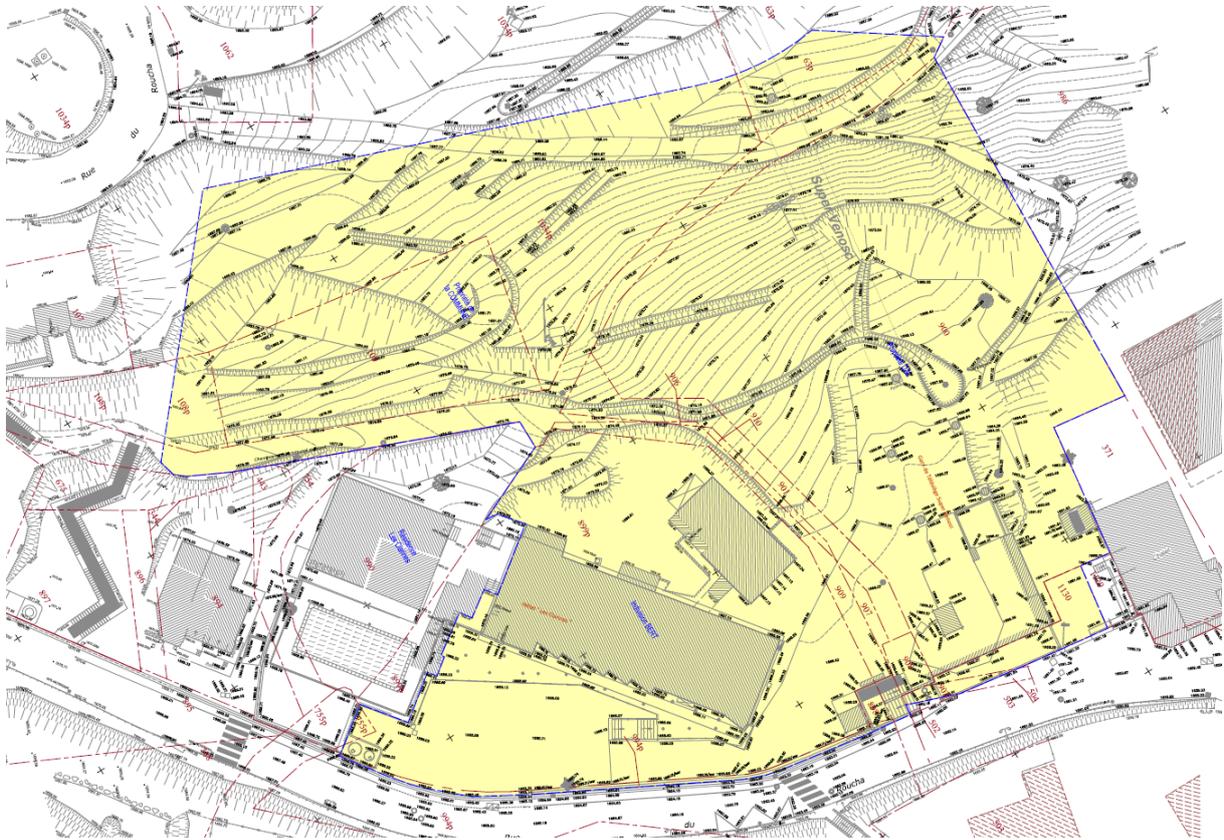
A l'entrée du site, une gare de Télésiège est présente. Elle est installée au-dessus d'un garage et il faut monter l'équivalent de 2 étages pour accéder à la remontée mécanique depuis la route. La remontée sera déplacée ultérieurement en partie haute du site, dans le cadre d'études en cours par Deux Alpes Loisirs et la Commune des Deux Alpes.

Cette première phase de travaux permettra de libérer le tènement de toutes constructions.



Une attention particulière a été apportée dans l'implantation du projet, la création de transparence et la maîtrise de la densité de l'opération, afin de dégager des vues dans le respect de l'implantation des habitations environnantes.

La topographie du site est très forte. Le dénivelé est apparu comme une des potentialités et contraintes les plus importantes à appréhender.



Périmètre provisoire du Permis de Construire du projet immobilier

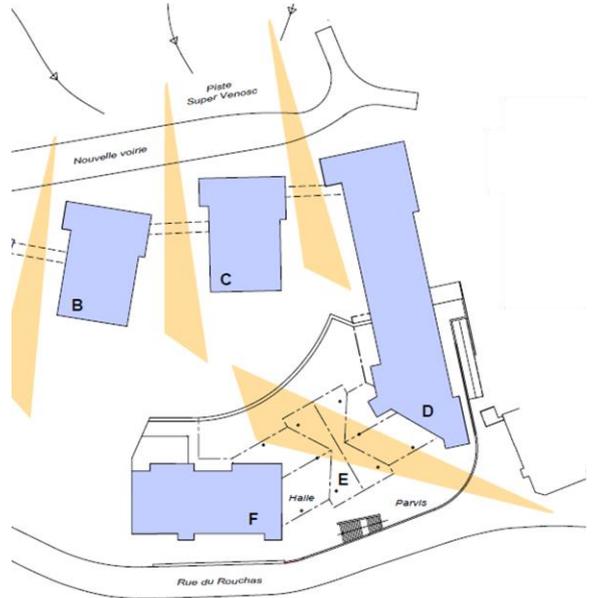
Le terrain est très bien exposé. L'ensoleillement et les vues sont généreux. Le projet développé vise à tirer profit de la bonne utilisation de ces caractéristiques naturelles.

Le principal enjeu du projet a été de travailler sur la relation urbaine et architecturale de cette résidence de tourisme de 157 logements dans ce paysage naturel de grande qualité.

Il a ainsi été choisi de scinder le projet en cinq séquences, dotées d'une écriture caractéristique de la Montagne, permettant de réduire l'impact visuel d'un tel programme dans le paysage alpin.

La composition de ces bâtiments, dotés de toitures habitées, permet :

- des percées visuelles généreuses vers des espaces verts et dégage les vues,
- de minimiser l'impact du projet sur son environnement.



Intentions architecturales

Le projet réunit judicieusement les nombreux locaux de service de la résidence au niveau du parvis bas (accueil, restaurant, club enfant, club ado, espace salon..).



Plan masse approximatif du projet

Les logements sociaux occupent une position privilégiée avec un accès facilité depuis la rue car ces logements vont être occupés toute l'année.

Cette architecture faisant écho à une architecture traditionnelle de Montagne permet de limiter l'impact du programme, dans un secteur visible depuis la station et le versant Jandri.

Un soin particulier a été porté sur le confort visuel. Le projet intègre ainsi des surfaces vitrées généreuses afin de profiter de la lumière naturelle et des vues dégagées sur le grand paysage.

Les matériaux utilisés en façades ont été choisis pour leur caractère traditionnel et leur pérennité :

- La pierre, positionnée en sous bassement des bâtiments permet de garantir la pérennité des ouvrages vis à vis de la neige, du sel, des chocs, du gel.

- Le bois, symbole de l'architecture traditionnelle de montagne, matériau « écologique » du fait de son faible contenu carbone.

L'architecture mise en œuvre propose également des façades isolées thermiquement par l'extérieur, complétées d'un enduit dont les teintes seront retenues en cohérence avec l'environnement existant.

c) Fonctionnalité

Le projet proposé a été étudié afin de faciliter la relation entre les différents programmes.

Le soubassement (Parkings, Commerce et locaux techniques)



L'accès en voiture depuis le centre et la topographie du terrain permettent d'entrer naturellement et facilement dans le parking semi-enterré regroupant la majorité du stationnement véhicule et les locaux techniques.

L'emprise au sol de cette partie du programme en infrastructure a été étudiée afin de limiter les volumes de terrassement et le remaniement du site.

En front de rue, le magasin de location de matériel, ouvert été comme hiver, est situé en continuité de l'offre commerciale de l'avenue de la Muzelle, sur l'accès piéton à la liaison vers l'amont. Il permet ainsi un équipement aisé des skieurs amenés à emprunter la liaison mécanique.

La Halle des services



La Halle des services située au rez-de-chaussée est implantée au-dessus du soubassement. Elle constitue le cœur du projet avec l'ensemble des services et permet de desservir facilement les différents éléments de programme.

Pour s'inscrire pleinement dans les résidences de dernière génération, mmv développe dans ce projet environ 1400 m² de locaux de service.

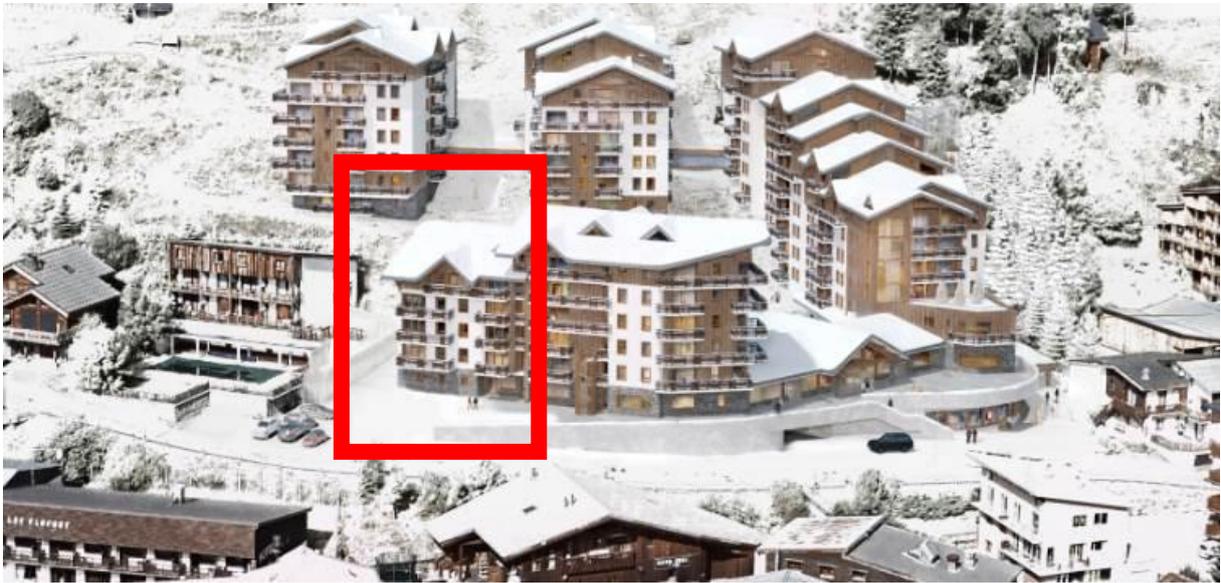
L'entrée principale (accueil) piétonne donne sur un parvis, située du côté de la rue du Rouchas. Cette entrée est tournée vers la ville et la liaison mécanisée. Elle est réalisée entièrement en structure bois, et débouche, en cœur d'îlot, sur une vaste terrasse renforçant l'agrément du projet.

Les **locaux destinés aux enfants et aux ados** bénéficient d'un accès direct sur ce parvis extérieur protégé.

Située dans le rez-de-chaussée, **le spa, les espaces de soins et la piscine** bénéficient d'un éclairage naturel généreux et d'une situation privilégiée, en cœur d'îlot, tirant le meilleur profit des apports solaires passifs.

Au rez-de-chaussée, **le restaurant** sera notamment accessible aux occupants de la résidence et bénéficiera d'une terrasse en cœur d'îlot.

Les logements sociaux



Ces logements sociaux sont situés dans le bâtiment donnant directement sur la rue du Rouchas et ainsi disposent d'un accès facilité depuis la rue.

Ces logements sociaux seront de grandes typologies (T3, T4 et T5) pour répondre aux besoins de logement des familles de la station. L'entrée est orientée côté rue au rez-de-chaussée. Un escalier indépendant dessert l'aile du bâtiment entièrement dédiée aux logements sociaux.

La liaison piétonne publique



Le projet intègre une liaison mécanique accessible au public, réalisée grâce à un double ascenseur. L'accès aval à cette liaison se fait depuis un parvis couvert, directement accessible depuis la rue du Rouchas. L'accès amont se fait depuis la voirie publique à créer par la Commune des Deux Alpes, via une passerelle lisible et aisément accessible.

Cette liaison piétonne en partie mécanisée permettra grâce à la mise en œuvre d'un système à deux ascenseurs de relier de manière naturelle, en direction du cœur de la station, les résidences du Soleil situées en amont (Flocon d'Or, etc.).

Elle permettrait également de limiter le service de navettes actuellement en place et contribuera au développement des déplacements en mode doux sur la commune.

La résidence de tourisme



Les appartements de la résidence de tourisme sont répartis dans les quatre corps de bâtiments formant une composition de Chalets.

Ces appartements répondent aux attentes actuelles des clients en Montagne avec des grandes typologies : plus de 85% de T3-T4-T5. Toutes les chambres des appartements bénéficient d'un éclairage naturel avec a minima une fenêtre par chambre et aucun logement n'a ainsi de cabine aveugle.

Le premier bâtiment, en continuité de l'aile destinée aux logements sociaux, est situé le long de la route. Il est légèrement orienté Sud Est / Nord-Ouest.

Le bâtiment orienté Nord / Sud, dans la continuité de la Halle permet la liaison entre le bas et le haut. Il est orienté Nord /Sud.

Finalement, deux bâtiments sont installés en promontoire sur le haut du terrain. Ils sont orientés Est/Ouest sur une première partie puis Sud Est/Nord-Ouest sur une seconde. Ces bâtiments, dont le faîtage a été implanté perpendiculairement à la pente, suivent la ligne de crêtes du terrain naturel, ce qui participe ainsi à la diminution de l'impact visuel du projet.

d) Performance énergétique

Le projet répond aux exigences de performance de la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

Les principes généraux d'isolation prévus permettent de constituer une enveloppe performante :

- Menuiserie bois double vitrage avec remplissage argon.
- 16 cm d'isolant en façade ;
- 30 cm d'isolant en toiture sous combles ;

Mais cette performance ne serait que partielle si en parallèle, une attention particulière n'était pas portée à l'étanchéité à l'air de l'enveloppe. C'est une problématique d'autant plus prégnante que le projet se situe en montagne, avec des niveaux de température très bas la nuit, même en été. A ce titre, l'obtention d'une étanchéité très performante sera recherchée sur ce projet.

Parmi les points d'enveloppe qui font l'objet d'une attention particulière :

- jonction entre murs verticaux et toiture,
- périphérie des menuiseries et des lanterneaux,
- traversées de flux techniques,
- portes et accès de service.

Le choix des principes techniques vient conforter la performance de l'enveloppe. **Le principe développé sur ce projet se rapproche de la conception « Passiv Haus », à savoir des besoins de chauffage tellement réduits via l'enveloppe et la valorisation des apports solaires que la récupération des apports internes par la ventilation permet de couvrir une grande partie des besoins de chauffage.**

Il est ainsi prévu la mise en place de centrales de traitement d'air double flux pour l'ensemble de la résidence de tourisme et les locaux associés, avec récupération de chaleur air neuf/air extrait (rendement visé d'au moins 80%).

La ventilation double flux est ainsi au cœur du dispositif de chauffage, en plus d'assurer le renouvellement de l'air intérieur.

Un complément par convecteurs électriques à chaleur douce, particulièrement performants, est prévu dans les différents appartements.

La production d'eau chaude sanitaire se fait via une production collective gaz, avec des chaudières disposées pour éviter les pertes de réseaux.

L'ensemble des dispositions présentées ci-avant œuvrent parallèlement à l'obtention de conditions de confort optimales :

- au niveau thermique, de par l'étanchéité à l'air de l'enveloppe et la valorisation des apports solaires ;
- au niveau visuel, par un taux de surface vitrée généreux, tout en restant dans le cadre d'une enveloppe performante. C'est un confort quantitatif par l'abondance de lumière naturelle dans les logements, et aussi qualitatif, par la qualité des vues sur l'extérieur ;
- au niveau acoustique, par la mise en place de cloisons et de revêtements de sol adéquats ;
- et enfin, par la qualité sanitaire de l'air intérieur.

