Département de l'Isère

Commune de

MONT DE LANS (38)

ENQUETE PUBLIQUE DU 9 novembre au 8 décembre 2021

MODIFICATION n° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Martine HENRIOT
Commissaire-Enquêteur

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

(Les conclusions et l'avis motivé du CE se trouvent dans un document séparé)

Réf. Dossier E 21000175/38

Arrêté municipal N° 2021-093 du 20 juin 2021

CE RAPPORT CONTIENT 83 PAGES ET 12 ANNEXES INDISSOCIABLES DU PRESENT DOCUMENT.

Le 04 janvier 2022

La Commissaire Enquêteur Martine Henriot

Sommaire

A- CONTEXTE ET GENERALITES 3

A-1. HISTORIQUE 3
A-2. OBJET DE L'ENQUETE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET 4
A-3 CADRE JURIDIQUE DU DOSSIER 7
A-4 COMPOSITION DU DOSSIER 9
1- Dossier initial 9
2- Dossier mis à l'enquête 10

B- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE 10

B-1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 10
B-2 ARRETE D'OUVERTURE 11
B-3. MESURES DE PUBLICITE 12
B-4 VISITES DES LIEUX 13
B-5 ORGANISATION DES PERMANENCES 14
B-6 FACILITES OFFERTES AU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET AU PUBLIC 14
B-7 ECHANGES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE 14
B- 8 CLIMAT GENERAL DE L'ENQUETE 17
B- 9 FORMALITES DE FIN D'ENQUETE 17

C- OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC ET REPONSES DE LA COMMUNE 18

D- ANALYSE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR 19

D1. SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION N° 1 20
D1.1. Modifications relatives à la zone Uep 21
D1.2. Règle d'implantation des constructions le long de la Rue des Sagnes 33
D1.3. Création de deux sous-zones Na au sein de la zone N 37
D2. LE PORTE A CONNAISSANCE EN MATIERE DE RISQUES MINIERS DANS LE PLU 47
D3. LA QUALITE PAYSAGERE DES ESPACES URBAINS DES DEUX ALPES 48
D3.1. Consignations sur l'impact des règles d'alignement du bâti et d'implantation 49
3.1.1. Sur les règles d'alignement du bâti 49
3.1.2. Règles d'implantation des constructions en zones Ua et Ub 51
D3.2. Dispositions applicables aux toitures terrasses 54
D3.3. Dispositions modifiant la zone Uep1 59
D4. LA QUALITE DE VIE A LA STATION DES DEUX ALPES 62
D5. CONSOLIDATION DE L'ECONOMIE TOURISTIQUE 63
D6. QUALITE PAYSAGERE HORS ESPACES URBAINS ET PRESERVATION DE LA NATURE 67
D7. DEMANDE DE MODIFICATION A APPORTER AU PLU ACTUEL 69
D8. INTEGRATION DES EVOLUTIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU 70
D8.1. Corrections des erreurs matérielles présentes dans le règlement écrit et graphique. 70
D8.2. Complément les règles de stationnement à l'article 3 des dispositions particulières des dispositions générales 73
D8.3. Ajustement de l'article 10 des zones uah, Uc, Uep – hauteur 74
D8.4. Ajustement de l'article 11 – aspect extérieur 76
D8.5. Evolutions des règles relatives au stationnement pour les habitations et les hébergements hôteliers dans les zones U, Uah, Ub, Ubh, AUh, AUs 79
D8.6. Evolutions des règles relatives aux types d'occupations et d'utilisations du sol interdits 80
D8.7. Actualisation des définitions dans les dispositions générales – article 4 – définitions 81

E. LISTE DES ANNEXES 83

F. LISTE DES PIECES JOINTES 83

A- CONTEXTE ET GENERALITES

A-1. Historique

Mont-de-Lans est située dans le département de l'Isère en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle est l'une des vingt communes qui composent l'Oisans, située entre la vallée de la Romanche et la vallée du Vénéon.

