

DEPARTEMENT DE L'ISERE

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

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Annexe des modifications apportées suite aux avis PPA et à la mise à disposition du dossier au public

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité
Av. de la Clapière – 1 Résidence de la Croisée des Chemins – 05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80 / Mail : contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

1. Modifications apportées suite à l'avis des personnes publiques associées (PPA)

PPA	SYNTHESE AVIS PPA	MODIFICATIONS APPORTEES
DDT de l'Isère	<p>Avis favorable avec remarques</p> <p>La procédure ne peut se borner à l'ajout en annexe du PAC minier : celui-ci doit être traduit règlementairement via l'utilisation de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>La procédure de modification simplifiée devra dès lors être justifiée dans le rapport de présentation.</p>	<p>L'intégration réglementaire du PAC minier ne peut être réalisée dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée, et cette intégration n'était de toute façon pas prévu dans le cadre de la présente procédure (voir arrêté engageant la procédure).</p> <p>Dans l'attente du règlement minier de la DDT38, les annexes sont donc retirées de la présente procédure et toute les modifications afférentes aux risques miniers seront intégrées lors d'une prochaine procédure.</p>
	<p>La justification de la modification de l'article 10 sur les hauteurs des constructions au sein des zones Ua, Uah, Ub et Uep n'apparaît pas claire (exemple pris d'une construction inférieure à 16m, à l'inverse du texte du règlement de l'article 10 modifié).</p> <p>Si cet ajustement de la règle ne pose de question sur le fond, sa justification mérite d'être clarifiée.</p>	<p>La justification est corrigée dans le rapport de présentation sur la base de cet avis.</p>

PPA	SYNTHESE AVIS PPA	MODIFICATIONS APORTEES
DDT de l'Isère	<p>Vous noterez également sur le sur ce sujet que l'article L151-28 3° du CU donne une limite de 30% au dépassement des règles de gabarit des constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Il conviendrait donc via cette procédure de corriger les hauteurs indiquées dans le règlement de bonus de constructibilité, en indiquant un pourcentage limite.</p>	<p>Une modification de ce type reviendrait à « diminuer les possibilités de construire » au sens de l'article L151-43 2° du code de l'urbanisme, ce qui nécessiterait une procédure de modification dite de « droit commun » avec enquête publique.</p> <p>Il n'est donc pas possible d'intégrer cette demande dans le cadre de la présente procédure. Aucune modification n'est donc apportée au projet.</p>
	<p>Un certain nombre de définition sont précisées dans les dispositions générales. Il conviendrait pour certaines d'entre elles, notamment la notion de bâtiment ou de construction existante, de se référer au lexique national.</p>	<p>Les définitions sont bien issues du lexique national de l'urbanisme (Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme - Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme : lexique national de l'urbanisme), y compris pour celles citées et déjà écrites sous cette forme dans le PLU actuellement opposable.</p> <p>Aucune modification n'est donc apportée au projet.</p>
	<p>Ajustement de l'article 10 des zones Ua, Ub, Uc, Uep</p>	<p>Le règlement est modifié conformément à la demande de l'avis (en retirant donc « au maximum »).</p> <p>Le rapport de présentation est donc également mis en cohérence.</p>

PPA	SYNTHESE AVIS PPA	MODIFICATIONS APORTEES
<p>Communauté de Communes de l'Oisans</p>	<p>Il est mentionné : « des décrochés significatifs de toiture sont imposés au maximum tous les 10 à 15 mètres de linéaire de toiture conformément au schéma ci-dessous.</p> <p>La rédaction est ambiguë et demeure une source d'erreur.</p> <p>Dans un souci de clarté, il conviendrait de reformuler ainsi : « Des décrochés significatifs de toitures sont imposés tous les 10 à 15 mètres de linéaire de toiture conformément au schéma ci-dessous ».</p>	
	<p>Par ailleurs, le schéma illustratif n'intègre pas les dispositions du paragraphe inchangé qui le suit, relatif aux toits à pans associées qui sont imposés pour des bâtiments d'une longueur supérieur à 20 mètres.</p> <p>Pour une meilleure compréhension, il conviendrait de compléter le schéma en illustrant toutes les règles qui s'imposent aux toitures à pans.</p>	<p>Ce point n'est pas un objet de la présente modification et la commune n'a jamais eu de problème avec cette règle.</p> <p>Aucune modification n'est donc apportée au projet.</p>
	<p>Ajustement de l'article 11 – aspect extérieur : règle relative aux clôtures</p> <p>Concernant la zone Ua, dans le rapport de présentation il est mentionné : « Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'un grillage de couleur vert ou d'une barrière bois composée d'une double lisse horizontale ».</p> <p>Tandis que dans le règlement écrit modifié il est mentionné : « Mur bahut d'une hauteur maximale</p>	<p>Il y avait effectivement une règle spécifique en zone Ua, puisque les grillages n'étaient déjà pas autorisés dans la zone.</p> <p>Le règlement écrit n'est donc pas modifié, et le rapport de présentation est mis en cohérence.</p>