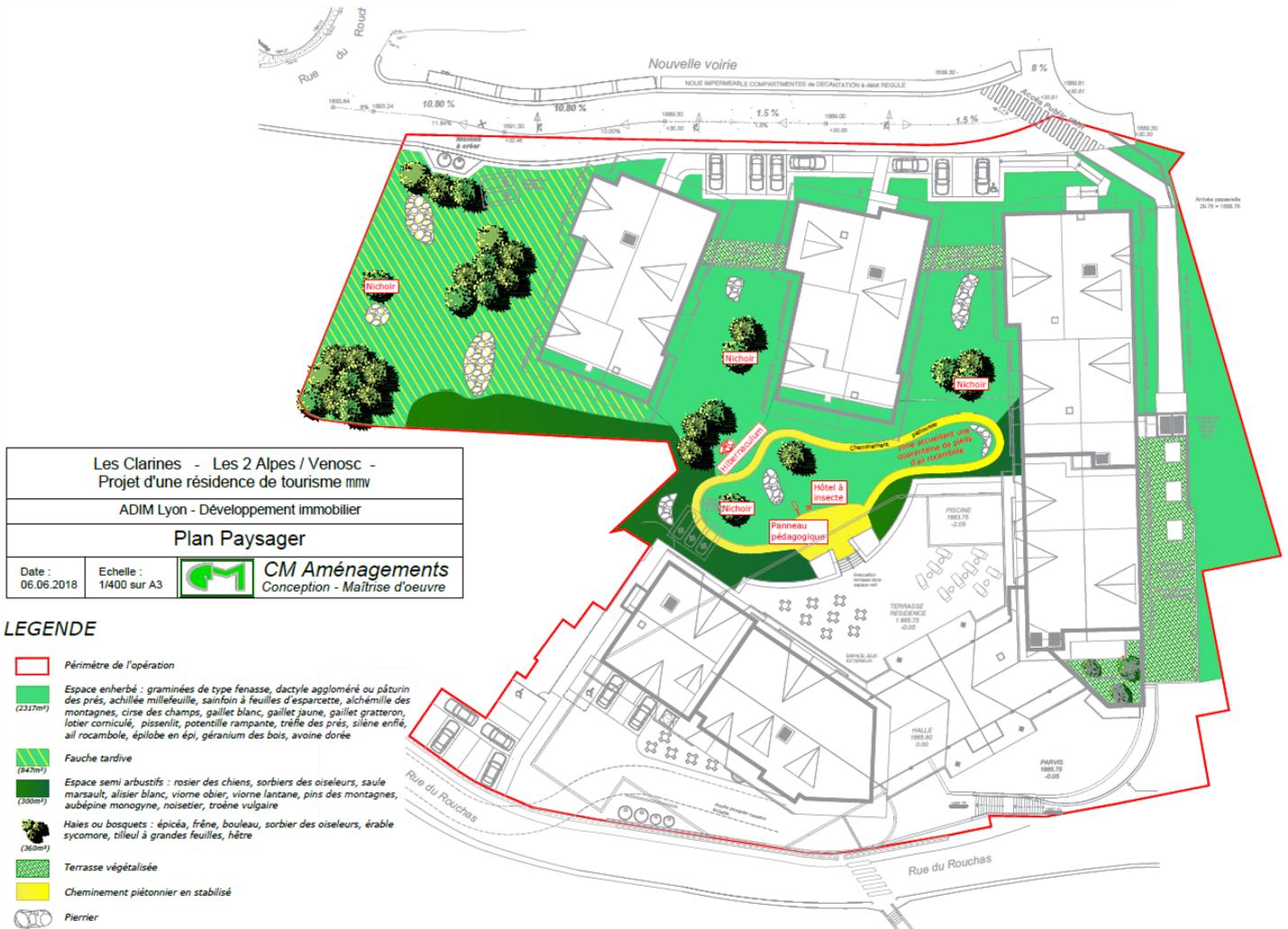
Le recours à la ventilation double flux apporte une première garantie, par la filtration de l'air entrant et par le soufflage de l'air neuf à température neutre, qui limite le risque de bouchage des entrées d'air en façade, dommageable pour le renouvellement de l'air intérieur.

En parallèle de la ventilation, les matériaux intérieurs sont sélectionnés en tenant compte de leur faible impact sanitaire sur la qualité de l'air. Les revêtements de surface intérieurs font donc l'objet d'un choix strict sur leurs émissions de polluants, que ce soit formaldéhydes, COV ou les substances toxiques ou cancérigènes.

Tous les matériaux de surface (peintures, revêtements de sols, colles ou enduits...) sont ainsi à très faible dégagement de COV et de fibres, conformément aux exigences sanitaires en vigueur.

e) Un projet de haute qualité environnementale

Un axe fort de la conception est l'implantation respectueuse du projet dans son environnement. Le projet a intégré la topographie du terrain afin de limiter les mouvements de terres et la prise en compte de la biodiversité. Un inventaire écologique a été produit par le Bureau d'Études SETIS qui a étudié avec soin les différentes espèces présentes sur le site.



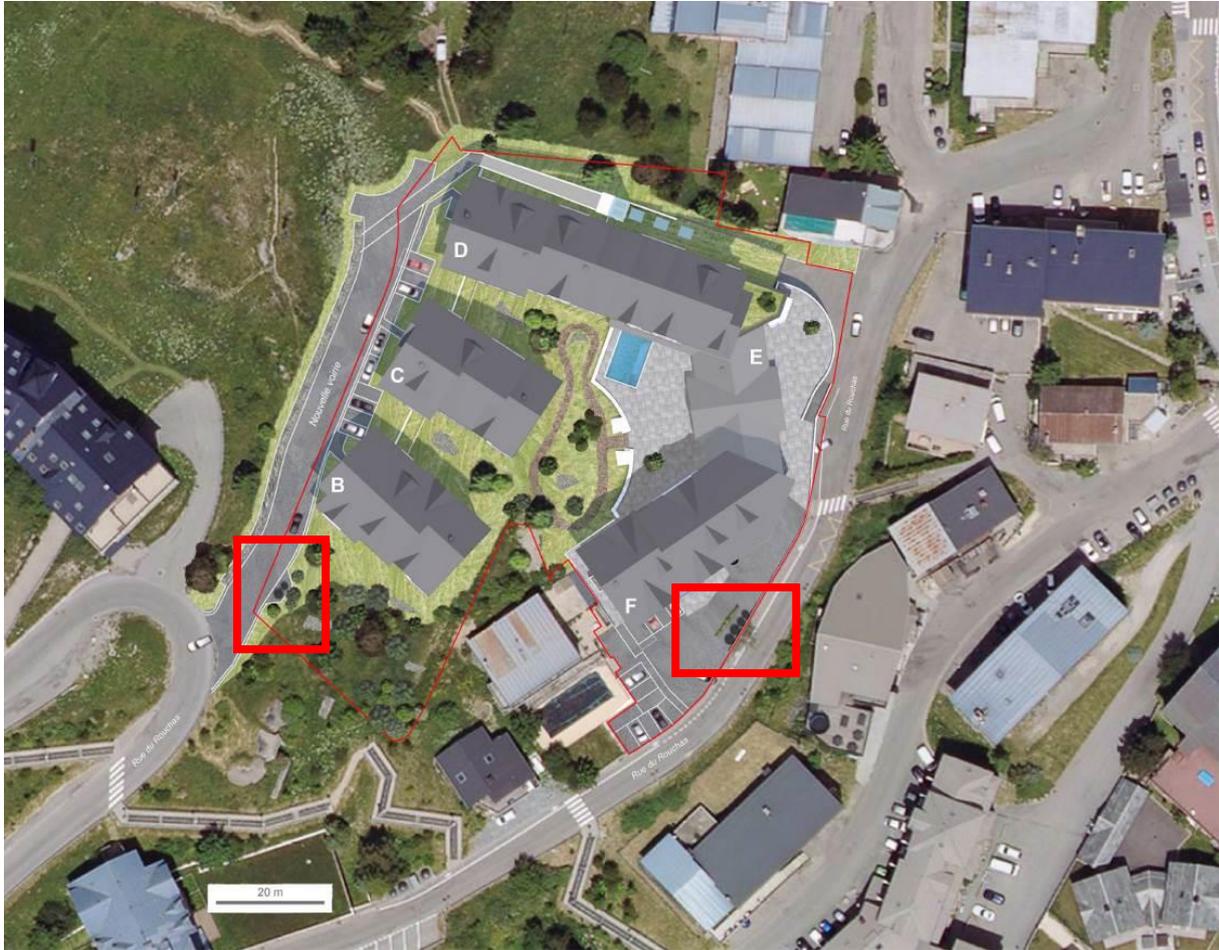
Plan masse environnemental

Pour respecter la déclivité naturelle, et éviter ainsi au maximum le terrassement, les plots de bâtiment s'alignent face à la pente, ce qui permet aux logements de bénéficier d'une orientation favorable ou d'une bi-orientation.

Les logements sociaux possèdent une orientation Est / Ouest privilégiée, idéale pour bénéficier d'un d'ensoleillement important dans les pièces, d'autant plus important pour des résidents permanents.

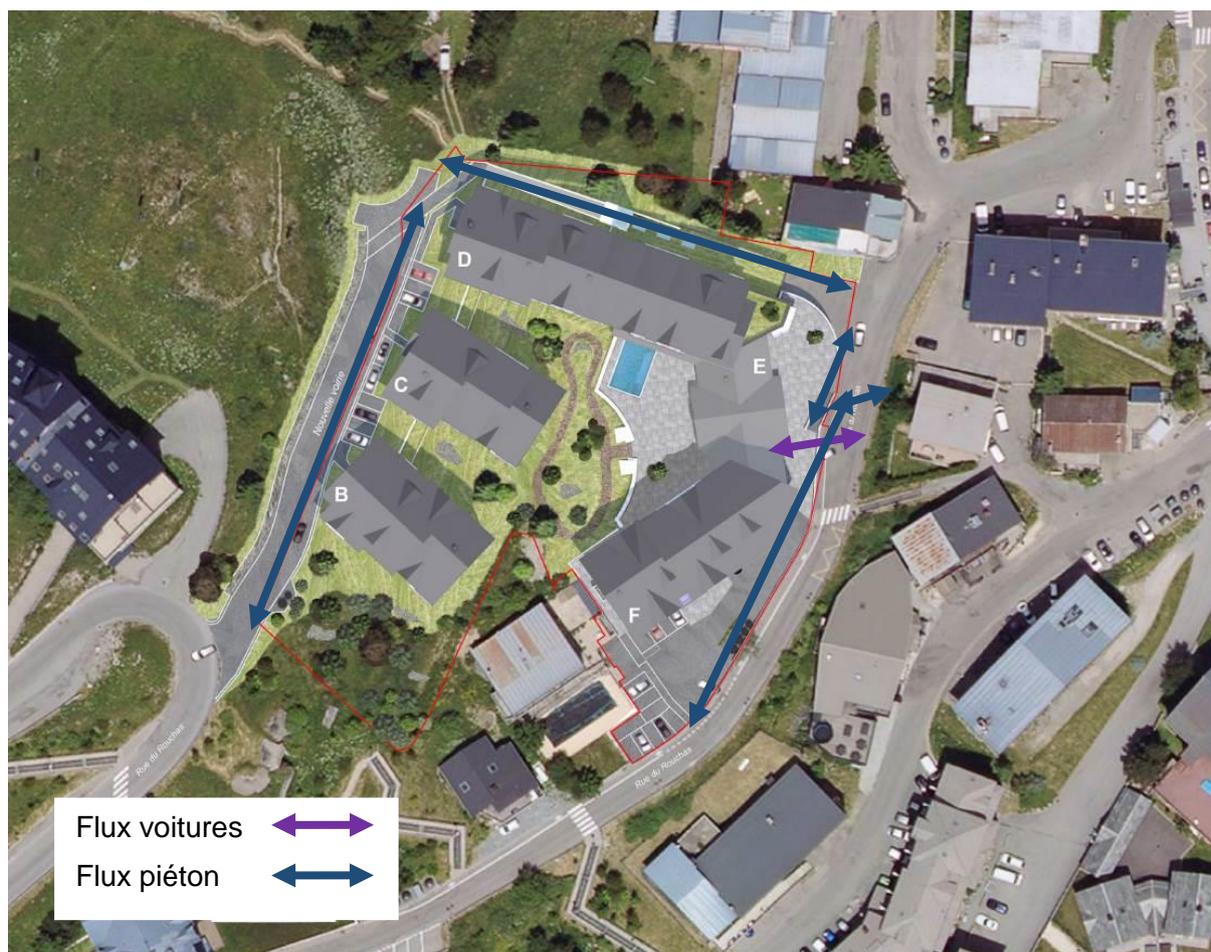
Les logements sociaux ont leur propre entrée indépendante depuis le rez-de-chaussée, ce qui permet aux flux de la résidence de tourisme et des logements familiaux et saisonniers de ne pas se croiser à l'intérieur du bâtiment.

Les accès poubelles sont facilités pour chacun des chalets, des moloks étant disposés à proximité de la rue du Rouchas et en partie haute du site.



Implantation des containers de tri sélectif type moloks

En termes de déplacements, sur le projet, les flux piétons sont séparés des flux voitures. Les occupants bénéficient ainsi d'un grand parvis piéton et d'un large cheminement public tandis que les véhicules stationnent majoritairement en sous-sol. Le projet est desservi directement par un arrêt de la navette gratuite et est situé à proximité du centre de la station (Alpe de Venosc), accessible par des cheminements piétons.



Carte approximative des déplacements

La future voirie, située en amont du projet, comprendra des dispositifs permettant de retenir les eaux de ruissellement et de ruissellement existantes issu du versant.

Les bâtiments sont organisés autour d'un grand espace central à plusieurs vocations :

- Agrémenter la résidence d'un cœur d'îlot végétalisé : la majorité des logements bénéficient d'une vue sur ce grand espace.
- Protéger et développer la biodiversité : grâce à cette surface, le coefficient de biodiversité de la parcelle représente un résultat 20% supérieur à l'objectif usuel.

Le site, du fait notamment de son usage actuel (pistes de ski et chemin de randonnée) présente des potentialités d'accueil limitées pour la faune. Il accueille en revanche une espèce végétale protégée au niveau régional, l'Ail rocamboule. Cette espèce sera transplantée sur un espace dédié et fait l'objet d'un dossier de dérogation espèce végétale.

Le projet intègre par ailleurs différents espaces enherbés qui permettent une préservation optimale de la faune existante :

- Au moins 800 m² d'espace enherbé ;
- Au moins 250 m² d'espace semi arbustifs ;
- Au moins 350 m² pour les haies ou bosquets.

Des nichoirs seront également intégrés aux bâtiments ou arbres et seront destinés à des espèces communes (mésanges et papillons notamment).



Habitats à papillons



Nichoirs à mésanges

- Gérer les eaux pluviales : le coefficient de ruissellement de l'ensemble de la parcelle est limité grâce à une large surface non imperméabilisée, ce qui contribue à réduire la quantité d'eau de pluie à contenir.

Un bassin de rétention de 190 m³ environ, intégré au projet, apporte le volume de stockage complémentaire pour réduire le débit de fuite de la parcelle à 20 – 25 L/s/ha, seuil maximal demandé par la Commune.

Le volume de rétention nécessaire afin de respecter le débit de fuite est intégré au projet.

Le Permis de construire intègre une étude d'impact comprenant la démarche ERC et précisant chacune des mesures intégrées au projet.

Par ailleurs, l'ail rocamboule, espèce protégée existant sur le site fait l'objet d'une procédure spécifique de Dossier de Dérogation Espèce Protégée.

f) Illustrations



Vue depuis l'amont du site



Vue depuis la rue du Rouchas

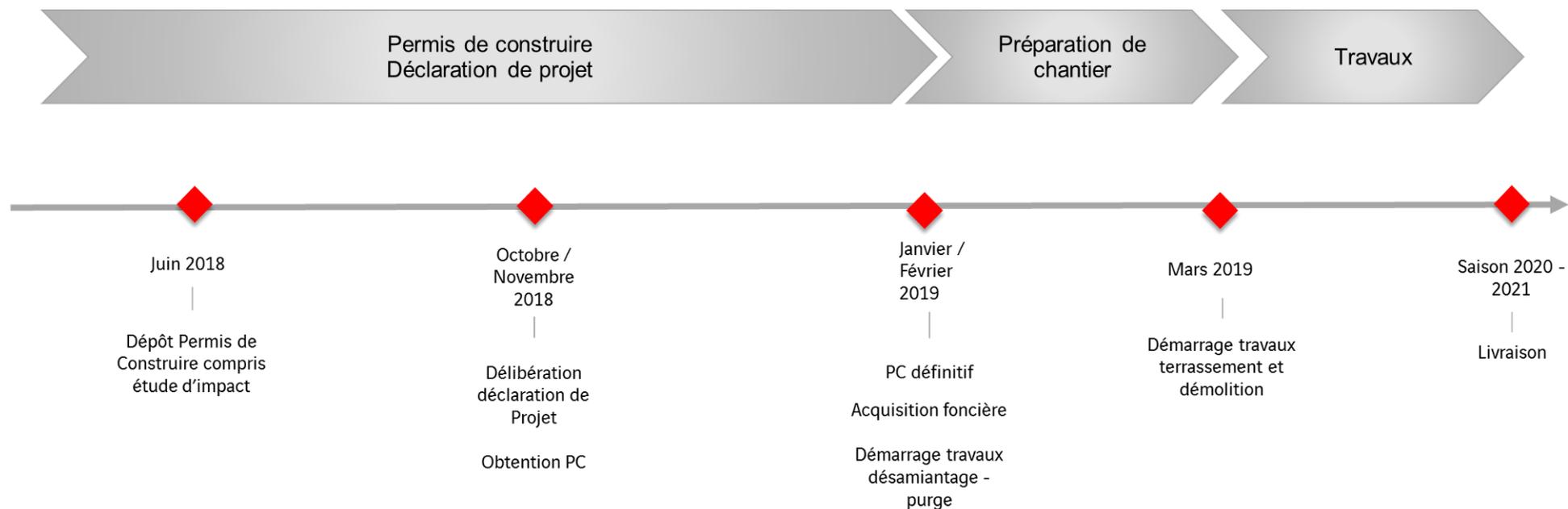


Vue depuis le versant Jandri

g) Synthèse prévisionnelle de la programmation

Résidence de Tourisme 4*		
	Nombre	
T2	17	
T2c	68	
T3	55	
T3c	9	
T4	8	
	157	
Nombre de couchage	942	
Surface Habitable (m² SHA)	6913	
Surface Utile (m² SU)	1400	
Commerces		
	Nombre	Surface (m² SU)
Magasin Location Matériel Ski	1	180
Logements Sociaux		
	Nombre - Plot F	Surface (m² SHA moyen)
Logements Locatifs Sociaux Familiaux	8	74
Stationnements		
	sous-sol	aérien
	132	23
Total	155	

h) Planning prévisionnel



1.2.3.3 Le site du projet, confronté aux documents supracommunaux

a) SCOT de l'Oisans :