Depuis le 1er janvier 2017, elle est l'une des deux communes déléguées, avec Vénosc, composant la commune nouvelle des Deux-Alpes. Mont-de-Lans était jusque-là l'une des deux communes composant la station de sports d'hiver des Deux Alpes.

Outre le chef-lieu qui porte son nom, le territoire communal comprend plusieurs hameaux disséminés, et une bonne partie de la station des Deux Alpes

Aux portes du parc national des Écrins, la commune de Mont-de-Lans est décrite à la fois comme une station village où "il fait bon vivre", et une station à la renommée internationale, hiver comme été. Le tourisme représente son activité économique majeure.

La commune de Mont-de-Lans a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 25 octobre 2016. Depuis son approbation, le PLU a été modifié à trois reprises :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 avril 2017,

- Modification simplifiée n°2 approuvée le 28 mai 2018,

- Modification simplifiée n°3 approuvée le 23 mars 2021.

Depuis ces évolutions, la commune a constaté de nouvelles problématiques dans l'application de son PLU. La commune souhaite donc faire évoluer une nouvelle fois son document d'urbanisme et procéder à une modification de droit commun.

La préparation de ces modifications a été réalisée avec l'appui du Cabinet Alpicité.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (L.153-37), la commune de Mont de Lans a décidé d'entreprendre la présente modification de son PLU (modification n° 1). Une délibération du conseil municipal n'étant pas obligatoire dans le cadre de cette procédure, celle-ci a été prescrite par un arrêté de M. le Maire en date du 10.06.2021 (annexe n° 01).

A-2. Objet de l'enquête et caractéristiques principales du projet

Aujourd'hui, la commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme après avoir constaté de nouvelles problématiques dans l'application de son PLU, afin de :

- Intégrer le porter à connaissance en matière de risques miniers dans le PLU ;
- Adapter la règle relative aux toitures terrasses dans les villages ;
- Ajuster les conditions d'implantation des constructions en limite séparative en fonction de la hauteur des constructions,
- Délimiter un sous-secteur de la zone Ua à vocation uniquement touristique ;
- Imposer une rupture dans l'alignement des longs linéaires de façade et de toiture ;
- Ajuster la règle d'implantation des constructions le long de la Rue des Sagnes et mettre en cohérence les différentes pièces du PLU avec cette nouvelle règle (règlement graphique et écrit) ;
- Permettre l'implantation d'exploitations agricoles dans la zone N en créant un sous-secteur spécifique ;
- Clarifier la rédaction des constructions autorisées dans la zone N ;
- Clarifier la rédaction relative aux équipements publics autorisés dans les zones Uep 1 et Uep 2 ;
- Modifier l'OAP n°2 dite « Terre de Vénosc » pour favoriser les liens visuels entre les espaces naturels et les espaces urbains ;
- Intégrer les évolutions de la modification simplifiée n°3 du PLU.

Ainsi, les modifications relatives au règlement écrit, portent sur les points suivants :

1. <u>Modification de pièces du PLU</u>

- OAP n°2 dite « Terre de Vénosc » : afin d'éviter une trop grande linéarité qui pourrait s'avérer dommageable pour l'insertion paysagère et urbaine des constructions, il est proposé d'ajouter deux coupures vertes permettant de favoriser les liens visuels entre espaces naturels et urbains.
- Toitures terrasses : Il est proposé d'autoriser la réalisation de toitures-terrasses pour la création de stationnements couverts, les terrasses accessibles pour les logements qui s'intègrent dans des volumes majoritairement couverts de toits à deux pans ou

multipans, les couvertures de garages individuels attenants à une construction formant une terrasse d'agrément accessible ou végétalisée ou les toitures-terrasses végétalisées accessibles permettant d'atteindre des objectifs de performance énergétique.