PPA	SYNTHESE AVIS PPA	MODIFICATIONS APORTEES
Communauté de Communes de l'Oisans	<p>de 0,60 m surmonté d'une barrière bois composée d'une double lisse horizontale ».</p> <p>Il semblerait qu'il y ait une incohérence entre les deux documents. Pour une meilleure compréhension, il conviendrait de rectifier.</p>	
	<p>Ajustement de l'article 11 – aspect extérieur : règle relative aux toitures dans les villages</p> <p>Concernant la zone Uah et Ubh, il est mentionné : « les débords de toitures sont obligatoires sur une profondeur d'au moins 0,60m et proportionnés au volume de la construction ».</p> <p>La proposition par rapport au volume n'étant pas spécifiée, la règle est ambiguë et donne lieu à interprétation. Dans un souci de clarté il conviendrait de clarifier.</p>	<p>Suite à l'avis, la règle est modifiée dans le règlement écrit pour être portée à 1.00 m minimum en bas de pente et 0,80 m minimum sur pignon, mais aussi éviter de générer des problèmes techniques et esthétiques avec des débords de toit imposés sur des constructions ne pouvant les réaliser, ou pour lesquelles en raison de leur dimension ou de la forme de la toiture, un débord d'1.00 m est trop important.</p> <p>Le rapport de présentation est donc également mis en cohérence.</p>
	<p>Evolution des règles relatives au stationnement pour les habitations et les hébergements hôtelier dans les zones Ua, Ub, Uc et AUS</p> <p>Concernant le titre du paragraphe 3.1.6, dans le rapport de présentation il est mentionné : « Evolution des règles relatives au stationnement ».</p> <p>Il semblerait qu'il y ait une erreur de rédaction. Il conviendrait d'écrire « Evolution des règles relatives aux types d'occupations et d'utilisation du sol interdits ».</p>	<p>Cette erreur est corrigée conformément à l'avis.</p>
	<p>Actualisation des définitions dans les dispositions générales – article 4 – Définitions – Ajout de définitions</p>	<p>Il n'y a aucune incohérence ici.</p> <p>Une clôture peut bien être édifée à l'intérieur d'un terrain.</p> <p>Aucune modification n'est donc apportée au projet.</p>

PPA	SYNTHESE AVIS PPA	MODIFICATIONS APPORTEES
Communauté de Communes de l'Oisans	<p>Concernant la définition de clôture, dans le rapport de présentation ainsi que dans le règlement écrit modifié il est mentionné : « Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou une partie d'une propriété. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture ».</p> <p>Il semblerait qu'il y ait une incohérence entre les deux phrases constituant la définition. Pour une meilleure compréhension, il conviendrait de rectifier.</p>	
	<p>Concernant la définition de Egout de toit, dans le rapport de présentation ainsi que dans le règlement écrit modifié il est mentionné « Par égout de toit il faut entendre l'intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture ».</p> <p>Le schéma illustratif inchangé de l'article 10 relatif à la hauteur et notamment à la transformation de toiture terrasse, toiture papillon ou toitures à 2 pans à très faible pente en toiture à 2 pans, ne paraît pas en adéquation avec la définition : le nouvel égout illustré correspond au bas de pente de toiture et non pas à l'intersection du mur extérieur avec la toiture.</p> <p>Il semblerait ainsi qu'il y ait une incohérence entre la définition ajoutée et le schéma illustrant susdit. Pour lever toute ambiguïté, il conviendrait de clarifier.</p>	<p>Suite à l'avis, la définition est modifiée dans le règlement écrit pour être mise en cohérence avec le schéma de l'article 10. Cette nouvelle définition incluant la notion d' « acrotère », cette notion est également définie, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent. L'ajustement de cette notion implique de mettre en cohérence les définitions relatives au recul ou retrait et à l'implantation des constructions. Les définitions de recul ou retrait et d'implantation des constructions sont ajustées.</p> <p>Le rapport de présentation est donc également mis en cohérence.</p>
	<p>Concernant la définition de terrasse dans le rapport de présentation ainsi que dans le</p>	<p>Après vérification, la notion de terrasse mentionnée à l'article 11 est cohérente avec la définition donnée. Il n'est donc pas nécessaire de préciser</p>