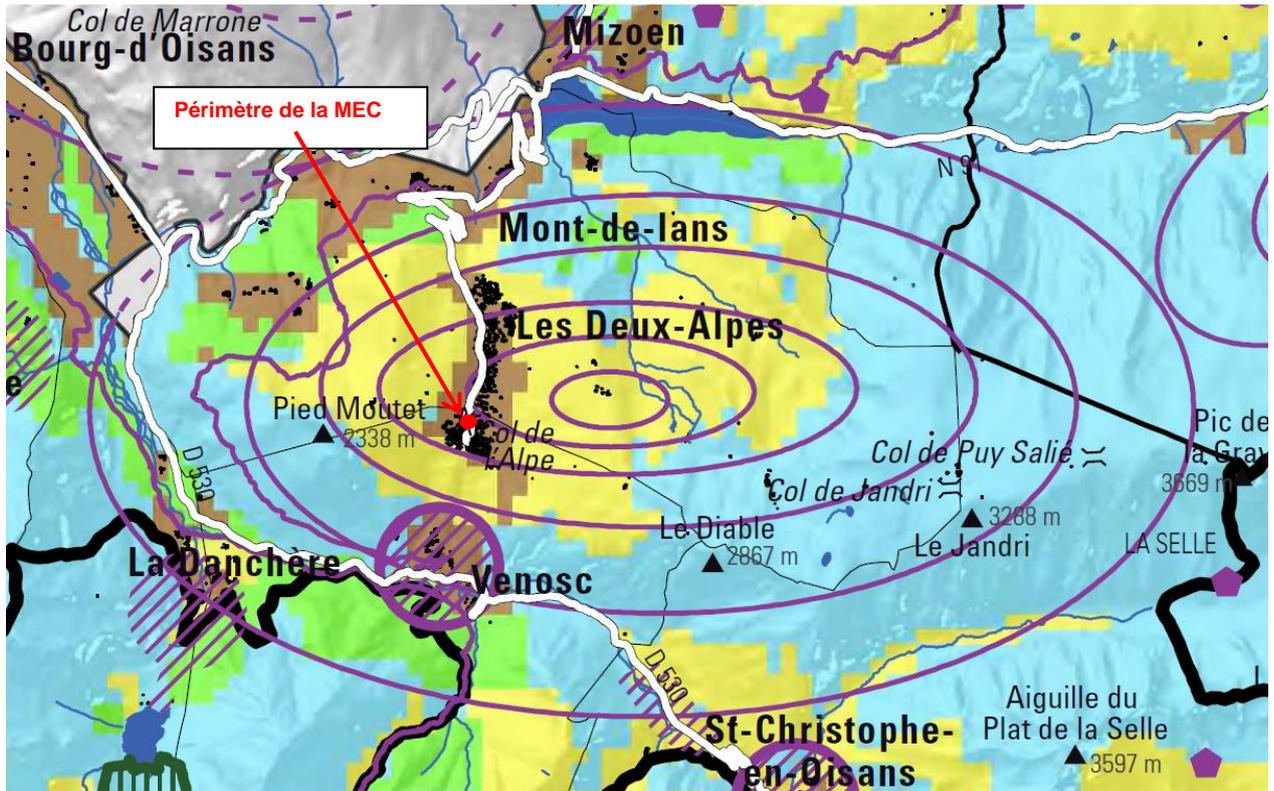
La Commune déléguée de Venosc, faisant partie de la nouvelle Commune des Deux Alpes, qui appartient à la communauté de Commune de l'Oisans n'est pas encore couverte par un SCOT. Une démarche d'élaboration du SCOT de l'Oisans est cependant en cours.

b) Charte parc national des Écrins

La commune des Deux Alpes est située dans l'aire d'adhésion du Parc National des Écrins dont la charte a été approuvée le 9 mars 2012 et dont les grandes orientations sont les suivantes :

- Accueil du public et découverte du territoire : offre touristique et partenariat avec les stations touristiques.
- Espace de culture vivante et partagée
- Cadre de vie de qualité
- Respect des ressources et des patrimoines et valorisation des savoir-faire

D'après la charte du Parc, le périmètre du projet est localisé dans un "*espace habité*" qui a notamment pour objectif de développer les activités touristiques et récréatives valorisant les patrimoines du territoire, en préservant les ressources naturelles et l'espace, en évitant les pollutions dues aux gaz à effet de serre et en garantissant l'attractivité du territoire (offre diversifiée et préservation du caractère des lieux).



Extrait de la carte des vocations du territoire du Parc National des Écrins

		Description
	La montagne sauvage	Ce sont majoritairement des milieux de haute montagne à dominante minérale (glaciers et neiges permanentes, milieux rocheux, moraines, éboulis actifs et stabilisés plus ou moins colonisés, combes à neige...). On y trouve également des milieux de moyenne montagne comprenant des falaises, des landes, des fourrés et des lambeaux de forêt, peu ou pas exploités à cause du relief ou de la pauvreté de la ressource.
	La montagne pastorale	Elle recouvre des espaces d'altitude de physionomie variable (éboulis colonisés, pelouses alpines et subalpines pâturées, landes clairsemées, franges supra-forestières, espaces ouverts montagnards et collinéens) dont une partie a subi la déprise agricole (colonisation en cours par les ligneux - lande, forêt).
	La montagne forestière	Les forêts présentent une grande diversité de peuplements à maturité variable (hêtraie-sapinière, pessière, mélèzin, pinède, cembraie, aulnaie riveraine des grands cours d'eau et des plaines humides...). Les massifs forestiers sont généralement constitués d'une mosaïque de milieux incluant des clairières plus ou moins vastes, des landes arbustives, des éboulis colonisés de pied de pente, des pâturages en sous-bois et des « vides rupestres » inhérents au relief accidenté.
	Les espaces ruraux et habités	Les vallées et leurs coteaux constituent les « paysages construits » souvent emblématiques du « vivre en montagne ». On y trouve notamment : - des paysages agricoles caractéristiques des influences climatiques et des types de pratiques, intégrant notamment un bâti rural à grande valeur patrimoniale (restanques, vignobles, canaux d'irrigation, dapiers...); - des paysages de bocage parfois contrastés ; - des zones de culture et de fauche en terrasses jouxtant les bourgs et hameaux. Par extension, sont également incluses dans cette vocation, les zones d'activités industrielles, commerciales et touristiques situées à proximité des bourgs importants, sur des espaces dédiés comme les stations touristiques de montagne ou les stations balnéaires.
	Les espaces de découverte et d'accueil	Ce sont des lieux dans lesquels le niveau ou le potentiel de fréquentation est significatif. Ils requièrent des stratégies d'offre de découverte et de gestion des impacts potentiels adaptées.
Sites touristiques ou sportifs faiblement aménagés		Polarités avec infrastructures dédiées à l'accueil touristique
Espaces associés aux stations touristiques : appréciation qualitative de leur influence spatiale. En pointillés : à titre indicatif, prolongement hors aire optimale d'adhésion		Refuges
Itinéraires de grande randonnée GRS0 et GRS4		Zones d'accueil diffus en vallée et des itinéraires à forte fréquentation

La localisation du projet d'ouverture à l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine permet de limiter la consommation d'espace notamment naturel et de limiter les déplacements véhiculés, source de pollution atmosphérique.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation est donc bien compatible avec la Charte du Parc des Écrins.

c) Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée

La commune des Deux Alpes s'implante dans le périmètre du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône Méditerranée, dans le territoire Isère Drôme, approuvé par arrêté préfectoral du 3 décembre 2015.

Les dispositions concernant plus spécifiquement le projet sont détaillées ci-dessous.

1-04 : Inscrire le principe de prévention de façon systématique dans la conception des projets et les outils de planification locale, et 2-01 Mettre en œuvre la séquence Éviter, Réduire, Compenser (démarche E, R, C)

La démarche E, R, C a été intégrée dès le démarrage du projet urbain et a permis d'aboutir à la définition de mesures concourant à la préservation des enjeux environnementaux notamment en ce qui concerne la gestion pluviale, la prise en compte des risques naturels et plus spécifiquement des ruissellements de versants, ainsi que la préservation des enjeux écologiques.

2-02 : Évaluer et suivre les impacts des projets sur le long terme

Des mesures d'entretien et de suivi sont prévues sur les aménagements destinés à la gestion pluviale. Des mesures seront également mises en œuvre pour le suivi des mesures écologiques envisagées. Ce suivi sera détaillé dans le cadre du dossier de demande de dérogation à la protection des espèces protégées pour l'ail rocamboule.

4-09 : Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique

Le projet urbain à travers sa conception et les mesures qu'il propose intègre les enjeux du SDAGE 2016-2021. La commune dispose par ailleurs d'un schéma directeur eaux pluviales / d'un zonage pluviale dans le cadre du schéma directeur assainissement intercommunal.

5A-04 : Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées

La mise en compatibilité du PLU prévoit une gestion pluviale permettant de tamponner les sur-volumes ruisselés induits par les imperméabilisations créées. Les débits envoyés vers le réseau pluvial en aval sont régulés pour éviter tout dysfonctionnement sur ce réseau et toute incidence sur le réseau hydrographique qui constitue le milieu récepteur final.

7-04 : Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource

La mise en compatibilité du PLU et le développement démographique qu'il implique s'effectuent en adéquation avec les capacités de la ressource exploitée pour l'alimentation en eau potable, ainsi qu'avec les capacités épuratoires en place sur le territoire et dont le renforcement est actuellement en cours.

En effet, la ressource sur la commune est exploitée actuellement à 45% de sa capacité en période de pointe et dispose donc d'un important excédent. De même, les travaux

d'augmentation de capacité de la STEP ont été dimensionnés sur la base des prospectives de développement démographique portées par les communes adhérentes.

8-05 : Limiter le ruissellement à la source

Les ruissellements sont gérés au plus proche de leur point de génération. Le débit de fuite des ouvrages est régulé, puis envoyé vers le réseau pluvial local dont l'exutoire est le réseau hydrographique communal.

8-06 : Favoriser la rétention dynamique des écoulements

Les mesures de gestion des écoulements de versant envisagées en parallèle du projet au droit de la voirie amont, ainsi que la gestion pluviale prévue dans le cadre du projet urbain contribuent à la rétention des écoulements sur les parties amont du bassin versant et donc à limiter les transferts de ruissellements vers l'aval.

Par ailleurs, les dispositions suivantes concourent à l'adaptation au changement climatique (orientation fondamentale 0 du SDAGE en vigueur) : 1-04 ; 2-01 et 2-02 ; 4-09 ; 5A-04 ; 7-04 ; 8-05 et 8-06.

À travers les mesures qu'il propose, le projet urbain est compatible avec le SDAGE 2016-2021.

d) Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Drac-Romanche

La commune des Deux Alpes s'implante au droit du périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Drac-Romanche en cours de première révision. Le projet de SAGE a été arrêté le 29/05/2017 par la CLE et a fait l'objet d'un avis du comité de bassin en date du 30/06/2017.

La Déclaration du projet et le projet urbain ont été développés en cohérence avec les capacités de la ressource et les capacités épuratoires du territoire. En effet, la ressource sur la commune est actuellement exploitée à 45% de sa capacité en période de pointe et dispose donc d'un important excédent. De même, les travaux d'augmentation de capacité de la STEP ont été dimensionnés sur la base des prospectives de développement démographique portées par les communes adhérentes. Par ailleurs, les mesures de gestion pluviale concourent à limiter les désordres qualitatifs et quantitatifs liés aux imperméabilisations nouvelles, sur le réseau hydrographique exutoire final des écoulements. Les mesures de préservation du projet vis-à-vis des ruissellements en provenance du bassin versant amont et leur gestion via des ouvrages dédiés favorisent la réduction de l'exposition des biens et personnes en aval et la réduction des désordres sur le réseau hydrographique.

À travers les mesures qu'il propose, la mise en compatibilité est compatible avec le projet de SAGE et notamment les orientations stratégiques n°1.5. « Gérer les eaux pluviales en milieu urbain, secteur sensible » ; et 2.2. « Concilier l'activité économique, touristique et sociale avec les objectifs de quantité et de qualité du milieu mais aussi avec les autres usages ».

e) Plan de Gestion des Risques d'Inondations

La Directive Inondation 2007/60/CE vise à réduire les conséquences potentielles associées aux inondations dans un objectif de compétitivité, d'attractivité et d'aménagement durable des territoires exposés à l'inondation.

Comme le SDAGE, le PGRI est approuvé pour une durée de 5 ans.

Le PGRI 2016-2021 Rhône Méditerranée a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 7 décembre 2015.

La commune des Deux Alpes est située dans le périmètre du PGRI Rhône Méditerranée. La commune des Deux Alpes n'est pas située dans le périmètre d'un Territoire à Risque Important d'Inondation.

Les dispositions concernant le projet et avec lesquelles ce dernier est compatible sont notamment les suivantes :

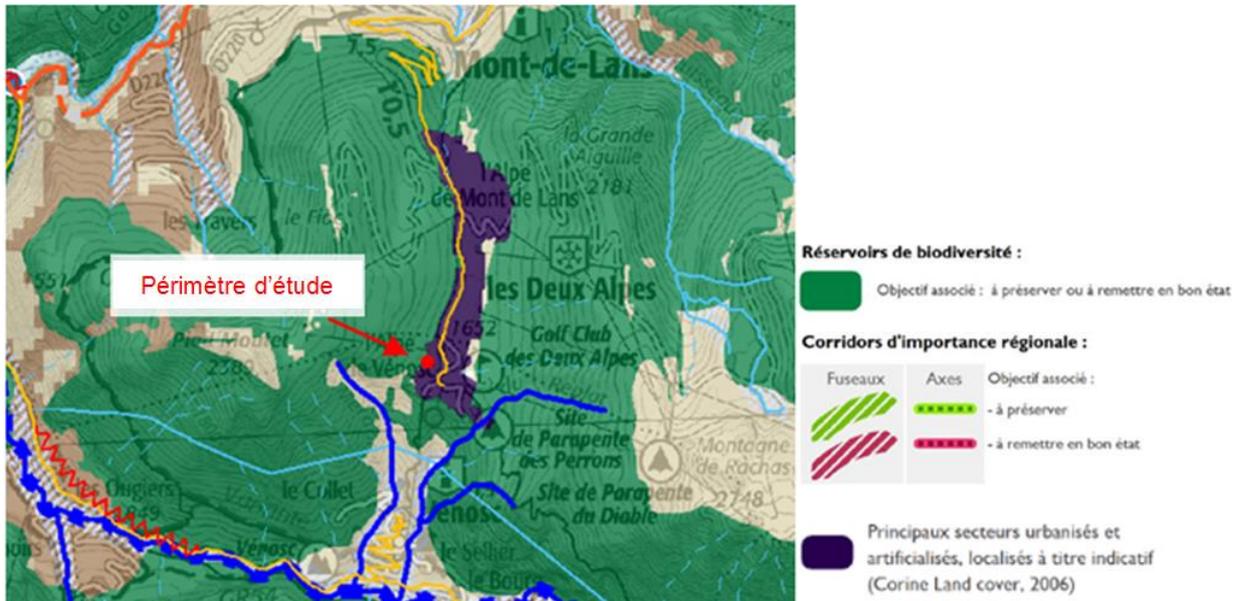
- D.2-4 Limiter le ruissellement à la source : identique 8-05 du SDAGE 2016-2021.
- D.2-5 Favoriser la rétention dynamique des écoulements : identique 8-06 du SDAGE 2016-2021.

f) Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) est le document cadre de la Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale. Il identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui les relient. Il doit être pris en compte par les documents d'urbanisme (SCoT, PLU). Le SRCE Rhône-Alpes a été adopté par délibération du Conseil régional du 19 juin 2014 et par arrêté préfectoral du 16 juillet 2014.

Aucun corridor écologique n'est identifié par le SRCE sur la station des Deux Alpes. Les milieux naturels, incluant le domaine skiable, sont identifiés en tant que réservoirs de biodiversité. D'après le SRCE, les documents d'urbanismes doivent garantir dans leur PADD la vocation des réservoirs de biodiversité devant être préservés vis-à-vis des atteintes pouvant remettre en cause leur fonctionnalité écologique.

Le secteur objet de l'ouverture à l'urbanisation se situe à l'interface entre un secteur urbanisé et un réservoir de biodiversité identifié au SRCE. Toutefois, en raison de son enclavement dans l'urbanisation, qui limite fortement l'attractivité du secteur pour la faune, le secteur et ses abords sont exclus du réservoir de biodiversité

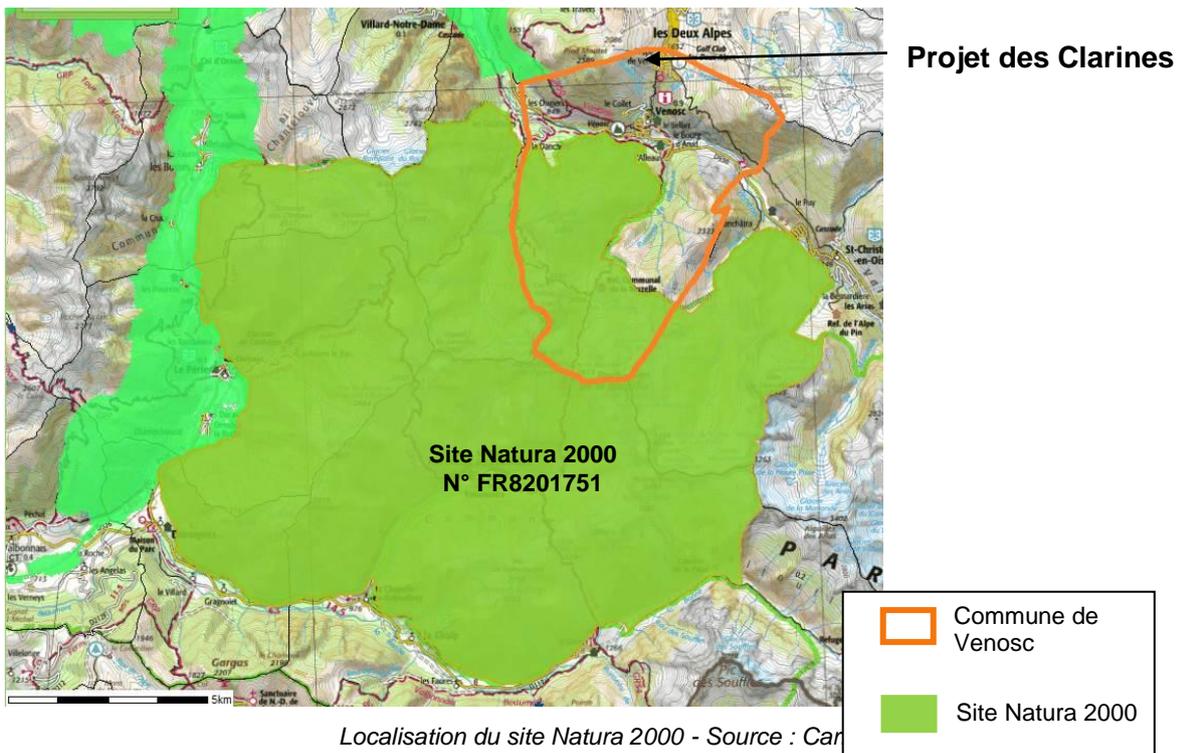


Extrait du SRCE

L'ouverture à l'urbanisation du secteur ne porte donc pas atteinte aux corridors écologiques et au réservoir de biodiversité. L'évolution du PLU prend donc bien en compte le SRCE.

g) Site Natura 2000

Le périmètre d'ouverture à l'urbanisation n'est pas situé au droit d'un site Natura 2000. Le site le plus proche accueille sur le même périmètre deux sites appartenant au réseau Natura 2000 (ZSC FR8201751 « Massif de la Muzelle » et ZPS FR9310036 « Les Ecrins »). Ce site est localisé à plus de deux kilomètres au sud du périmètre au sein d'une autre entité géographique : le massif de la Muzelle, site naturel.