- Implantation des constructions en limite séparative : afin d'éviter le développement de murs borgnes de grande hauteur, la commune souhaite limiter la hauteur des constructions en limite séparative sur une hauteur maximale de 3 à 6 mètres selon la zone, et, au-delà, prévoir une distance de recul

- Longs linéaires de façade et toiture : afin d'éviter une trop grande linéarité qui pourrait s'avérer dommageable pour l'insertion paysagère et urbaine, il est proposé d'imposer des décrochés significatifs de façade et toiture, tous les 15 à 20 mètres en cohérence.

- Implantation d'équipements publics dans les zones Uep 1 et Uep 2 : la zone Uep est destinée uniquement aux constructions à usage de services publics et d'intérêts collectifs pouvant être à but commercial. Il est proposé de préciser expressément que les équipements et services publics sont autorisés dans ces deux sous-secteurs.

- Instauration d'un sous-secteur de la zone Ua à vocation uniquement touristique : afin d'éviter la transformation des lits marchands en lits froids, il est proposé de délimiter un sous-secteur Uat de la zone Ua afin de garantir sur le long terme le maintien des hébergements hôteliers existants et futurs dans ce secteur de la station.

- Ajustement de la règle d'implantation des constructions le long de la Rue des Sagnes.

- Constructions autorisées dans la zone N : afin de faciliter l'application du règlement et clarifier la règle en vigueur, il est proposé de définir des exemples d'équipements collectifs ou de services publics autorisés.

- Implantation d'exploitations agricoles dans la zone N : afin de permettre le déploiement d'activités agricoles sur certains secteurs de la commune pourtant propices à l'accueil de structures agricoles, il est proposé de délimiter deux sous-secteurs Na afin d'autoriser l'implantation de bâtiments d'exploitation, bâtiments techniques, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient limités aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole.

2. Intégration des évolutions de la modification simplifiée n°3 du PLU

- Corrections des erreurs matérielles présentes dans le règlement écrit et graphique.

- Complément des règles de stationnement prévues à l'article 3.7 des dispositions générales particulières précisant les modalités de réalisation des places de stationnement.

- Ajustement de l'article 10 des zones Ua, Uah, Ub, Uc, Uep, permettant de rehausser en hauteur les constructions en cas de transformation de toiture terrasse, toiture « papillon » ou de toiture à 2 pans de très faible pente en toiture à 2 pans.

- Ajustement de l'article 11

  - Règle relative aux clôtures dans les zones Ua, Uah, Ub, Ubh, Ue, AUh, et AUs : afin de permettre le déneigement sans détérioration des clôtures grillagées, Il est proposé d'autoriser des clôtures maçonnées surmontées d'un grillage (sauf en zone Ua, où les grillages n'étaient déjà pas autorisés) ou d'une barrière bois.

  - Règle relative aux clôtures dans les zones A et N : l'implantation des clôtures dans ces secteurs de la commune présentant un enjeu non négligeable pour le paysage, il est proposé de réglementer les clôtures pour éviter de voir apparaître des clôtures inadaptées aux lieux et à la faune. Il est également rappelé le principe de la loi montagne vis-à-vis des clôtures (notion de démontable pour la pratique du ski notamment).

  - Règle relative au caractère et expression des façades dans les villages (zones Uah, Ubh et AUh) : Il est proposé d'autoriser le bois sur 1/3 des façades conformément aux caractéristiques architecturales dominantes des secteurs concernés. Il est également proposé d'autoriser le métal mais uniquement pour les éléments de modénatures et donc dans des proportions très limitées.

  - Règle relative aux toitures dans les villages (zones Uah, Ubh, AUh) : afin de perpétuer les caractéristiques architecturales traditionnelles de l'Oisans, il est proposé d'imposer dans ces zones des débords de toiture, tout en prenant en compte les problématiques techniques et esthétiques.

  - Règle relative aux toitures en zone agricole (A) : afin de perpétuer les caractéristiques architecturales traditionnelles de l'Oisans en zone agricole, il est proposé d'imposer dans les zones A des débords de toiture.