PPA	SYNTHESE AVIS PPA	MODIFICATIONS APORTEES
	<p>règlement écrit modifié il est mentionné : « cette définition ne concerne pas la notion de terrasse utilisées dans les articles 11 et définissant une manière de modeler le terrain ».</p> <p>Pour une meilleure compréhension, il conviendrait de préciser la notion de terrasse des articles 11.</p>	<p>que cette définition ne s'applique pas aux terrasses telles qu'évoquées à l'article 11. La définition est donc modifiée en ce sens dans le règlement écrit.</p> <p>Le rapport de présentation est également mis en cohérence.</p>
<p>CCI Grenoble</p>	<p>Aucune observation particulière</p>	<p>/</p>
<p>Institut National de l'origine et de la qualité</p>	<p>L'étude du dossier ne mène à aucune observation particulière de l'INOA considérant que la modification simplifiée n°3 consiste notamment à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reprendre des points de règlement, - Interdire le changement de destination des hébergements touristiques marchands, - Corriger des erreurs matérielles du règlement graphique. 	<p>/</p>

PPA	SYNTHESE AVIS PPA	MODIFICATIONS APORTEES
Syndicat d'Assainissement du Canton de l'Oisans	Les modifications apportées n'ont aucun impact sur la collectivité. Les parcelles concernées par les modifications de zonages sont déjà desservies par un réseau d'assainissement collectif et apparaissent dans le zonage d'assainissement collectif.	/
Commune de Bourg d'Oisans	Avis favorable au projet de modification simplifiée n°3 du PLU	/

2. Modifications apportées suite à la mise à disposition du dossier au public

OBSERVATIONS DU PUBLIC	SYNTHESE DES OBSERVATIONS	MODIFICATIONS APORTEES
Mathieu CARRE	<p>Nécessité de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les lits chauds ; - Encourager une ouverture des commerces à l'année pour réussir à devenir 4 saisons ; - Harmonisation des enseignes et des façades avenues de la Muzelle ; - Encourager l'utilisation de bois et de pierres en façade. <p>S'interroge sur l'idée de déclasser un terrain pour créer une liaison Pieds Moutet – Crêtes.</p>	<p>La modification simplifiée n°3 va dans le sens de cette remarque pour les lits chauds, et pour l'utilisation de bois et pierre en façade. La règle proposée pour préserver les lits chauds est légèrement amendée afin de préciser les possibilités de démolition / reconstruction et de réhabilitation. Il est également mentionné dans les dispositions générales du règlement du PLU que les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir. Le rapport de présentation est mis en cohérence.</p> <p>Il n'était pas prévu dans l'arrêté engageant la procédure de réglementer les enseignes, ce qui ne peut donc pas être ajouté dans la présente procédure. Aucune modification n'est donc ajoutée sur ce point.</p> <p>L'ouverture des commerces relève d'une politique plus générale. Aucune modification n'est donc ajoutée sur ce point.</p>
Philippe PENTECOTE	Nécessité de garder la zone Uep pour la réalisation d'un projet communal futur.	Suite à cette remarque, la modification entre les zones Ua et Uep est supprimée. Le zonage du PLU actuellement opposable reste donc inchangé sur ce point.
Michela KRANNER, Mariano KRANNER, Alain KSAS, Marco PIANA	Les pétitionnaires sont satisfaits de l'action de la municipalité en faveur de la préservation des lits chauds.	La règle proposée pour préserver les lits chauds est légèrement amendée afin de préciser les possibilités de démolition / reconstruction et de réhabilitation. Il est également mentionné dans les dispositions générales du règlement du PLU que les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir. Le rapport de présentation est mis en cohérence.
Xavier SILLON, Jonathan IDESHEIM,	<p>Nécessité de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir des hôtels sur la commune pour conserver des lits chauds et éviter leur transformation en lits froids, 	La modification simplifiée n°3 va dans le sens de cette remarque pour les lits chauds. La règle proposée pour préserver les lits chauds est légèrement amendée afin de préciser les possibilités de démolition / reconstruction et de réhabilitation. Il est également mentionné dans les dispositions générales