Compte tenu de sa localisation, l'ouverture à l'urbanisation du secteur ne présente pas d'incidence de nature à porter atteinte à la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 ZPS des Ecrins et ZSC de la Muzelle.

- i) Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi Notre crée un nouveau schéma de planification dont l'élaboration est confiée aux régions : le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Ce document en cours d'élaboration ne permet pas de vérifier la cohérence avec le projet d'ouverture à l'urbanisation. Le SRADDET devrait être adopté courant 2019 par la région Auvergne Rhône-Alpes.

- ii) Schéma Régional Climat Air Énergie Rhône-Alpes

Le SRCAE de la région Rhône-Alpes a été approuvé par le Conseil Régional le 17 avril 2014.

Les actions qui découlent du SRCAE, relèvent des collectivités territoriales au travers des plans de déplacements urbains (PDU), des plans de protection de l'atmosphère (PPA) et des plans climat énergie territoriaux (PCET), qui devront être compatibles aux orientations fixées par le SRCAE.

À leur tour, les PCET seront pris en compte dans les documents d'urbanisme tels que les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Ce document vise notamment la contribution de la région Rhône-Alpes aux engagements nationaux sur l'énergie et le climat.

D'après la nature du projet, les objectifs fixés par le SRCAE proposent plusieurs orientations sectorielles possibles. Concernant l'urbanisme et les transports, les orientations retenues sont les suivantes :

- UT1 – Intégrer pleinement les dimensions air et climat dans l'aménagement des territoires,
- UT2 – Préparer la mobilité de demain en préservant la qualité de l'air,
- UT3 – Optimiser les transports de marchandises en encourageant les schémas logistiques les moins polluants et les plus sobres,
- UT4 – Réduire les nuisances et encourager les nouvelles technologies pour la mobilité et le transport.

La localisation du projet, dans une dent creuse de l'urbanisation permet de densifier le centre existant de la station et limiter l'étalement urbain (orientation UT1).

Ce secteur est également desservi par différents modes de transport (remontées mécaniques, navettes gratuites, modes doux) réduisant ainsi l'utilisation de la voiture et les émissions de gaz à effet de serre induites (orientation UT1)

Le projet prévoit de faciliter la liaison piétonne entre les résidences du Soleil et le centre de la station situé en contre bas par la création d'une liaison piétonne en partie mécanisée ouverte au public et contribue donc au développement des modes doux (orientation UT2).

Le projet prend donc bien en compte les objectifs fixés par le SRCAE, notamment les orientations UT1 et UT2.

iii) Plan Climat Énergie Territorial de l'Oisans

La Communauté de Communes de l'Oisans dont fait partie la commune des Deux Alpes a adopté son Plan Climat Énergie Territorial (PCET) le 30 juin 2016.

Les actions déjà engagées visent à atteindre une sobriété énergétique, une meilleure performance énergétique, associée à l'augmentation de la part d'énergie renouvelable dans le bouquet énergétique consommé.

L'Oisans propose de renforcer son engagement dans la démarche de transition énergétique et a été labellisée le 20 avril 2017 Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV).

Le plan d'action du PCET de l'Oisans est découpé en quatre principaux axes qui se déclinent en 28 actions :

Axe 1 : Aménagement du territoire

1.1 Économie

- Réflexion pour l'aide à l'installation et la distribution des produits locaux en Oisans

1.2 Mobilité

- Élaboration d'un schéma opérationnel des transports collectifs
- Mutualiser des véhicules de service « écologique »
- Conforter les modes de transport doux

Axe 2 : Énergie

2.1 Sobriété

- Créer d'un service Conseil en Énergie Partagé
- Sensibiliser les habitants à la sobriété énergétique

2.2 Efficacité

- Créer une plateforme locale de la rénovation énergétique
- Inciter les habitants à rénover leurs logements
- Inciter les communes à rénover leurs bâtiments

2.3 Renouvelables

- Mettre en place une structure porteuse pour le financement et l'exploitation de centrales de production d'énergies renouvelables
- Développer une filière bois énergie en Oisans

Axe 3 : Collectivité territoriales

3.1 Déchets

- Mettre en place un programme de prévention des déchets

- Développer le compostage de tous les fermentescibles
- Recycler localement des huiles alimentaires usagées
- Conserver la certification ISO 14 001 du service collecte des déchets
- Proposer aux organisateurs de manifestations des gobelets réutilisables

3.2 Services fonctionnels / opérationnels

- Systématiser la commande publique durable
- Procéder à la certification de l'ensemble des services
- Réflexion sur la mise en place d'une cuisine centrale en Oisans
- Favoriser le covoiturage pour les déplacements professionnels des agents

3.3 Patrimoine

- Construire un nouveau siège social environnementalement exemplaire
- Optimiser la consommation énergétique des bâtiments
- Améliorer la qualité de l'air des bâtiments

Axe 4 : Gouvernance

4.1 Communication / formation

- Communiquer auprès des acteurs du territoire sur la démarche Plan Climat de l'Oisans
- Former les agents et élus au développement durable

4.2 Coordination / animation

- Construire un partenariat avec les acteurs locaux (FEROPEM, chambres consulaires,...)

4.3 Études/ observation/ suivi/ évaluation

- Réaliser un diagnostic de la vulnérabilité du territoire face au changement climatique
- Mettre en place un observatoire climatique

L'intégration d'une liaison piétonne en partie mécanisée dans le cadre de la déclaration de projet, favorisera les déplacements doux en lien avec les cheminements existants de la commune notamment pour les usagers des résidences du Soleil.

La mise en compatibilité du PLU répond à l'action « Conforter les modes de transport doux et alternatifs » du PCET de l'Oisans.

iv) Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets

Le PRPGD de la région AuRA est en cours d'élaboration. L'approbation du plan est prévue pour février 2019. Les anciens schémas territoriaux approuvés avant la promulgation de la loi NOTRe restent en vigueur jusqu'à la publication du PRPGD.

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés actuellement en vigueur dans le département de l'Isère a été approuvé par délibération du Conseil Général en date du 13 juin 2008. Il constitue un cadre de référence **pour les différents acteurs de la gestion des déchets**, définit la stratégie en matière de gestion des déchets et présente les réalisations nécessaires pour obtenir les résultats souhaités.

La mise en compatibilité du PLU ne concerne pas la gestion des déchets.

v) Les servitudes d'utilités publiques

Par ailleurs, le projet est compatible avec les différentes servitudes d'Utilité Publique indiquées aux documents d'urbanisme, dont notamment PT1 et PT2.



2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2.1 PRESENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Depuis le 30 mai 2011, date de son approbation par le Conseil Municipal, la Commune déléguée de VENOSC dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), qui est venu remplacer les documents applicables antérieurement sur son territoire :

- le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) pour la partie Venosc-Station.
- le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) pour la partie Venosc-Village.

Le P.L.U. a ensuite été modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 9 décembre 2013 (1ère modification).

Le P.L.U. a également été modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 5 août 2016 (2ème modification).

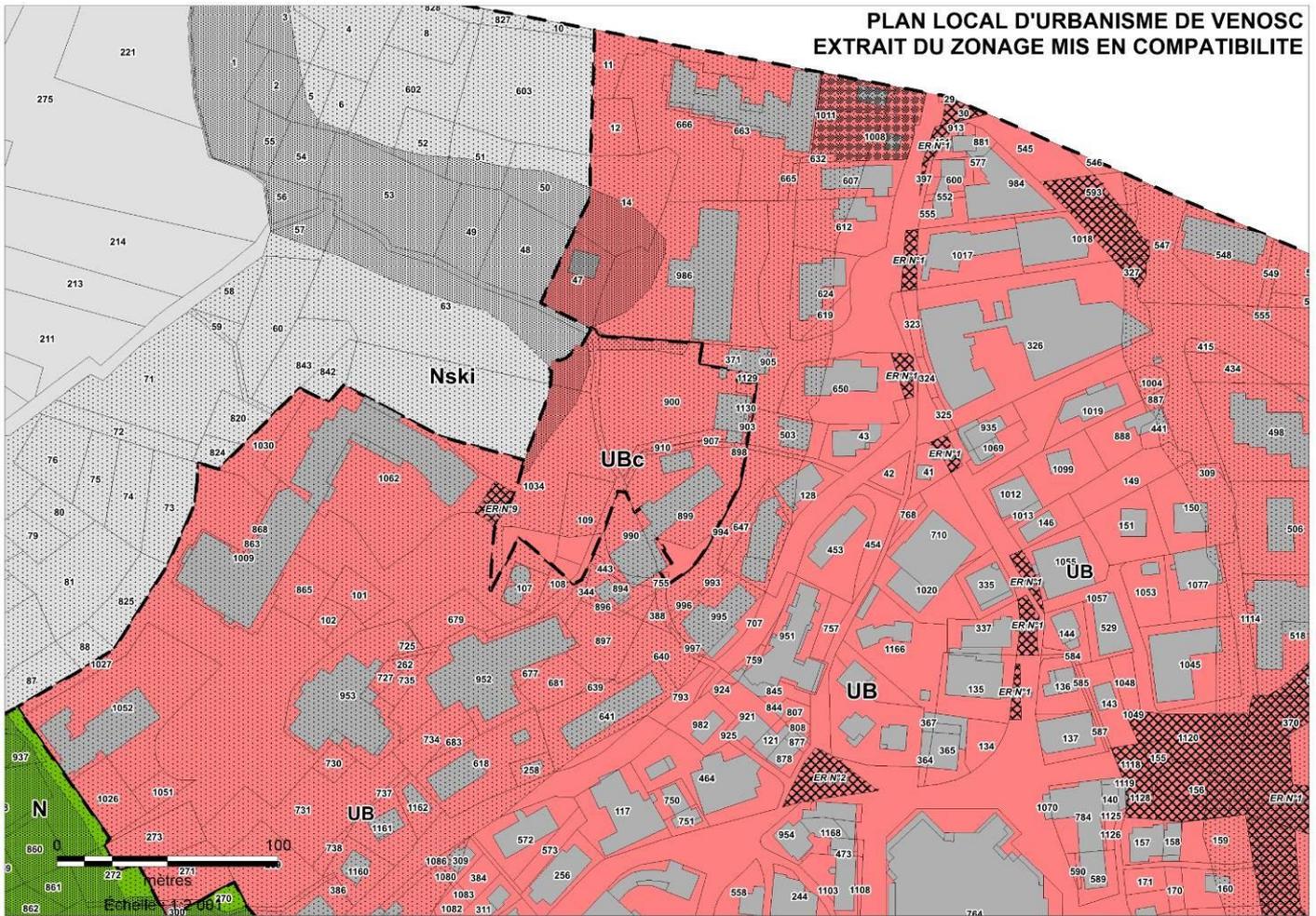
Une déclaration de projet a mis en compatibilité le PLU le 18 décembre 2017 pour l'extension de la carrière des Ougiers.

Une modification simplifiée n°1 a été engagée par délibération du Conseil Municipal le 29 janvier 2018.

En parallèle par délibération du Conseil Municipal, la révision générale du PLU a été engagée.

L'intérêt général du projet « les Clarines » rend nécessaire la création d'un sous-secteur UBc, incluant deux petites parties, une majoritaire en zone UB et une minoritaire en zone Nski. Ce sous-zonage permettra le développement du projet dans une enveloppe urbaine et architecturale cohérente avec son environnement.

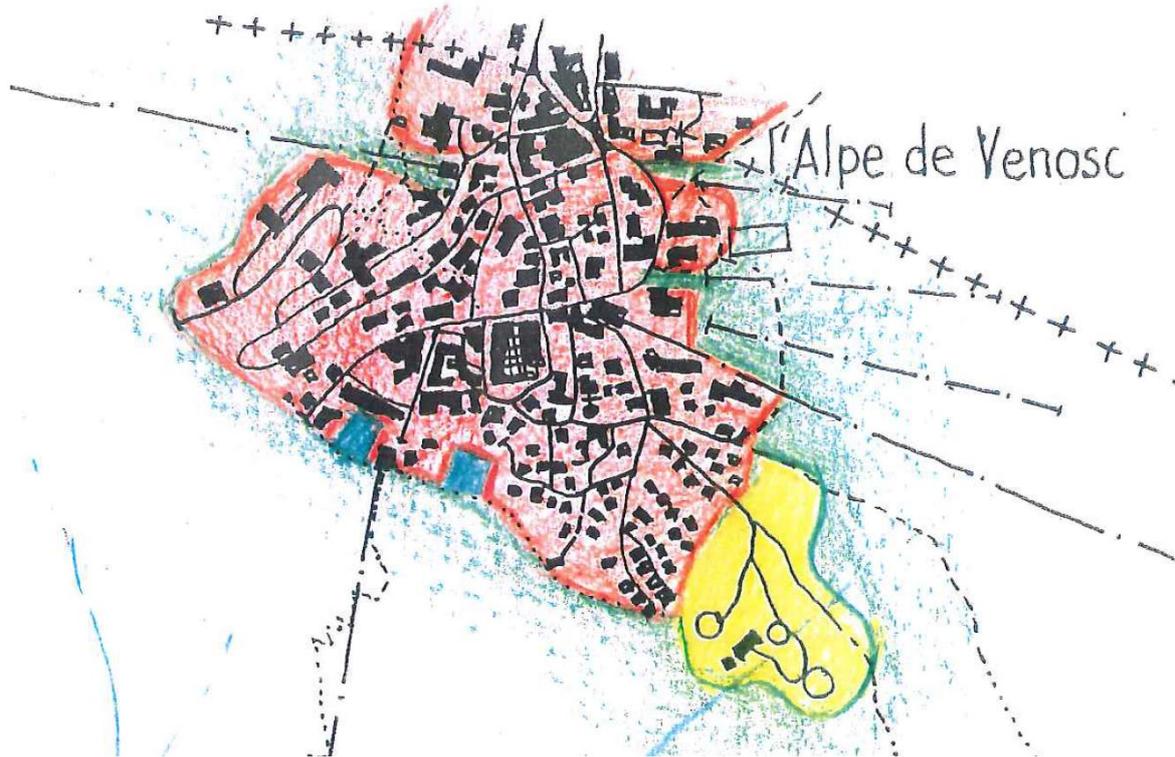
Ce sous-zonage UBc sera ainsi un sous-zonage de la zone UB, notamment adapté en vue d'autoriser la réalisation de la résidence de tourisme et d'un équipement d'intérêt collectif (liaison piétonne et par ascenseur permettant de désenclaver les résidences du soleil).