  - Règle relative à la toiture – couverture dans la zone AUs2 : Afin de s'inscrire dans une cohérence d'ensemble avec les règles de la zone Ua proche, il est proposé d'adapter le règlement de la zone AUs2. Il ne sera toutefois pas autorisé de terrasses accessibles comme en zone Ua.

- Stationnement pour les habitations et hébergements hôteliers dans les zones Ua, Uah, Ub, Ubh, AUh, AUs : afin de pas freiner les réhabilitations des constructions à usage d'habitation dans les zones urbaines et à urbaniser de la commune, il est proposé d'assouplir la règle existante en diminuant les obligations de places de stationnement en cas de réhabilitation.

- Règles relatives aux types d'occupations et d'utilisations du sol : afin d'éviter la transformation des lits marchands en lits froids avec les conséquences économiques que cela comporte (baisse de la fréquentation de la station, perte d'emplois…), il est proposé de bloquer le changement de destination des hébergements hôteliers existants et futurs dans les zones Ua, Ub, Uc et AUs de la station. Les villages ne sont pas concernés par cette disposition.

- Actualisation des définitions dans les dispositions générales – Article 4, afin d'améliorer la compréhension et l'application du règlement.

A-3 Cadre juridique du dossier

En vertu de l'article L123-13 code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'article L 153-31 précise les circonstances dans lesquelles une procédure de révision doit être mise en œuvre, à savoir :

> 1° Changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
>
> 2° réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
>
> 3° réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
>
> 4° Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
>
> 5° Création des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L123-13 détermine les conditions dans lesquelles la procédure de modification est utilisée ; la modification ne doit pas :

> a) porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
>
> b) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

,

c) comporter de graves risques de nuisance.

Quand un dossier arrive à l'enquête publique comme modification, il a dû être tranché auparavant qu'il s'agissait bien d'une modification. Mais en cours d'enquête, au fil de l'analyse du dossier, la commissaire enquêteur a été amenée à questionner le bienfondé d'une procédure de modification pour certaines des dispositions contenues dans le projet, leur compatibilité avec les conditions d'utilisation de la procédure de modification n'étant pas avérée. La commissaire enquêteur s'interroge en conséquence sur le fait que celles-ci auraient dû relever d'une révision. Chacune des dispositions concernées dans la modification fait l'objet d'une analyse aux chapitres correspondants.

Selon les articles L104-1 à L104-8 et R104-1 à R104-33, la modification du PLU peut être soumise à l'évaluation environnementale.

Conformément à l'article L104-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification n°1 du PLU de Mont-de-Lans a fait l'objet d'une demande au cas par cas pour déterminer si elle est soumise ou non à Evaluation Environnementale. Par décision du 7 septembre 2021 n° 2021-ARA-KKU-2327 la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale – MRAE – a décidé de ne pas soumettre la modification de droit de commun n°1 du PLU de la commune déléguée de Mont-de-Lans à évaluation environnementale.

La procédure de modification des PLU est encadrée par les articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme. La procédure mise en œuvre sur le PLU de Mont de Lans s'étant inscrite dans le cadre d'une modification, elle s'est déroulée de la manière suivante :

- La procédure de modification a été engagée à l'initiative du maire qui a établi le projet de modification.

- Avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire a notifié le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 : l'avis de l'Etat a été transmis hors délais, mais toutefois intégré dans le dossier d'enquête publique,

- Le projet de modification a été soumis à enquête publique, objet du présent rapport.

L'enquête publique est régie par les articles L153-19 et R 153-8 à R153-10 du code de l'Urbanisme et les articles R123-8 à R 123-27 du Code de l'Environnement.

A savoir en particulier qu'à l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêteur :

- Etablit un **rapport** qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies (le présent document) ;

- Consigne, dans un document séparé, ses **conclusions motivées**, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération avec ou sans réserve.