OBSERVATIONS DU PUBLIC	SYNTHESE DES OBSERVATIONS	MODIFICATIONS APORTEES
	<p>- Accueillir des clientèles variées et notamment haut de gamme.</p> <p>Favoriser la transformation des lits froids en lits chauds professionnels.</p>	<p>du règlement du PLU que les démolitions sont soumises à l’obtention d’un permis de démolir. Le rapport de présentation est mis en cohérence.</p>
<p>Aurélié DODE</p>	<p>Importance d’avoir deux PLU identiques entre Venosc et Mont de Lans.</p>	<p>Cette remarque ne peut être prise en compte dans la modification simplifiée n°3.</p>
<p>Michel MARTIN</p>	<p>Demande à ce que l’hôtellerie traditionnelle soit favorisée avec le maintien de petites structures.</p> <p>Eviter la construction de grosses structures pour revenir à des bâtiments à taille humaine.</p>	<p>Une modification de ce type générerait probablement une baisse des droits à construire, qui n’est pas envisageable dans le cadre d’une procédure de modification simplifiée.</p> <p>Ce n’est pas non plus le sens du projet communal qui œuvre pour une offre diversifiée.</p> <p>Aucune modification n’est donc ajoutée sur ce point.</p>
<p>Isabelle SOUCHON</p>	<p>Volonté que la commune passe un cap pour une station plus boisée.</p> <p>La personne est étonnée qu’il ne soit pas possible de mettre plus de bois ou de pierre en façade (le PLU limite à 40% de bois sur la surface totale).</p> <p>Demande que des outils soient mis en œuvre pour éviter la transformation d’Hotels en appartements.</p>	<p>La présente modification permet une plus grande utilisation du bois en façade, tout en restant dans des proportions qui ne remettent pas en cause l’architecture locale (souvent limité à 1/3 donc). Aucune modification n’est donc ajoutée sur ce point.</p> <p>Concernant le boisement, ce n’est pas un objectif fixé par la présente modification simplifiée, qui n’est pas non plus l’outil adapté.</p> <p>La modification simplifiée n°3 va dans le sens de la remarque concernant le maintien de l’hôtellerie et l’impossibilité d’une mutation en appartements. La règle proposée pour préserver les lits chauds est légèrement amendée afin de préciser les possibilités de démolition / reconstruction et de réhabilitation. Il est également mentionné dans les dispositions générales du règlement du PLU que les démolitions sont soumises à l’obtention d’un permis de démolir. Le rapport de présentation est mis en cohérence.</p>

OBSERVATIONS DU PUBLIC	SYNTHESE DES OBSERVATIONS	MODIFICATIONS APORTEES
David TABET	<p>La procédure de modification simplifiée est illégale, la procédure adaptée étant une révision.</p> <p>L'interdiction du changement de destination des hébergements touristiques marchands nécessite une modification du PADD, puisqu'elle remet en cause certaines orientations du PADD.</p> <p>La SARL DEFI a pour objet la construction, à la place d'un hôtel actuellement inexploité, d'un ensemble immobilier de 70 logements et 406 couchages (contre 140 couchages dans l'hôtel inexploité), ce que la modification simplifiée ne lui permettrait pas de faire.</p>	<p>Les évolutions du PLU rentrent tout à fait dans le cadre d'une modification, comme cela est démontré dans le rapport de présentation.</p> <p>Aucune modification n'est réalisée sur la base de cette remarque.</p>
Mickaël NARDO	<p>Soutien la démarche de la municipalité en faveur de la conservation des lits chauds.</p>	<p>La règle proposée pour préserver les lits chauds est légèrement amendée afin de préciser les possibilités de démolition / reconstruction et de réhabilitation. Il est également mentionné dans les dispositions générales du règlement du PLU que les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir. Le rapport de présentation est mis en cohérence.</p>