Le PADD :

Le schéma « Enjeux et limites » du PADD est modifié à la marge pour intégrer précisément le périmètre de la zone de projet :

Extrait du schéma enjeux et limites du PADD du PLU approuvé en 2011 :

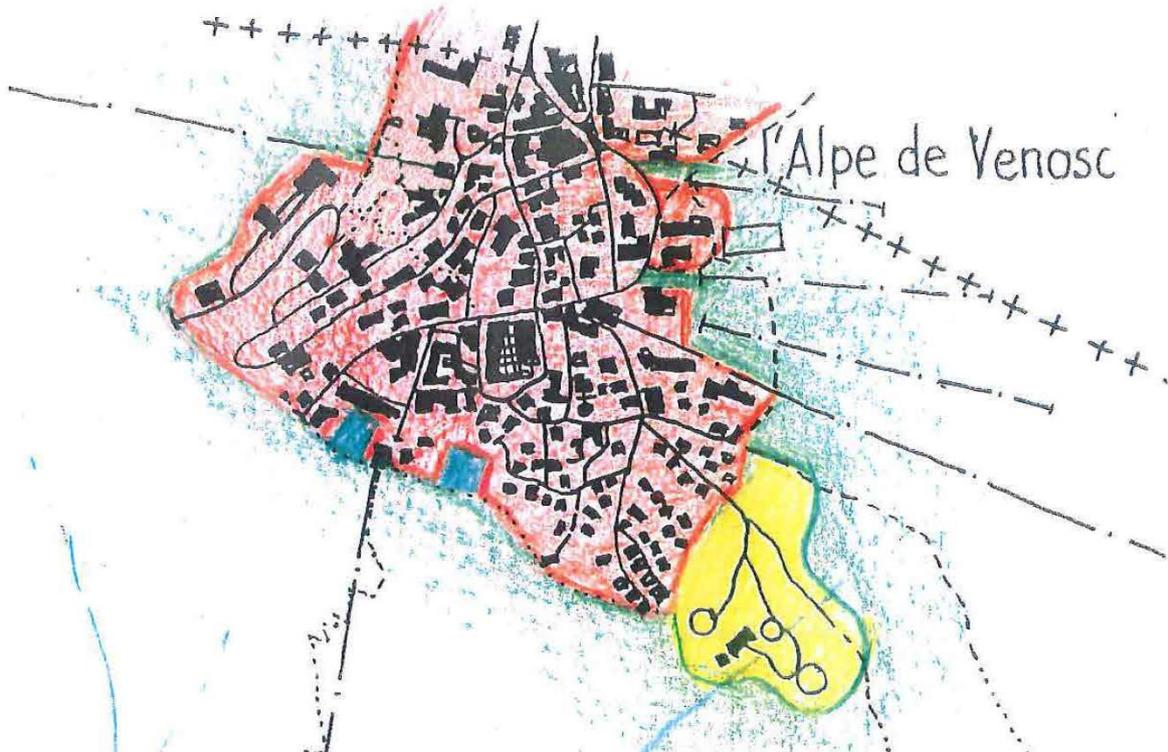


LÉGENDE :

-  torrents et ruisseaux
-  aires urbanisées (« tache urbaine » existante)
-  aires d'extension (à urbaniser)
-  limites des espaces naturels ou agricoles
-  parcs et jardins, espaces verts
installation agricole possible



Extrait du schéma enjeux et limites du PADD mis en compatibilité :



Même si une déclaration de projet n'a pas à être cohérente avec les orientations du PADD, il se trouve qu'en l'espèce, **la mise en compatibilité est en parfaite cohérence avec les objectifs fixés par le PADD et notamment :**

« C1.2 Réaménager la station : amélioration et renouvellement :

L'extension à tout prix de la station n'est plus de mise.

Un accroissement modéré de certains secteurs est souhaitable ».

La création d'un sous-secteur UBc s'inscrit dans l'objectif d'un accroissement modéré, le secteur concerné comptant d'ores et déjà un hôtel et étant aménagé pour les loisirs touristiques. Cela permet une densification de l'existant en lien avec les équipements touristiques et d'éviter ainsi un mitage des territoires et un étalement urbain.

Aussi, le projet des Clarines intègre une logique d'accroissement modéré de la population permanente avec 8 logements adaptés à leurs besoins : des logements sociaux familiaux.

Dans la même orientation :

« La circulation et le stationnement doivent être revus. Une réflexion forte s'impose à l'échelle de toute la station. »

L'équilibre au sein du sous-secteur UBc, destiné à accueillir des lits touristiques, un commerce et des logements sociaux, favorise une limitation des déplacements. Surtout, la liaison piétonne, en partie mécanisée, constituera un mode doux de déplacement, sans émission de CO₂ et reliera les résidences du Soleil au cœur de la station, en adéquation avec l'objectif du PADD suivant :

« Il faut en profiter pour mieux relier la ZAC du Soleil à Venosc ».

- *« C2- Objectifs particuliers*

Aménagement de l'espace :

(...)

La densification progressive se fera au travers des règlements et des projets coordonnés. Une grande vigilance sera portée aux projets de rénovation et de construction (formes, volumes, matériaux, couleurs...) »

Le projet, objet de la présente déclaration, est une opération d'ensemble d'une grande qualité, réalisée suite à une planification rigoureuse et une mise en concurrence organisée par la Commune des Deux Alpes.

Le projet architectural et urbain a été développé afin que sa morphologie s'intègre parfaitement à l'environnement existant.

Le projet des Clarines concourt à l'amélioration et au renouvellement des hébergements touristiques avec une montée en gamme. Il participe également au développement des circulations piétonnes et modes de transport collectifs, part importante du réaménagement de la station.

« Environnement » : le projet limite les risques naturels et les nuisances artificielles en améliorant la gestion des eaux.

En termes d'imperméabilisation des surfaces, des mesures conservatoires sont intégrées au projet en conformité avec l'article 4 du futur règlement. Pour ce qui concerne les espaces verts et libres, l'article 13 du futur règlement de zone reprendra pour l'essentiel les dispositions de la zone UB.

Concernant le traitement de l'écoulement des eaux pluviales, il sera retenu une double logique :

- Rétention à la parcelle, afin de respecter le débit de fuite minimum exigé par la Commune des Deux Alpes.
- Mise en œuvre d'un ouvrage de rétention des eaux de ruissellement et de ravinement issues du versant, sur la voirie créée à l'amont du projet, par la Commune des Deux Alpes.

« Accompagnement du développement économique via un soutien au commerce local. »

Avec une moyenne de 900 personnes résidentes à la semaine, dont 80% de skieurs, la contribution au Chiffre d'Affaires des Forfaits remontées Mécaniques est significative.

Le potentiel pour les magasins de location / vente de matériel de ski ou pour les entités dispensant des cours sont importants au regard de la clientèle, notamment familiale, qui constitue la clientèle « cible » de mmv.

Concernant la vie dans la station, les clients mmv choisissent des stations actives afin de profiter des loisirs, animations, commerces et restaurants lorsqu'ils ne skient pas. Avec 900 clients par semaine en moyenne, mmv permet ainsi à de nombreux partenaires de voir leur activité augmenter et être pérennisée.

« Equilibre social de l'habitat »

La Commune attirant des populations jeunes et notamment des couples avec enfants, le besoin est marqué en logements sociaux relativement spacieux, peu représentés aujourd'hui sur la Commune.

Le projet des Clarines intègre donc ce besoin avec la création de 8 logements sociaux au programme de construction qui compléteront les 24 logements sociaux déjà existants sur Venosc.

2.1.1 Le rapport de présentation

2.1.1.1 Justification du sous-zonage et mise en cohérence avec le rapport de présentation

La présente notice descriptive sera annexée au PLU pour justifier du zonage et du règlement.

Au regard de sa très faible ampleur, cette évolution ne déséquilibre absolument pas l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

Type de zone	Surface en ha (PLU actuel)	Surface en ha (PLU après mise en compatibilité)	Évolution
Naturelle Dont domaine skiable (Nski)	3640,7 231,9 ha	3640,4 231,6	-0,0082% -0,129%
Urbanisée	53,8	54,1	+0,56%
Agricole	255,2	255,2	/
À urbaniser	14,1	14,1	/
Total	3964	3964	/

2.1.1.2 Reprise dans les grandes lignes du dossier de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone Nski

L'ouverture à l'urbanisation d'environ 2 700 m² de zone Nski ne nuit ni à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ni aux corridors écologiques. En effet, aucun corridor n'est identifié dans la zone, de même qu'aucun intérêt agricole ou forestier. Quant à la préservation des espaces naturels, des mesures compensatoires sont prévues pour la seule espèce d'intérêt, l'ail rocamboule.

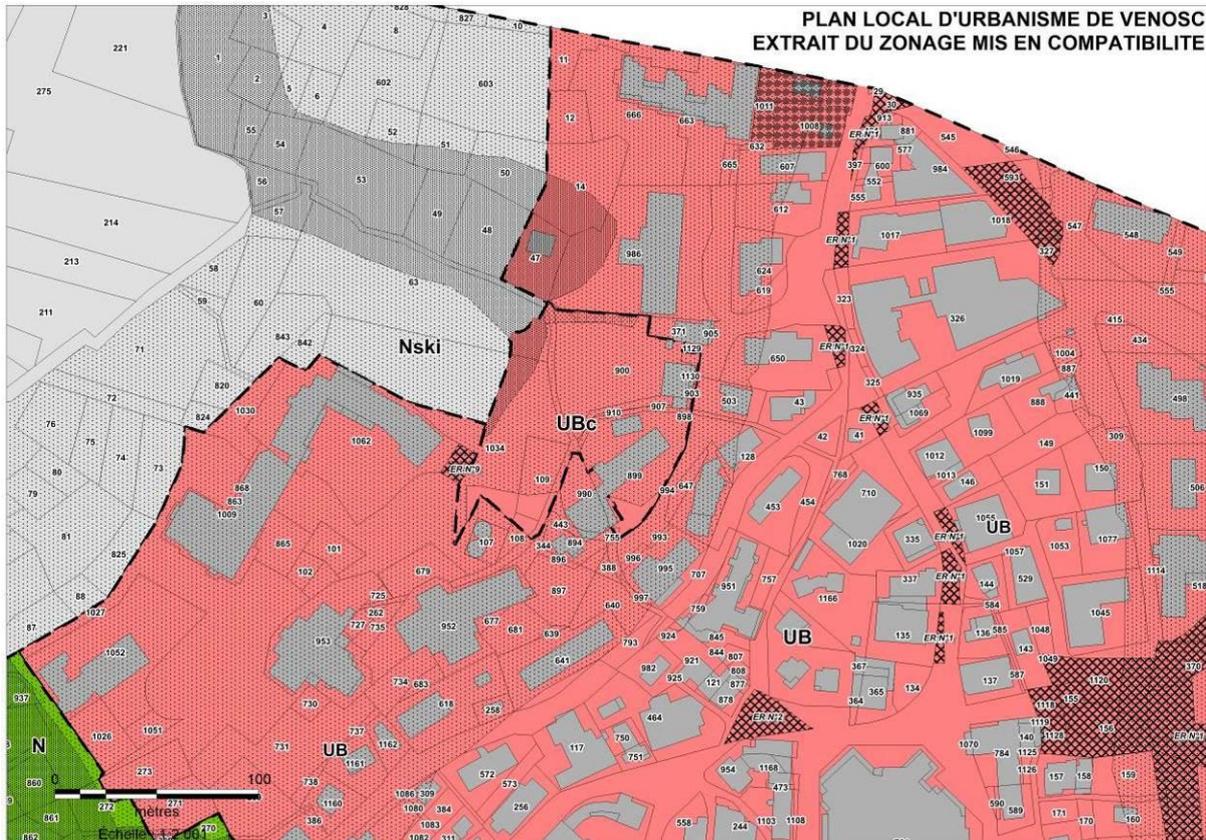
Surtout, elle ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, puisque le secteur constitue une dent creuse, dotée d'un potentiel d'urbanisation résiduel intéressant et sans équivalent, et ne représente que 0,008% de la surface des zones naturelles de la commune.

De même, elle ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements. Les flux de trafic limités engendrés par la faible surface de zone Nski ouverte à l'urbanisation, ne sont pas de nature à modifier l'ambiance sonore du secteur ou la qualité de l'air sur la station.

Enfin, elle permet une répartition parfaitement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, le secteur étant destiné à accueillir des logements sociaux, une liaison mode doux, une résidence de tourisme et un commerce, créateurs d'emplois.

Le dossier de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation limitée de la zone est joint en annexe

2.1.2.2 Présentation du zonage après la mise en compatibilité



Le zonage du PLU est mis en compatibilité avec le périmètre provisoire de l'opération en créant une sous zone spécifique UBc, adaptée au projet tant en terme d'emprise que de réglementation interne.

Par ailleurs, les risques naturels sont actualisés au regard des études réalisées en 2017 sur le secteur par le RTM qui ont permis de mieux délimiter les aléas et leur intensité.

Dans le plan local d'urbanisme et ses documents de zonage, seule la zone UBc est actualisée en prenant en compte ces nouvelles cartes de risques car il s'agit du périmètre de la mise en compatibilité.

Ces aléas ont été retranscrits sur le plan de zonage du PLU en conformité avec la nomenclature utilisée à l'époque et sur l'ensemble du dossier par soucis de cohérence et d'homogénéité.

Ainsi, l'annexe 6 du PLU relative à la prise en compte des risques est complétée avec la nouvelle doctrine départementale, uniquement pour ce sous-secteur à la fois en termes de réglementation mais aussi en termes de risques et d'identification des aléas.

2.1.3 Le règlement écrit - Présentation du règlement de la zone UBc

Le site du projet est implanté majoritairement en zone UB et minoritairement en zone Nski ;

La zone **UB** correspond à la station de ski moderne de l'Alpe de Venosc, juxtaposition d'opérations et d'architectures de différentes époques. Elle est entrée dans l'ère de la

réhabilitation et du renouvellement urbain, elle intègre les anciennes ZAC avec l'objectif d'acquérir petit à petit une plus grande unité. La densification est un moyen de valoriser le patrimoine existant et de gagner en homogénéité.

La zone **Nski** correspond au domaine skiable de la station des Deux-Alpes, où les installations liées à la pratique des sports d'hiver sont autorisées (gares, téléphériques et télésièges, pylônes, etc...).

La zone **UBc** s'inscrit donc complètement dans le descriptif global de la zone UB et a vocation à accueillir une mixité de fonctions permettant un développement équilibré entre habitat, commerces / services et emplois.

	Règlement de la zone Nski - applicable actuellement. (en rouge : modifications contenues dans la modification simplifiée n°1 engagée par délibération du Conseil Municipal le 29 janvier 2018)	Zonage Ub - applicable actuellement. (en rouge : modifications contenues dans la modification simplifiée n°1 engagée par délibération du Conseil Municipal le 29 janvier 2018)	Zonage Ub avec sous-zonage UBc.
Dispositions applicables à la zone	<p>Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N.</p> <p>Caractère de la zone</p> <p>La zone N correspond aux espaces naturels protégés.</p> <p>Le secteur Nc correspond à des zones naturelles qui autorisent les ouvertures et les exploitations de carrières.</p> <p>La zone Nh correspond au petit hameau ancien du Collet (habitat groupé dense) isolé et situé dans une ZNIEFF de type I, sans perspectives de développement, dans lequel seules la réhabilitation de bâtiments existants et des extensions de petite taille seront autorisées.</p> <p>La zone Nca correspond à des zones naturelles où sont autorisées les installations de camping.</p> <p>La zone Nlo correspond à des zones naturelles où sont autorisées les installations de loisirs de plein air, avec les constructions strictement réservées à ces activités (Aventure Parc, base de sports d'eau vive, etc.)</p> <p>La zone Nj correspond à des espaces naturels de parcs et jardins privés ayant vocation à rester non bâtis et à être préservés comme éléments de patrimoine paysager.</p> <p>La zone Naf correspond à une zone naturelle nécessitant une action foncière particulière permettant à terme d'en aménager une partie en zone constructible tout en maintenant une part</p>	<p>Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB (zones UB et UBa)</p> <p>Caractère de la zone</p> <p>La zone UB correspond à la station de ski moderne de l'Alpe de Venosc, juxtaposition d'opérations et d'architectures de différentes époques. Elle est entrée dans l'ère de la réhabilitation et du renouvellement urbain, elle intègre les anciennes ZAC avec l'objectif d'acquérir petit à petit une plus grande unité. La densification est un moyen de valoriser le patrimoine existant et de gagner en homogénéité.</p> <p>La zone UBa correspond à l'ancien village de l'Alpe de Venosc, comprenant des constructions anciennes remaniées mélangées à des bâtiments plus récents, sur des parcelles parfois petites, mais avec une hauteur moyenne inférieure aux immeubles de la zone UB. Elle a vocation à se consolider en respectant son gabarit actuel.</p> <p>Risques naturels</p> <p>Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions en cas d'existence d'un risque naturel.</p> <p>Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels de niveaux fort et moyen, la règlement du PPR PAC précise les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits ou admis à titre d'exception sous conditions.</p>	<p>Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB (zones UB, UBa et UBc)</p> <p>Caractère de la zone</p> <p>La zone UB correspond à la station de ski moderne de l'Alpe de Venosc, juxtaposition d'opérations et d'architectures de différentes époques. Elle est entrée dans l'ère de la réhabilitation et du renouvellement urbain, elle intègre les anciennes ZAC avec l'objectif d'acquérir petit à petit une plus grande unité. La densification est un moyen de valoriser le patrimoine existant et de gagner en homogénéité.</p> <p>La zone UBa correspond à l'ancien village de l'Alpe de Venosc, comprenant des constructions anciennes remaniées mélangées à des bâtiments plus récents, sur des parcelles parfois petites, mais avec une hauteur moyenne inférieure aux immeubles de la zone UB. Elle a vocation à se consolider en respectant son gabarit actuel.</p> <p>La zone UBc s'inscrit dans le descriptif global de la zone UB et a vocation à accueillir une mixité de fonctions permettant un développement équilibré entre habitat, commerces / services et emplois.</p> <p>Risques naturels</p> <p>Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions en cas d'existence d'un risque naturel.</p> <p>Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels de niveaux fort et moyen, le règlement du PPR</p>

	<p>dominante d'espaces libres collectifs ou publics.</p> <p>La zone Nski correspond au domaine skiable de la station des Deux-Alpes, où seules les installations liées à la pratique des sports d'hiver sont autorisées.</p> <p>La zone Ns correspond aux espaces naturels faisant l'objet d'inventaires scientifiques de l'environnement ou de mesures de protection et de gestion particulières, elle comprend un secteur Nsc autorisant les ouverture et exploitations de carrières.</p> <p>Risques naturels</p> <p>Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions en cas d'existence d'un risque naturel.</p> <p>Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels de niveaux fort et moyen, la règlement du PPR PAC précise les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits ou admis à titre d'exception sous conditions.</p> <p>Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels de niveau faible, le règlement du PPR PAC précise les prescriptions à respecter.</p> <p>Toutes les demandes d'autorisation en zone de risques naturels devront tenir compte de la nature du risque, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.</p> <p>(voir aussi DISPOSITIONS GÉNÉRALES du règlement).</p> <p>Protection des captages</p>	<p>Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels de niveau faible, le règlement du PPR PAC précise les prescriptions à respecter.</p> <p>Toutes les demandes d'autorisation en zone de risques naturels devront tenir compte de la nature du risque, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.</p> <p>(voir aussi DISPOSITIONS GÉNÉRALES du règlement).</p>	<p>PAC précise les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits ou admis à titre d'exception sous conditions.</p> <p>Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels de niveau faible, le règlement du PPR PAC précise les prescriptions à respecter.</p> <p>Toutes les demandes d'autorisation en zone de risques naturels devront tenir compte de la nature du risque, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.</p> <p>(voir aussi DISPOSITIONS GÉNÉRALES du règlement).</p> <p>- dans la zone UBc, il est précisé que la réglementation applicable aux risques naturels a été actualisée dans l'annexe 6 du PLU et que les restrictions et prescriptions applicables sont celles notifiées par le service RTM en date du 1^{er} décembre 2017.</p>
--	---	--	--