A-4 Composition du dossier

1- Dossier initial

Le dossier proposé à l'enquête comporte les documents suivants :

- Pièce A – note introductive
- Pièce B – Pièces administratives
    - Arrêté de lancement de la modification de droit commun n° 1 du PLU de Mont de Lans
    - Décision de la MRAE après examen au cas par cas
    - Nomination du Commissaire Enquêteur
    - Arrêté de mise à l'enquête publique
    - Mesures de publicité
        - Planche photographique de l'avis d'enquête publique, réalisée par la Police municipale des Deux Alpes
        - La parution de l'avis dans le Dauphiné du 20.10.21
        - Certification de parution de l'avis sur le site « Terre dauphinoise » le 20.10.21
        - Certification attestant de la parution prévue le 10.11.21 sur le site « Terre dauphinoise »
        - Attestation de publicité par M. le Maire des 2 Alpes, non daté.
    - Pièce C – Projet de modification de droit commun n° 1 du PLU soumis à l'enquête publique
        - 01. Rapport de présentation
        - 03. Orientations d'Aménagement et de Programmation
        - 04. Règlement et zonage
            - 4.1. Règlement écrit
            - 4.2. Plans de zonage
    - Pièce D – Mention des textes régissant l'enquête publique
    - Pèce E – Avis des personnes publiques associées et autorités spécifiques
        - Avis de l'Etat
        - Avis de la Communauté de communes de l'Oisans
        - Avis de la Chambre de commerce et d'industrie de l'Isère
        - Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Isère
        - Avis de l'Institut National de l'origine et de la qualité
        - Avis de la Commune d'Auris
        - Avis de France Nature environnement Isère
    - Pièce F – Registre d'enquête

2- Dossier mis à l'enquête

Le siège de l'enquête est la mairie de Mont de Lans où ont été mises à disposition du public pour toute la durée de l'enquête :

- les pièces du dossier listées ci-dessus, qui ont été paraphées par les soins de la commissaire enquêteur au début de l'enquête, dont notamment :

  - la copie de l'arrêté d'enquête ;

  - le registre, dont les pages ont été cotées et paraphées par les soins du commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête.

Par ailleurs, l'intégralité du dossier a été en ligne sur le site de la commune de Mont de Lans pendant toute la durée de l'enquête conformément aux nouvelles obligations de l'ordonnance 2016-1060 du 3 Août 2016 et de son décret d'application 2017-626 du 25 Avril 2017 sur la dématérialisation de l'enquête publique.

Pour les mêmes raisons, une adresse mail dédiée à l'enquête était à la disposition du public afin de pouvoir consigner en ligne.

Le public intéressé pouvait prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

B- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

B-1 Désignation du commissaire enquêteur

Le président de Tribunal Administratif de Grenoble m'a désignée comme commissaire-enquêteur pour la conduite de la présente enquête publique, par ordonnance n° *E 21000175*/38 en date du 22.09.2021 (Annexe n° 02).

Après m'être assurée du territoire concerné par l'enquête, de mon indépendance par rapport au projet et mon absence d'intérêts directs ou indirects que j'aurais pu avoir avec la municipalité de Mont-de-Lans, maître d'ouvrage, j'ai accepté la fonction de commissaire enquêteur pour cette enquête.

B-2 Arrêté d'ouverture

Par arrêté municipal N° *2021-166* de mise à l'enquête du 11.10.2021 (cf annexe n°03), une enquête publique a été organisée sur la période du 08 novembre au 09 décembre 2021, soit une durée de 30 jours consécutifs.

Cet arrêté précise :

- Les dates de l'enquête publique
- L'objet du projet de modification
- La présence du dossier et du registre d'enquête au siège de l'enquête (Mairie des 2 alpes), pendant les heures d'ouverture de la mairie au public, en version papier et en version informatique sur un poste informatique mis à disposition du public dans les bureaux du service Urbanisme,
- La consultation possible de la version dématérialisée du dossier sur le site de la commune,
- Les dates et horaires des permanences du Commissaire Enquêteur à l'hôtel de ville,
- La mention pour le public de pouvoir consigner ses observations
  - Sur le registre papier mis à disposition au service Urbanisme/accueil de la Mairie, et pendant les permanences de la commissaire enquêteur
  - Ou les adresser au commissaire enquêteur par courrier postal adressé à la mairie
  - Ou les adresser par courriel (enquetepublique@mairie2alpes.fr),
- Les modalités de clôture de l'enquête ainsi que de remise du rapport et des conclusions,
- Les modalités de consultation du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur,
- Les modalités de publicité de l'enquête ;
  - Avis légal au public
    - Publié sur le site internet des Deux Alpes
    - Son affichage à l'Hôtel de ville, mairies annexes et chef-lieu, sur les lieux concernés par l'enquête
    - Parution dans 2 journaux diffusés dans le département.