	<p>Des indices "pi, pr, pe" repèrent les périmètres où sont édictées des mesures de protection des captages ; celles-ci sont détaillées dans les DUP et rapports géologiques annexés au présent document. Se reporter aux DISPOSITIONS GÉNÉRALES du règlement et au sous-dossier 6 - ANNEXES du dossier du PLU.</p> <p>En absence de DUP (Déclaration d'Utilité Publique), les prescriptions édictées par l'hydrogéologue agréé s'imposeront en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.</p>		
<p>Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdit</p>	<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivant :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone ; 2- les occupations et utilisations du sol destiné à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ; 3- les locaux à usage d'activités artisanales, commerciales ; 4- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ; 5- le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ; 6- les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules; 7- les constructions à usage artisanal ; 8- les constructions à usage de commerce ou de services, sauf conditions définies à l'article N°2 ; 9- les constructions à usage d'habitation, sauf 	<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ; 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ; 3 - les commerces quotidiens de proximité d'une surface de vente supérieure à 200 m² ; 4 - les groupements de constructions à usage d'activités artisanales, commerciales; 5 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ; 6 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ; 7 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ; 8 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière. 	<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ; 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ; 3 - les commerces quotidiens de proximité d'une surface de vente supérieure à 200 m² ; 4 - les groupements de constructions à usage d'activités artisanales, commerciales; 5 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ; 6 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ; 7 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ; 8 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

	<p>conditions définies à l'article 2.</p> <p>10- Les ouvertures et exploitations de carrières sauf celles autorisées à l'article N°2.</p> <p>De plus, dans les secteurs indicés « pr » sont interdits :</p> <p>1- toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine, les stockages de tous produits et déchets (chimiques, fermentescibles, inertes... pouvant entraîner une pollution des eaux)</p> <p>2- les rejets d'eaux usées domestiques et les canalisations de transports d'eaux usées et de produits polluants ;</p> <p>3- la création de voies, de chemins d'exploitation forestière ;</p> <p>4- les aires de camping ;</p> <p>5- tout nouveau prélèvement d'eau.</p>		<p>En zone UBc :</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:</p> <p>1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;</p> <p>2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;</p> <p>3 - les commerces quotidiens de proximité d'une surface de vente supérieure à 200 m² par commerce, la surface de vente se calculant comme suit :</p> <p>Il s'agit des espaces affectés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ; - à l'exposition des marchandises proposées à la vente ; - au paiement des marchandises ; - à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente. <p>Ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les locaux techniques ; - les réserves ; - les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ; - les aires de stationnement des véhicules des clients ; - les espaces non clos ou non couverts, les terrasses ; - les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ; - les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ; - les ateliers d'entretien, de réparation, de
--	---	--	--

			<p>fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.</p> <p>En l'absence d'indications contraires, données par le pétitionnaire lors du dépôt du permis de construire, ou recueillies par l'administration par tout moyen dont elle dispose, on considère que la surface de vente est égale à 60% de la surface de plancher de la construction affectée au commerce. ;</p> <p>4 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;</p> <p>5 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;</p> <p>6 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;</p> <p>7 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.</p>
<p>Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>Sont autorisées les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions suivantes :</p> <p>1- en zone N exclusivement : les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles.</p> <p>2- en zone N exclusivement : les extensions limitées à 25 m² de surface de plancher qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité, d'hygiène ou de sécurité ou pour l'amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</p> <p>3- en zone Nc ou Ncs exclusivement : les prélèvements de matériaux, l'ouverture ou l'exploitation de carrières ainsi que leurs installations de premier traitement, à condition que toutes les précautions sont prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec</p>	<p>Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UA1 et celles soumises aux conditions suivantes :</p> <p>1 - les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée d'immeuble ;</p> <p>2 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;</p> <p>3 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;</p> <p>4 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article UB12.</p> <p>5 - avenue de la Muzelle en limite de la commune avec celle de Mont de Lans à l'intérieur du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement délimité au titre de la servitude L 123-2a du code de l'urbanisme seuls sont</p>	<p>Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1 et celles soumises aux conditions suivantes :</p> <p>1 - les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée d'immeuble ;</p> <p>2 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;</p> <p>3 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;</p> <p>4 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article UB12.</p> <p>5 - avenue de la Muzelle en limite de la commune avec celle de Mont de Lans à l'intérieur du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement délimité au titre de la servitude L 123-2a du code de l'urbanisme seuls sont</p>

<p>l'équilibre et la qualité des sites concernés.</p> <p>4- en zone N ou Ns exclusivement : les aménagements et constructions, s'ils sont nécessaires à l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.), aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel, à l'entretien des espaces couverts par des inventaires ou des mesures de gestion de l'environnement, à condition de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels.</p> <p>5- en zone Nh exclusivement :</p> <p>Les aménagements dans le volume des bâtiments existants, pour l'habitat, ainsi que les ouvrages de stationnement, les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement.</p> <p>L'extension des bâtiments d'habitation existants sans changement de destination à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels et aux paysages, qu'ils conservent le caractère patrimonial existant du bâtiment et que la surface de plancher maximum après aménagement soit inférieure à 200 m² ; dans le cas de l'aménagement de plusieurs bâtiments attenants ou accolés autorisés aux alinéas 1 et 2, la surface aménageable cumulée est limitée à 300 m² de surface de plancher.</p> <p>Le changement de destination, dans le volume des bâtiments existants, pour l'habitat, l'artisanat ou le service, à condition que la surface de plancher maximum après aménagement soit inférieure à 200 m², qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels et aux paysages, qu'ils conservent le caractère patrimonial existant des bâtiments, que l'emprise au sol du bâtiment existant ne soit pas inférieure à 40 m², que les annexes de tous types soient comprises dans le strict volume existant, sauf pour les piscines non couvertes.</p> <p>Les annexes à l'habitation, dans la limite de 30 m²</p>	<p>autorisés, les travaux ayant pour objet, soit une extension limitée fixée à 20 m² de surface de plancher, soit un aménagement d'ordre technique pour la bonne marche d'une activité pré existante (ex : transformateur).</p>	<p>autorisés, les travaux ayant pour objet, soit une extension limitée fixée à 20 m² hors œuvre, soit un aménagement d'ordre technique pour la bonne marche d'une activité pré existante (ex : transformateur).</p> <p>6 – En zone UBc, sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1 et celles soumises aux conditions suivantes :</p> <p>1 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;</p> <p>2 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;</p> <p>3 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article UB12.</p> <p>4 - avenue de la Muzelle en limite de la commune avec celle de Mont de Lans à l'intérieur du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement délimité au titre de la servitude L 123-2a du code de l'urbanisme seuls sont autorisés, les travaux ayant pour objet, soit une extension limitée fixée à 20 m² hors œuvre, soit un aménagement d'ordre technique pour la bonne marche d'une activité pré existante (ex : transformateur).</p> <p>Il est précisé que la réglementation applicable aux risques naturels a été actualisée dans l'annexe 6 du PLU et que les restrictions et prescriptions applicables sont celles notifiées par le service RTM en date du 1^{er} décembre 2017.</p>
---	---	--

	<p>de surface de plancher totale après travaux.</p> <p>6- en zone Nca exclusivement : les campings caravanings et leurs équipements d'accompagnement.</p> <p>7- en zone Nlo exclusivement : les installations et équipements destinés aux activités de loisirs de plein air, à condition que toutes les précautions sont prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre et la qualité des sites concernés.</p> <p>8- en zone Nj exclusivement : les installations et équipements destinés à mettre en valeur les sites, à condition que toutes les précautions sont prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre et la qualité des sites concernés ;</p> <p>9 - en zone Nski exclusivement : les installations et constructions destinées à l'exploitation du domaine skiable et la pratique des sports d'hiver. Les restaurants d'altitude et l'hébergement touristique de type « refuge », dans des volumes bâtis existants ;</p> <p>10 - en toutes zones : les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels.</p> <p>11 - en toutes zones : les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toutes les précautions sont prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre et la qualité des sites concernés ;</p> <p>12 - en toutes zones : la reconstruction des bâtiments sinistrés, dans la limite des volumes existants avant sinistre.</p> <p>De plus, dans les secteurs indicés « pe » sont</p>		
--	---	--	--

	<p>autorisés sous conditions :</p> <p>1 - les canalisations d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, s'ils sont étanches ;</p> <p>2 - les stockages de produits, y compris les stockages temporaires, s'ils sont aménagés de façon à ne pas engendrer de risques d'altération de la qualité des eaux. Les stockages de fioul à usage familial devront être conformes à la réglementation en vigueur (double paroi ou cuvette de rétention) et non enfouis ;</p> <p>3 - les dépôts de déchets de tous types (organique, chimique, inerte,) s'ils ne sont pas soumis à la réglementation des installations classées, et après étude d'impact sur le point d'eau ;</p> <p>4 - la création de bâtiments liés à une activité agricole, s'il elle a fait l'objet d'une étude préalable de l'impact de ce point d'eau.</p>		
<p>Article 3 - Accès et voirie</p>	<p>Dispositions générales</p> <p>L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.</p> <p>Dispositions complémentaires</p> <p>Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies</p>	<p>Dispositions générales</p> <p>L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.</p> <p>Dispositions complémentaires</p> <p>Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques</p>	<p>Dispositions générales</p> <p>L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.</p> <p>Dispositions complémentaires</p> <p>Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques</p>

	<p>publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :</p> <p>a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;</p> <p>b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).</p> <p>Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 6.0 m. Elles doivent intégrer ou être complétées par des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.</p> <p>Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p> <p>Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont</p>	<p>ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :</p> <p>a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;</p> <p>b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).</p> <p>Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,5 m. Elles doivent intégrer ou être complétées par des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.</p> <p>Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p> <p>Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.</p> <p>Le stationnement privatif disposé avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être</p>	<p>ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :</p> <p>a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;</p> <p>b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).</p> <p>Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,5 m. Elles doivent intégrer ou être complétées par des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.</p> <p>Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p> <p>Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.</p> <p>Le stationnement privatif avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées</p>
--	---	---	--

	<p>interdits. Le stationnement privatif disposé avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal est interdit.</p> <p>La pente des rampes d'accès aux garages ou aux places de stationnement ne devra pas excéder 15%. Les rampes d'accès aux stationnements souterrains devront être couvertes.</p>	<p>classées dans le domaine public communal est interdit.</p> <p>La pente des rampes d'accès aux garages ou aux places de stationnement ne devra pas excéder 15%. Les rampes d'accès aux stationnements souterrains devront être couvertes.</p> <p>La pente des rampes d'accès aux garages ou aux places de stationnement ne devra pas excéder 15%. Elles devront avoir une pente maximum de 5% sur une profondeur de 3.00 mètres à partir de l'alignement des voies. Les rampes d'accès aux stationnements souterrains devront être couvertes.</p>	<p>dans le domaine public communal est interdit.</p> <p>La pente des rampes d'accès aux garages ou aux places de stationnement ne devra pas excéder 15%. Les rampes d'accès aux stationnements souterrains devront être couvertes.</p> <p>La pente des rampes d'accès aux garages ou aux places de stationnement ne devra pas excéder 15%. Elles devront avoir une pente maximum de 5% sur une profondeur de 3.00 mètres à partir de l'alignement des voies. Les rampes d'accès aux stationnements souterrains devront être couvertes.</p> <p>- dans la zone UBc :</p> <p>Les voies se terminant en impasse sont autorisées.</p> <p>Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur minimale de 7,5 m. Cette largeur minimale doit intégrer au moins un aménagement piéton ou cycle assurant des liaisons avec son environnement.</p> <p>Le stationnement privatif avec un accès direct le long des voies publiques est autorisé.</p> <p>La pente des rampes d'accès aux garages ou aux places de stationnement n'est pas réglementée.</p>
<p>Article 4 - Desserte par les réseaux</p>	<p>I - Eau potable</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.</p> <p>II - Assainissement</p> <p>Se reporter aux documents contenus dans les</p>	<p>I - Eau potable</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.</p> <p>II - Assainissement</p> <p>Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement</p>	<p>I - Eau potable</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.</p> <p>II - Assainissement</p> <p>Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement</p>

	<p>annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.</p> <p>1 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.</p> <p>2 - Eaux usées non domestiques</p> <p>Les déversements et installations relatives aux eaux usées non domestiques doivent être déclarées et réalisées conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.</p> <p>Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>3 - Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la rétention, l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et des annexes sanitaires du présent PLU. <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.</p> <p>Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des</p>	<p>collectifs et individuels et les modalités de raccordement.</p> <p>1 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.</p> <p>2 - Eaux usées non domestiques</p> <p>Les déversements et installations relatives aux eaux usées non domestiques doivent être déclarées et réalisées conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.</p> <p>Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>3 - Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la rétention, l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et des annexes sanitaires du présent PLU. <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.</p> <p>Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.</p>	<p>collectifs et individuels et les modalités de raccordement.</p> <p>1 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.</p> <p>2 - Eaux usées non domestiques</p> <p>Les déversements et installations relatives aux eaux usées non domestiques doivent être déclarées et réalisées conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.</p> <p>Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>3 - Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la rétention, l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et des annexes sanitaires du présent PLU. <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.</p> <p>Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.</p>
--	--	---	---

	<p>constructions.</p> <p>4 - Ruisseaux, fossés :</p> <p>Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.</p> <p>5- Piscines</p> <p>Les eaux de vidange des piscines et bassins ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées séparatif. Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991. Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. , seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe ou à défaut dans un puits perdu, si la nature du sol le permet.</p> <p>Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, « les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains ».</p> <p>III - Electricité</p> <p>Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.</p> <p>Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.</p> <p>Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.</p>	<p>4 - Ruisseaux, fossés :</p> <p>Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.</p> <p>5- Piscines</p> <p>Les eaux de vidange des piscines et bassins ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées séparatif. Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991. Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe ou à défaut dans un puits perdu, si la nature du sol le permet.</p> <p>Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, « les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains ».</p> <p>III - Electricité</p> <p>Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.</p> <p>Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.</p> <p>Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.</p> <p>IV - Téléphone</p> <p>Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à</p>	<p>4 - Ruisseaux, fossés :</p> <p>Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.</p> <p>5- Piscines</p> <p>Les eaux de vidange des piscines et bassins ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées séparatif. Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991. Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe ou à défaut dans un puits perdu, si la nature du sol le permet.</p> <p>Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, « les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains ».</p> <p>III - Electricité</p> <p>Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.</p> <p>Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.</p> <p>Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.</p> <p>IV - Téléphone</p> <p>Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à</p>
--	--	---	---

	<p>IV - Téléphone</p> <p>Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.</p> <p>V - Déchets</p> <p>Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers.</p>	<p>desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.</p> <p>V - Déchets</p> <p>Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers.</p>	<p>desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.</p> <p>V - Déchets</p> <p>Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers.</p> <p>En secteur UBc, pour les eaux pluviales, la réutilisation de l'eau de pluie peut être envisagée dans la conception et la réhabilitation des constructions.</p>
Article 5 - Caractéristiques des terrains	Néant.	Néant.	Néant.
Article 6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.</p> <p>Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de largeur de voirie supérieure à 5.00 publiques ou privées et ouvertes à la circulation automobile, la construction à l'alignement est autorisée ou de fait à la condition que la hauteur de l'immeuble H (hauteur) soit égale à 1,5 de L (largeur de la voie) (voir schéma n° 1) au P.L.U. <p>Dans tous les cas un dispositif de</p>	<p>Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.</p> <p>Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de largeur de voirie supérieure à 5.00 publiques ou privées et ouvertes à la circulation automobile, la construction à l'alignement est autorisée ou de fait à la condition que la hauteur de l'immeuble H (hauteur) soit égale à 1,5 de L (largeur de la voie) (voir schéma n° 1) au P.L.U. 	<p>Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.</p> <p>Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de largeur de voirie supérieure à 5.00 publiques ou privées et ouvertes à la circulation automobile, la construction à l'alignement est autorisée ou de fait à la condition que la hauteur de l'immeuble H (hauteur) soit égale à 1,5 de L (largeur de la voie) (voir schéma n° 1) au P.L.U.

	<p>protection des chutes de neige de toiture devra être mis en place.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les voies inférieures à 5.00 la hauteur des constructions en secteur déjà bâtis Soit égale à : L (largeurs de la voie) = H (hauteur de la construction à l'égout et prospect à 45°) « voir schémas 1 bis ». - Dans le cas de voies publiques à usage exclusif de chemins piétonniers et/ou d'accès de sécurité et d'entretien. <p>Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement existant ou de fait, et ce, dans le respect de la hauteur maximum autorisée à l'article 10 (idem protection des chutes de neige de toiture).</p> <p>Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée susceptible d'être classée dans le domaine communal étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.</p> <p>Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1,20 m de dépassement en plan horizontal sauf pour les voies inférieures à 5.00 m où cette disposition est interdite.</p> <p>Dispositions particulières relatives aux piscines :</p> <p>Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.</p>	<p>Dans tous les cas un dispositif de protection des chutes de neige de toiture devra être mis en place.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les voies inférieures à 5.00 la hauteur des constructions en secteur déjà bâtis Soit égale à : L (largeurs de la voie) = H (hauteur de la construction à l'égout et prospect à 45°) - voir schémas n°1). - Dans le cas de voies publiques à usage exclusif de chemins piétonniers et/ou d'accès de sécurité et d'entretien. <p>Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement existant ou de fait, et ce, dans le respect de la hauteur maximum autorisée à l'article 10 (idem protection des chutes de neige de toiture).</p> <p>Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1,20 m de dépassement en plan horizontal sauf pour les voies inférieures à 5.00 m où cette disposition est interdite.</p> <p>Dispositions particulières relatives aux piscines :</p> <p>Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.</p>	<p>Dans tous les cas un dispositif de protection des chutes de neige de toiture devra être mis en place.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les voies inférieures à 5.00 la hauteur des constructions en secteur déjà bâtis Soit égale à : L (largeurs de la voie) = H (hauteur de la construction à l'égout et prospect à 45°) « voir schémas 1 bis ». - Dans le cas de voies publiques à usage exclusif de chemins piétonniers et/ou d'accès de sécurité et d'entretien. <p>Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement existant ou de fait, et ce, dans le respect de la hauteur maximum autorisée à l'article 10 (idem protection des chutes de neige de toiture).</p> <p>Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1,20 m de dépassement en plan horizontal sauf pour les voies inférieures à 5.00 m où cette disposition est interdite.</p> <p>Dispositions particulières relatives aux piscines :</p> <p>Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.</p> <p>- En secteur UBc, les bâtiments sont autorisés en retrait avec une distance minimale de 2 mètres entre l'alignement et les façades des bâtiments principaux de premier rang sur une longueur de façade au moins égale à 1/3 du linéaire bâti des bâtiments de premier rang. Au-delà de cette longueur, les constructions et les bâtiments pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement.</p>
--	---	---	---

			<p>Les balcons et dépassées de toiture dans la limite de 1,80 m de dépassement en plan horizontal, les constructions enterrées ou semi-enterrées, ainsi que les saillies, acrotères et garde-corps, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :</p> <p>a. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;</p> <p>b. pour prendre en compte l'implantation et la volumétrie des constructions à réaliser, la morphologie environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation spatiale particulière ;</p> <p>c. pour la réalisation d'équipements liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux accès aux bâtiments et au stationnement ou la réalisation de locaux techniques.</p>
<p>Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions sont interdites sur limites séparatives et autorisées en retrait de ces limites à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (H maximale = 2D, voir schéma 2).</p>	<p>Cas général :</p> <p>Les constructions sont autorisées soit :</p> <p>1 - sur les limites séparatives, sur la hauteur maximale autorisée à l'article 10 si la construction est en retrait de moins de 15.00 m par rapport à la limite de voie ou à l'alignement, et sur une hauteur maximale de 4 m si la construction se situe en retrait de plus de 15.00 m par rapport à la limite de voie ou à l'alignement (voir</p>	<p>Cas général :</p> <p>Les constructions sont autorisées soit :</p> <p>1 - sur les limites séparatives, sur la hauteur maximale autorisée à l'article 10 si la construction est en retrait de moins de 15.00 m par rapport à la limite de voie ou à l'alignement, et sur une hauteur maximale de 4 m si la construction se situe en retrait de plus de 15.00 m par rapport à la limite de voie ou à l'alignement (voir</p>

	<p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p> <p>Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives dans la limite de 1,20 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où elles sont interdites.</p> <p>A l'intérieur de la zone Nski les dispositions ne s'appliquent pas pour l'ensemble des ouvrages nécessaires à l'exploitation du domaine skiable (gares, téléphériques et télésièges, pylônes, etc...).</p> <p>Dispositions particulières relatives aux piscines :</p> <p>Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.</p>	<p>schéma 3) ;</p> <p>2 - en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (voir schéma 2).</p> <p>Cas particulier :</p> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables par rapport aux limites de zone N ou Nski.</p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p> <p>Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives dans la limite de 1,20 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où elles sont interdites.</p> <p>Dispositions particulières relatives aux piscines :</p> <p>Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.</p>	<p>schéma 3) ;</p> <p>2 - en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (voir schéma 2).</p> <p>Cas particulier :</p> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables par rapport aux limites de zone N ou Nski.</p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p> <p>Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives dans la limite de 1,20 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où elles sont interdites.</p> <p>Dispositions particulières relatives aux piscines :</p> <p>Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.</p> <p>- En secteur UBc, les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu et sont autorisés en retrait avec une distance minimale de 1 mètre entre les limites séparatives et les façades des bâtiments principaux de premier rang sur une longueur au moins égale à</p>
--	---	--	---

			<p>1/3 du linéaire bâti des bâtiments de premier rang. Au-delà de cette longueur, les constructions et les bâtiments pourront s'implanter en retrait ou en limite.</p> <p>Les balcons et dépassées de toiture dans la limite de 1,80 m de dépassement en plan horizontal, les constructions enterrées ou semi-enterrées, ainsi que les saillies, acrotères et garde-corps, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul minimal par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :</p> <p>a. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;</p> <p>b. pour prendre en compte l'implantation et la volumétrie des constructions à réaliser, la morphologie environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation spatiale particulière ;</p> <p>c. pour la réalisation d'équipements liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux accès aux bâtiments et au stationnement ou la réalisation de locaux techniques.</p>
<p>Article 8 - Implantation de constructions sur un même terrain</p>	<p>Néant.</p>	<p>Néant.</p>	<p>Néant.</p>

Article 9 - Emprise au sol	C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant	C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant	C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant
Article 10 - Hauteur des constructions	<p>Dans les zones N, Nh :</p> <p>la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m au faitage et 7 m à l'égout (voir schéma 5), sauf pour les annexes dont la hauteur maximale est limitée à 6 m.</p> <p>Dans les zones Nca et Nlo :</p> <p>la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 m au faitage.</p> <p>Dans toutes les zones</p> <p>Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à ces dispositions dans la zone Nski également les ouvrages liés à l'exploitation du domaine skiable (gares, téléphériques et télésièges, pylônes, etc...).</p>	<p>Cas général :</p> <p>- dans la zone UB :</p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 18 m au faitage et 11 m à l'égout (voir schéma 4), sauf pour les annexes dont la hauteur maximale est limitée à 6 m.</p> <p>- dans la zone UBa :</p> <p>la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15 m au faitage et 11 m à l'égout (voir schéma 4), sauf pour les annexes dont la hauteur maximale est limitée à 6 m.</p> <p>Cas particulier de la surélévation de bâtiments existants :</p> <p>pour la création de toitures en pente répondant aux conditions de l'article 11 sur un bâtiment à pente faible ou nulle, dans un objectif d'harmonisation architecturale, la hauteur maximale autorisée peut être dépassée de 3 m supplémentaires sur au maximum 1/3 de la surface du dernier niveau habitable (voir schéma 5).</p> <p>Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à ces dispositions.</p>	<p>Cas général :</p> <p>- dans la zone UB :</p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 18 m au faitage et 11 m à l'égout (voir schéma 4), sauf pour les annexes dont la hauteur maximale est limitée à 6 m.</p> <p>- dans la zone UBa :</p> <p>la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15 m au faitage et 11 m à l'égout (voir schéma 4), sauf pour les annexes dont la hauteur maximale est limitée à 6 m</p> <p>- dans la zone UBc :</p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 29 m au faitage et 26 m à l'égout par rapport au terrain naturel avant travaux.</p> <p>Cas particulier de la surélévation de bâtiments existants :</p> <p>pour la création de toitures en pente répondant aux conditions de l'article 11 sur un bâtiment à pente faible ou nulle, dans un objectif d'harmonisation architecturale, la hauteur maximale autorisée peut être dépassée de 3 m supplémentaires sur au maximum 1/3 de la surface du dernier niveau habitable (voir schéma 5).</p> <p>Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à ces dispositions.</p>
Article 11- Aspect	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	DISPOSITIONS GÉNÉRALES

<p>extérieur des constructions</p>	<p>L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."</p> <p>On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :</p> <p>si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;</p> <p>si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;</p> <p>si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum et ne s'harmonisent pas avec les toitures</p>	<p>L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."</p> <p>On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :</p> <p>si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;</p> <p>si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;</p> <p>si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, constituent</p>	<p>L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."</p> <p>On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :</p> <p>si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;</p> <p>si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;</p> <p>si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, constituent</p>
---	---	---	---

<p>environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ou ne sont pas végétalisés ;</p> <p>si les pentes de toiture sont inférieures à 70% ou supérieures à 100%, sauf pour les toits terrasses répondant aux conditions ci-dessus ;</p> <p>si les toitures présentent des lucarnes trop importantes ou se trouvant à l'aplomb des façades ;</p> <p>si les dépassées de toiture sont inférieures à 0,60 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;</p> <p>si les couvertures ne sont pas composées d'ardoise, de lauzes ou de matériaux de teintes similaires (sauf surfaces vitrées ou translucides) ;</p> <p>si les capteurs solaires implantés en toiture ne sont pas intégrés ;</p> <p>si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives, ne respectant pas la tonalité générale du site environnant, ou si la proportion de bois utilisé en revêtement des façades dépasse 50% ;</p> <p>si les modes d'occultation des ouvertures ne sont pas homogènes.</p> <p>DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES</p> <p>1- Remblais et déblais</p> <p>Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :</p> <p>si les remblais de terres sont supérieurs à 1,50 m ;</p> <p>si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;</p> <p>si, lorsque la nature et la configuration du terrain les</p>	<p>un élément majeur de l'ensemble architectural ou ne sont pas végétalisés ;</p> <p>si les pentes de toiture sont inférieures à 40% ou supérieures à 100%, sauf pour les toits terrasses répondant aux conditions ci-dessus ;</p> <p>si les toitures présentent des lucarnes trop importantes ou se trouvant à l'aplomb des façades ;</p> <p>si les dépassées de toiture sont inférieures à 0,60 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;</p> <p>si les couvertures ne sont pas composées d'ardoise, de lauzes ou de matériaux de teintes similaires (sauf surfaces vitrées ou translucides) ;</p> <p>si les capteurs solaires implantés en toiture ne sont pas intégrés ;</p> <p>si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives, ne respectant pas la tonalité générale du site environnant, ou si la proportion de bois utilisé en revêtement des façades dépasse 40% ;</p> <p>si les modes d'occultation des ouvertures ne sont pas homogènes.</p> <p>DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES</p> <p>1- Remblais et déblais</p> <p>Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :</p> <p>si les remblais de terres sont supérieurs à 1,50 m ;</p> <p>si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;</p> <p>si, lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de</p>	<p>un élément majeur de l'ensemble architectural ou ne sont pas végétalisés ;</p> <p>si les pentes de toiture sont inférieures à 40% ou supérieures à 100%, sauf pour les toits terrasses répondant aux conditions ci-dessus ;</p> <p>si les toitures présentent des lucarnes trop importantes ou se trouvant à l'aplomb des façades ;</p> <p>si les dépassées de toiture sont inférieures à 0,60 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;</p> <p>si les couvertures ne sont pas composées d'ardoise, de lauzes ou de matériaux de teintes similaires (sauf surfaces vitrées ou translucides) ;</p> <p>si les capteurs solaires implantés en toiture ne sont pas intégrés ;</p> <p>si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives, ne respectant pas la tonalité générale du site environnant, ou si la proportion de bois utilisé en revêtement des façades dépasse 40% ;</p> <p>si les modes d'occultation des ouvertures ne sont pas homogènes.</p> <p>- dans la zone UBc :</p> <p>On recherchera de préférence des volumes soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.</p> <p>Les mouvements de terre doivent être en adéquation avec le projet ;</p> <p>les pentes de toiture comprises entre 20% et 100% sont autorisées;</p> <p>l'absence de dépassées de toiture ou des dépassées de toiture inférieures à 0,60 m sont</p>	<p>un élément majeur de l'ensemble architectural ou ne sont pas végétalisés ;</p> <p>si les pentes de toiture sont inférieures à 40% ou supérieures à 100%, sauf pour les toits terrasses répondant aux conditions ci-dessus ;</p> <p>si les toitures présentent des lucarnes trop importantes ou se trouvant à l'aplomb des façades ;</p> <p>si les dépassées de toiture sont inférieures à 0,60 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;</p> <p>si les couvertures ne sont pas composées d'ardoise, de lauzes ou de matériaux de teintes similaires (sauf surfaces vitrées ou translucides) ;</p> <p>si les capteurs solaires implantés en toiture ne sont pas intégrés ;</p> <p>si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives, ne respectant pas la tonalité générale du site environnant, ou si la proportion de bois utilisé en revêtement des façades dépasse 40% ;</p> <p>si les modes d'occultation des ouvertures ne sont pas homogènes.</p> <p>- dans la zone UBc :</p> <p>On recherchera de préférence des volumes soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.</p> <p>Les mouvements de terre doivent être en adéquation avec le projet ;</p> <p>les pentes de toiture comprises entre 20% et 100% sont autorisées;</p> <p>l'absence de dépassées de toiture ou des dépassées de toiture inférieures à 0,60 m sont</p>
---	--	--	--

	<p>rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres locales apparentes ou maçonnerie banchée.</p> <p>2- Clôtures</p> <p>Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :</p> <p>si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;</p> <p>si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;</p> <p>si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile ;</p> <p>si la hauteur des portails dépasse 2 m.</p> <p>Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.</p> <p>Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.</p> <p>Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.</p>	<p>pierres locales apparentes ou maçonnerie banchée.</p> <p>2- Clôtures</p> <p>Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :</p> <p>si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;</p> <p>si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;</p> <p>si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile ;</p> <p>si la hauteur des portails dépasse 2 m.</p> <p>Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.</p> <p>Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.</p> <p>3 – Devantures commerciales</p> <p>Les devantures commerciales seront réalisées sous forme de vitrine cohérente avec la trame architecturale et les composantes de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites. Dans le cas de bâtiments existants, elles ne devront pas altérer leur caractère général.</p> <p>Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou</p>	<p>autorisés ponctuellement ;</p> <p>les toitures terrasses, accessibles ou non, sont autorisées ponctuellement ;</p> <p>les chiens assis, lucarnes et jacobines sont autorisés dans les toitures.</p> <p>DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES</p> <p>1- Remblais et déblais</p> <p>Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :</p> <p>si les remblais de terres sont supérieurs à 1,50 m ;</p> <p>si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;</p> <p>si, lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres locales apparentes ou maçonnerie banchée.</p> <p>- dans la zone UBc :</p> <p>les dispositions ci-dessus (remblais de terres et traitement des murs de soutènement) ne sont pas applicables.</p> <p>2- Clôtures</p> <p>Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :</p> <p>si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;</p> <p>si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la</p>
--	---	--	--

		d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.	<p>hauteur ;</p> <p>si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile ;</p> <p>si la hauteur des portails dépasse 2 m.</p> <p>Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.</p> <p>Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.</p> <p>- dans la zone UBc :</p> <p>Les dispositions ci-dessus relatives aux clôtures ne sont pas applicables.</p> <p>3 – Devantures commerciales</p> <p>Les devantures commerciales seront réalisées sous forme de vitrine cohérente avec la trame architecturale et les composantes de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites. Dans le cas de bâtiments existants, elles ne devront pas altérer leur caractère général.</p> <p>Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.</p>
Article 12 - Stationnement	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aménagements doivent limiter</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation</p>

	<p>l'imperméabilisation des sols.</p> <p>En vertu de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.</p> <p>Il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.</p>	<p>des sols.</p> <p>En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 300 m au maximum.</p> <p>La commune peut faire application de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme,</p> <p>« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. »</p> <p>Le nombre minimal d'emplacements est de :</p> <p>1 - Constructions à usage d'habitation : 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche de 50 m² de S.P. entamés sans pouvoir être inférieur à 1 place par logement.</p> <p>2 - Hébergements hôteliers : 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche de 80 m² de S.P. entamés sans pouvoir être inférieur à 1 place par logement (une place pour 3 chambres pour les hôtels).</p> <p>3 - Constructions à usage commercial, tertiaire ou artisanal : 1 place par tranche de 50 m² de S.P.</p> <p>En vertu de l'article L.421-3 du CU, il ne peut être exigé</p>	<p>des sols.</p> <p>En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 300 m au maximum.</p> <p>La commune peut faire application de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme,</p> <p>« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. »</p> <p>Le nombre minimal d'emplacements est de :</p> <p>1 - Constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de S.P. entamés sans pouvoir être inférieur à 1 place par logement.</p> <p>2 - Hébergements hôteliers : 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche de 80 m² de S.P. entamés sans pouvoir être inférieur à 1 place par logement (une place pour 3 chambres pour les hôtels).</p> <p>3 - Constructions à usage commercial, tertiaire ou artisanal : 1 place par tranche de 50 m² de S.P.</p>
--	--	--	--

		<p>la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.</p> <p>Il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.</p>	<p>- dans la zone UBc :</p> <p>Pour les Hébergements hôteliers ou touristiques, le nombre minimal d'emplacements est de 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche de 100 m² de S.P entamés;</p> <p>La largeur des places n'est pas réglementée.</p> <p>En vertu de l'article L.421-3 du CU, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.</p> <p>Il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, conformément à la réglementation.</p>
<p>Article 13 - Espaces libres, plantations</p>	<p>Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les coupes et abattages pourront être autorisés dans le cas d'exploitations de carrière dans le secteur Nc et Nsc. Dans ce cas le pétitionnaire devra reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale. Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées. Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.</p>	<p>Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.</p> <p>Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.</p> <p>Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.</p> <p>En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à</p>	<p>Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.</p> <p>Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.</p> <p>Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.</p> <p>En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à</p>

		<p>proximité de ces logements et correspondant à leur importance.</p> <p>Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.</p>	<p>proximité de ces logements et correspondant à leur importance.</p> <p>Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.</p> <p>- dans la zone UBc : les dispositions ci-dessus relatives aux boisements ou arbres existants ne sont pas applicables.</p>
<p>Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol</p>	<p>Article supprimé</p>	<p>Article supprimé</p>	<p>Article supprimé</p>

2.2 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité est joint au présent dossier de déclaration de projet portant sur l'intérêt général et la mise en compatibilité du PLU de Venosc.