L'arrêté ne mentionne pas le fait que le projet n'est pas soumis à l'évaluation environnementale, et qu'il n'a pas fait l'objet d'une concertation publique.

L'enquête a porté réglementairement sur l'ensemble de la commune des Deux Alpes.

L'enquête publique a une durée d'un mois minimum, avec une possibilité de prorogation maximale de trente jours sur l'initiative du commissaire-enquêteur.

- Le déroulement de l'enquête publique a eu lieu hors vacances scolaires, du 9 novembre au 8 décembre 2021, ce qui a permis aux résidents permanents des Deux Alpes de consulter aisément le dossier d'enquête. Les personnes ayant une résidence secondaire aux Deux Alpes ont pu consulter soit en venant spécifiquement, soit par la voie dématérialisée.

- Il n'y a pas eu une forte affluence aux permanences, y compris à la dernière, où toutes les personnes se présentant ont pu être rencontrées sans prolongation de l'horaire prévu pour la clôture de la permanence. Il y a eu par contre de nombreuses consignations par e-mail.

B-3. Mesures de publicité

- **Arrêté municipal d'enquête publique**

La commune a affiché l'arrêté municipal sur les panneaux officiels de la mairie, où se tenait l'enquête. Une planche photographique des affichages a été réalisé par la police municipale des Deux Alpes le 15 octobre 2021 (pièce jointe n° 01, pièce B). Une attestation de constatation d'affichage a également été produite par la police municipale les 18.11.21 et 03.12.21 (pièces jointes n° 03 et 04).

Le Maire a produit une attestation de publicité de l'avis d'enquête publique à compter du 15.10.21 (pièce jointe n° 01, pièce B), une attestation de publicité le 18.11.21 et le 15.12.21 (pièces jointes n° 05 et 06).

- **Avis d'enquête**

L'avis d'enquête a été affiché dans les lieux suivants :

- Mairie de Mont de Lans
- Mairie de Venosc
- Ecole station 2 Alpes
- Rue des Sagnes
- Place des Deux Alpes
- Hameau de Bons
- Hameau de Cuculet
- Barrage du Chambon
- Hameau du Garcin
- Hameau La Baronnière
- Hameau la Rollandière
- Hameau le Ponteil
- Hameau la Danchère
- Le bourg dArud

La Commissaire enquêteur a constaté que l'information sur **l'**ouverture d'une enquête publique du 09 novembre au 08 décembre 2021 sur la modification n° 1, ainsi que les documents d'enquête, étaient bien publiés sur le site de la commune des Deux Alpes à l'ouverture de l'enquête le 09 novembre 2021.

- **Insertions dans la presse**

  - « Le Dauphiné Libéré » les 20 octobre 2021 (pièce jointe n° 01, pièce B) et 10 novembre 2021 (Pièce jointe n° 07),
  - « Terre dauphinoise » les 20 octobre 2021 et 10 novembre 2021 (pièce jointe n° 01, pièce B).

Soit au moins 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête publique, et un rappel dans les 8 premiers jours après l'ouverture de l'enquête.

- **Autres modalités d'information du public**

Il n'y a pas eu d'autres modalités d'information du public

B-4 Visites des lieux

La commissaire enquêteur a effectué une visite de la station des 2 Alpes (Mont de Lans), en présence de M. le Maire, de l'élue en charge de l'urbanisme et de la responsable du service Urbanisme et Foncier. Cette visite a eu lieu à l'issue de la réunion préparatoire du 19 octobre 2021.