2.3 RESUME NON TECHNIQUE

2.3.1 Localisation du projet

Le périmètre de la mise en compatibilité est localisé sur la commune nouvelle des Deux Alpes qui s'étend sur 5 666 hectares et compte près de 2 000 habitants permanents. Elle regroupe les communes déléguées de Mont de Lans et Venosc.

Le périmètre de la mise en compatibilité est situé plus précisément sur le versant de Pied Moutet, au sud de la station des Deux Alpes sur le secteur urbanisé de l'Alpe de Venosc au lieu-dit « des Clarines ».

L'assiette du projet se trouve majoritairement en zone urbaine (UB) et est, sur une toute petite partie en continuité, classée en zone naturelle Nski du PLU de Venosc approuvé le 30 mai 2011.



Plan de localisation

2.3.2 Présentation de la déclaration de projet

2.3.2.1 Objectifs du projet

Le projet des Clarines répond à six objectifs fixés par la commune des Deux Alpes, présentés dans la délibération de principe initiant la déclaration de projet approuvée à l'unanimité par le conseil municipal le 6 novembre 2017 :

- Permettre la réhabilitation et la densification d'un secteur attractif pour la station, situé au sein de l'enveloppe urbaine, dans une logique de développement durable
- Améliorer l'accessibilité des résidences du Soleil par la réalisation d'une liaison piétonne en partie mécanisée
- Créer des logements sociaux familiaux pour répondre à une réelle demande sur le territoire communal
- Gérer les eaux pluviales de la commune via la réalisation d'ouvrages de rétention sous voirie et en proposant un projet au débit de rejet limité
- Créer une quarantaine de nouveaux emplois essentiels pour le dynamisme économique et social du territoire communal.
- Renforcer le potentiel d'accueil de la station en lits chauds de qualité et pérennes

2.3.2.2 Description du projet

Le projet porte sur :

- La démolition d'un ancien hôtel de 42 chambres ne répondant plus aux standards actuels du marché, ainsi que d'une gare de Télésiège d'un débit limité.
- La création :
 - o D'une Résidence de Tourisme de standing de 157 logements à vocation touristique, vendue à une Foncière garantissant l'existence de lits chauds dans le temps.
 - o De 8 logements sociaux permettant notamment d'accueillir de jeunes ménages ou des familles.
 - o D'un commerce
 - o D'une liaison piétonne accessible au public en partie mécanisée, afin de relier en direction du cœur de la station les résidences du Soleil, situées en amont du site.

Le tout, pour une surface totale d'environ 11 700 m² de Surface De Plancher.

Le projet architectural a été travaillé sur la relation à l'environnement naturel et bâti de cette résidence de tourisme.

La logique a été de se « poser » sur le terrain naturel afin de limiter l'impact du projet sur le site et le milieu naturel.

Le projet a été scindé en cinq séquences homogènes, permettant son intégration dans le contexte local.

La conception technique des bâtiments retenue sur ce projet se rapproche de la conception « Passiv Haus », à savoir des besoins de chauffage réduits via l'enveloppe et la valorisation des apports solaires.

La récupération des apports internes par la ventilation double flux est au cœur du système de chauffage du projet, permettant ainsi de réduire les rejets de polluants atmosphériques.

Les niveaux d'isolation prévus permettent de constituer une enveloppe très performante. Le projet prévoit de recourir à une isolation du bâtiment par l'extérieur pour supprimer les ponts thermiques en façade et au niveau des dalles et refends.



Plan masse approximatif du projet de construction des Clarines

d'ouverture à l'urbanisation. Le SRADDET devrait être adopté courant 2019 par la région Auvergne Rhône-Alpes.

Le projet urbain conformément au règlement du PLU prend en compte les objectifs fixés par le **SRCAE Rhône-Alpes et le PCET de l'Oisans**.

2.3.5 Justification globale de la mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité du PLU de Venosc sur une petite portion de zone naturelle Nski, située en continuité de la zone urbaine de la station, dans un secteur anthropisé permet de répondre à six enjeux d'intérêt général :

- Permettre la réhabilitation et la densification d'un secteur attractif pour la station, situé au sein de l'enveloppe urbaine, dans une logique de développement durable
- Améliorer l'accessibilité des résidences du Soleil par la réalisation d'une liaison piétonne en partie mécanisée
- Créer des logements sociaux familiaux pour répondre à une réelle demande sur le territoire communal
- Gérer les eaux pluviales de la commune via la réalisation d'ouvrages de rétention sous voirie et en proposant un projet au débit de rejet limité
- Créer une quarantaine de nouveaux emplois essentiels pour le dynamisme économique et social du territoire communal.
- Renforcer le potentiel d'accueil de la station en lits chauds de qualité et pérennes

2.3.6 Choix du site

Sur le territoire de Venosc, seuls deux hectares de terrain restent constructibles en zone urbaine au regard du PLU en vigueur.

Ces terrains restant sont constitués par :

- deux zones de surfaces respectives de 4 300 et 3 360 m², formées chacune par trois parcelles contigües,
- par le périmètre du projet faisant l'objet de la mise en compatibilité qui comprend trois parcelles contigües en zone urbaine pour une surface de 6 600 m²
- une parcelle d'environ 3 500 m² mais pour moitié située en emplacement réservé au bénéfice de la commune des Deux Alpes,
- une parcelle d'environ 1 600 m² isolée dans la zone urbaine,
- quatorze parcelles clairessemées pour une superficie totale de 6 600 m² et dont la surface moyenne est d'environ 470 m².

Le choix du site s'est donc porté sur le secteur des Clarines qui est le seul disposant du potentiel foncier pour développer un projet immobilier mixte résidence de tourisme de près de 11 700 m² de Surface de Plancher, correspondant à un objectif de densification

- Proximité immédiate avec le cœur de la station.

- Requalification d'un site bâti vieillissant et ne répondant plus aux besoins touristiques actuels.
- Présence de tous les réseaux et infrastructures en limite de foncier.
- Situation favorable au regard des risques naturels identifiés tant sur le volet des avalanches que sur celui des ravinements – ruissellements.
- Site anthropisé inscrit au sein d'un secteur urbanisé constituant l'une des dernières dents creuses de la commune.

Ce choix nécessite le déclassement d'environ 2 700 m² de la zone Nski pour pouvoir réaliser le projet.

2.3.7 Adaptation aux enjeux environnementaux du site

Le projet d'aménagement des Clarines intègre les enjeux environnementaux suivants :

- Limitation de la consommation d'espace en urbanisant dans l'enveloppe urbaine pour bénéficier de la proximité de tous les réseaux existants sur la commune.
- Préservation des entités naturelles référencées (sites Natura 2000, zones humides, corridors, pelouses sèches, etc...).
- Préservation des principaux points de vue et amélioration de l'ambiance paysagère globale par la mise en place d'un programme de qualité bien intégré à son environnement.
- Prise en compte des risques naturels (avalanches, ruissellements).
- Amélioration de la gestion des eaux pluviales à l'échelle du secteur.
- Limitation des déplacements véhiculés sur le secteur par la création d'une liaison piétonne en partie mécanisée qui bénéficie également aux résidences du Soleil et par la proximité avec le centre de la station et le domaine skiable.

2.3.8 Solutions de substitution

La réflexion conduite autour du projet d'aménagement des Clarines au fur et à mesure de sa conception, a permis d'étudier les solutions de substitution permettant d'améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux, et plus particulièrement la réduction de la consommation d'espace et le maintien des perspectives paysagères pour les riverains.

Cette évolution du plan masse permet de maintenir les perspectives visuelles des deux bâtiments riverains et d'éviter les effets de masque (visuel et solaire) pour le chalet localisé à l'Est.

2.4 SYNTHÈSE DES ENJEUX, IMPACTS ET MESURES DU PROJET

Le tableau ci-dessous résume les enjeux, impacts et mesures mis en œuvre dans le cadre du projet d'aménagement des Clarines sur la commune des Deux Alpes.

Domaine	État initial	Enjeux	Impacts	Mesures ERC et indicateurs de suivi
Milieu physique	<p>L'eau souterraine est essentiellement présente au contact du substratum schisteux peu perméable. Aucun captage AEP ou périmètre de protection n'est présent à proximité du projet.</p> <p>Le réseau hydrographique est absent à proximité du secteur de mise en compatibilité.</p> <p>Le secteur d'étude est partiellement concerné par un risque d'avalanche et de ruissellement sur versant.</p> <p>Les ressources en eau potable sont conséquentes et disposent d'une large marge d'exploitation.</p> <p>La capacité de la STEP sera augmentée dès 2018 pour satisfaire aux besoins d'urbanisation du territoire desservi.</p> <p>Les réseaux humides sont présents en périphérie du projet.</p>	<p>Risques d'avalanche et de ruissellement sur versant sur une partie du périmètre</p> <p>Gestion des eaux pluviales</p>	<p>Impact sur l'exposition des personnes et des biens vis-à-vis des risques d'avalanche et de ruissellement sur versant.</p> <p>Augmentation des surfaces imperméabilisées et donc des volumes ruisselés produits en aval du secteur de mise en compatibilité.</p> <p>Absence d'impact sur les eaux souterraines et le réseau hydrographique.</p> <p>Les schémas directeurs d'alimentation en eau potable et d'assainissement intègrent les besoins liés au secteur de mise en compatibilité.</p>	<p><u>Évitement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation déjà prévue par le PLU sur 70% de la superficie du projet. - Pas de construction de surface en zone de risque moyen d'avalanche et de ruissellement sur versant. <p><u>Réduction :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Risque d'avalanche : un cheminement d'évacuation intérieur sera intégré au projet. - Risque de ruissellement sur versant <ul style="list-style-type: none"> o Imperméabilisation limitée ; o Noue imperméable positionnée en amont du projet pour assurer l'interception des ruissellements du versant ; o Ouvertures placées à au moins 30 cm de hauteur sur les façades exposées au risque ; o accès et dessertes privilégiés par les façades aval ou les circulations intérieures ; o RESI maximum respecté. - Le projet intègre une gestion pluviale dimensionnée selon les prescriptions du règlement communal. <p><u>Indicateurs de suivi :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Suivi de l'imperméabilisation et de la mise en place d'une gestion des eaux pluviales lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. - Suivi de la mise en œuvre des prescriptions de protection et d'adaptation aux risques d'avalanche et de ruissellement sur versant lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme
Milieu humain	<p>La commune nouvelle des Deux Alpes, issue de la fusion des communes de Mont de Lans et Venosc en janvier 2017, compose la station internationale de sport d'hiver des Deux Alpes. Cette commune s'étend sur 5 666 hectares et compte près de 2 000 habitants permanents.</p> <p>La commune des Deux Alpes est traversée par la RD213 qui dessert l'ensemble des quartiers de la station. Cette voirie compte 2 600 véhicules par jour en moyenne dont 4,6% de poids lourds.</p> <p>Le secteur des Clarines est accessible depuis la rue du Rouchas et est bien desservi par les transports en commun (navettes, remontées mécaniques).</p> <p>Absence de risque technologique</p> <p>Pas de Monument Historique ni de site classé. Un site inscrit dans la station des Deux Alpes, mais hors périmètre de la mise en compatibilité du PLU.</p>	<p>Consommation d'espace.</p> <p>Optimisation des transports, construction sobre en énergie, incitation aux énergies renouvelables pour maintenir le cadre de vie (ambiance sonore calme, bonne qualité de l'air) et réduire les consommations en énergie.</p>	<p>Dans le cadre de la modification du PLU, seuls 0,27 ha de zone Nski à destination d'activités touristiques (ski, piste de VTT, chemin de randonnée...) seront classés en zone U par la procédure de mise en compatibilité, ce qui représente 0,0082% de la zone naturelle (N) et 0,129% de la zone Nski.</p> <p>Extension de l'urbanisation entraînant une augmentation du nombre d'habitants, donc une augmentation de la production de déchets, de la demande en énergie, des émissions polluantes, et des nuisances sonores (résidence + transports) mais impact non significatif à l'échelle communale</p>	<p><u>Évitement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'évolution du projet a permis de réduire l'assiette du projet dans sa partie sud et ainsi d'éviter la consommation d'espace supplémentaire. - Création d'une liaison piétonne accessible au public en partie mécanisée permettant d'éviter des déplacements véhiculés. <p><u>Réduction :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Application de la Réglementation Thermique en vigueur afin de lutter contre la déperdition énergétique de tous les nouveaux bâtiments, - Utilisation d'une ventilation double flux permettant la récupération des calories de l'air extrait et donc la limitation de l'énergie consommée. - Développement des modes doux

Domaine	État initial	Enjeux	Impacts	Mesures ERC et indicateurs de suivi
	<p>La gestion des déchets est effectuée par la communauté de Communes de l'Oisans qui dispose d'une usine de traitement à Livet-Gavet.</p> <p>Consommation énergie et émission GES importantes en raison du tourisme.</p> <p>Potentialités énergies renouvelables : solaire, géothermie, micro-éolien, bois énergie, récupération de chaleur sur eaux grises</p> <p>Bonne qualité de l'air</p> <p>Ambiance sonore calme</p>			
Milieu naturel	<p>Aucun zonage de protection, gestion ou inventaire dans le périmètre de mise en compatibilité.</p> <p>Pas de corridor ou réservoir de biodiversité.</p> <p>Habitats : prairies de montagne. Potentiel faune et flore protégée malgré l'anthropisation du site qui réduit le potentiel en biodiversité</p> <p>Présence de 400 pieds d'ail rocambole, espèce protégée au niveau régional</p> <p>Aucune espèce animale en reproduction avérée au droit du site.</p> <p>Les inventaires ont recensé 18 espèces d'oiseaux protégées dont trois espèces patrimoniales (chardonneret élégant, serin cini et rousserolle verderolle) et 1 espèce de papillon protégée (damier de la Succise).</p>	<p>Prise en compte de la faune et la flore</p>	<p>Impact faible sur les habitats naturels : seuls 4 800 m² sont détruits par le projet : 3400 m² de prairie mésophile de fauche, 800 m² de hautes herbes et 600 m² d'espaces arborés et arbustifs.</p> <p>Destruction d'habitats naturels, perte d'habitats pour la faune et la flore, mais impact faible compte tenu de la faible surface concernée.</p> <p>Incidence faible sur une faune essentiellement en nourrissage.</p> <p>Les espaces potentiellement favorables à la reproduction seront détruits sur une surface réduite ne remettant pas en cause les populations d'espèces.</p> <p>Risque de dérangement sur la faune nul car les espèces en présence sont d'ores et déjà habituées à la présence humaine.</p>	<p><u>Évitement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien de 2200 m² de pleine terre avec : 800 m² d'espaces enherbés avec des espèces autochtones, en gestion extensive, 600 m² d'espaces arbustifs et arborés, pose d'hôtels à insecte et nichoirs à mésanges <p><u>Réduction :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien d'espaces naturels en gestion extensive favorable aux déplacements internes au site d'étude pour la petite faune locale. <p><u>Compensation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Transplantation des pieds d'ail rocambole au sein d'un secteur préservé situé à proximité et présentant les mêmes conditions bioclimatiques. Méthodologie présentée au sein d'un dossier de dérogation espèce protégée. - Mise en protection d'un secteur de 4 310 m² pour la transplantation des pieds d'ail rocambole. Gestion extensive appliquée favorable à la reproduction de la rousserolle verderolle et du damier de la succise. <p><u>Indicateurs de suivi :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mesure de la réussite de la transplantation et du maintien des populations durant 30 ans.
Paysage	<p>L'entité paysagère du site est classé en <i>paysage naturels de loisirs</i> issues des «7 familles de paysages en Rhône-Alpes» de la DREAL. Ambiance montagnarde de station de ski.</p> <p>Dent creuse de l'urbanisation, entre l'hôtel des Clarines intégré à la station et les résidences du Soleil en hauteur et presque isolées de la zone urbaine. Site occupé par une piste de ski/VTT et survolée par une remontée mécanique.</p> <p>Appartenance au domaine skiable en hiver, mais pas de séparation nette entre le secteur résidentiel et le front de neige.</p>	<p>Préservation de l'identité du territoire associé au milieu montagnard.</p> <p>Préservation des vues sur la station-village et les massifs voisins.</p> <p>Intégration des nouvelles constructions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Impact positif : cohérence dans le paysage, comblement d'une dent creuse, intégration plus harmonieuse des résidences du soleil, séparation plus nette du front de neige et du résidentiel - Pas d'impact négatif significatif : préservation de l'ambiance paysagère, préservation des vues 	<p><u>Évitement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégration des perspectives paysagères des riverains dans le projet urbain. <p><u>Réduction :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - prescriptions architecturales fixées : implantations des bâtiments, hauteurs maximales, orientation, composition des

Domaine	État initial	Enjeux	Impacts	Mesures ERC et indicateurs de suivi
	<p>Secteur visible depuis quelques points de vue (pistes de ski) du versant opposé ou depuis la station. Détachement visuel net des résidences du Soleil par rapport aux autres bâtiments. Secteur non visible en dehors de la station et du domaine skiable.</p>			<p>volumes bâtis et des toitures, adaptation au terrain, matériaux, tonalités...</p> <ul style="list-style-type: none"> - aménagement d'espaces verts

ANNEXES :

N°1 - Plan Local d'Urbanisme de Venosc – Zonage en Vigueur / Zonage mis en compatibilité

N°2 - Etude de risque du RTM sur la zone UBc - Annexe 6 au PLU de Venosc

N°3 - Restrictions et Prescriptions RTM 38 / Projet « Les Clarines » / 1^{er} décembre 2017

N°4 - Dossier de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation limitée de la zone