La commissaire enquêteur a effectué une seconde visite de terrain à l'issue de la permanence du 28.11.21, qui a permis de mieux repérer l'organisation géographique des deux rues principales des Deux Alpes (rue de la Muzelle et rue de Sagnes), la localisation de la ferme communale.

Le 8 décembre 2021, à l'issue de la permanence, une dernière visite plus ciblée a été effectuée, accompagnée en partie par la responsable du Service Urbanisme et Foncier. Cette visite a permis de mieux appréhender certains sites concernés par la modification, dont notamment la zone Uep2, une des deux sous zones Na. La seconde zone Na ainsi que les hameaux n'ont pu être visités suite aux importantes chutes de neige survenues dans la nuit et dans la journée.

Le 16 décembre 2021, une dernière visite a été effectuée sur le site des deux sous-zones Na envisagées, en présence de la responsable du Service Urbanisme et Foncier.

Ces visites ont été l'occasion de prises de vue sur le site.

B-5 Organisation des permanences

Les dates et heures des permanences ont été définies en accord entre la mairie de Mont-de-Lans et la commissaire-enquêteur, de façon à ménager des créneaux de dates et horaires divers pour permettre au public de participer le plus largement possible à l'enquête.

4 permanences de la commissaire enquêteur ont eu lieu durant l'enquête :

- Mardi 9 novembre de 9h à 12h
- Jeudi 18 novembre de 14h à 17h
- Samedi 27 novembre de 9h à 12h
- Mercredi 8 décembre de 9h à 12h

La prolongation de l'enquête a été demandée par un des propriétaires d'un appartement aux Deux Alpes, dans une consignation datée du 08 décembre 2021 envoyée par mail à 00h29. Sa demande était motivée par le fait qu'un plus grand nombre de personnes intéressées pourraient prendre en compte les éléments du projet.

La commissaire enquêteur n'a pas donné suite à cette demande au motif que la demande de prolongation est parvenue trop tardivement (matin même de la date de clôture de l'enquête à 12h05).

Cette demande tardive ne permettait pas d'organiser la prolongation en respectant les délais prévus dans la procédure de prolongation prévue dans l'article L 123-9 du code de l'environnement ; en vertu de cet article, la décision de prolongation doit être portée à la connaissance du public au plus tard à la date prévue de fin d'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L.123-10, pour que l'autorité compétente puisse mettre en place les mesures de publicité de prolongation de l'enquête. Ainsi, la publicité légale pour une prolongation doit intervenir 15 jours au moins avant la fin de l'enquête.

B-6 Facilités offertes au commissaire enquêteur et au public

Tous les documents constituant le dossier mis à l'enquête étaient à disposition à l'accueil de la mairie de Mont-de-Lans et pouvaient être consultés sur place.

La commissaire-enquêteur a reçu le public au rez-de-chaussée de la mairie, dans la salle du conseil municipal. L'ensemble du dossier d'enquête était alors disponible et consultable par le public dans la salle du Conseil municipal.

B-7 Echanges avec le maître d'ouvrage

Des échanges constants ont eu lieu avant, durant et après l'enquête avec la Directrice du service urbanisme et foncier.

Une réunion a eu lieu le mardi 19 octobre 2021 en présence de M. AUBERT Christophe, Maire des Deux Alpes, Mme ARGENTIER Agnès, Adjointe à l'urbanisme, M. HODOT Thomas, Directeur général des services, Mme TERAS Inès, Directrice du service urbanisme et foncier. M. le Maire notamment a ainsi pu exposer le projet, objet de l'enquête. A ce stade la commissaire-enquêteur a surtout demandé des éclaircissements sur certaines parties du dossier et du projet de modification et sur le contexte de l'enquête.
Cette réunion a permis à la commissaire-enquêteur d'obtenir les éclaircissements souhaités.

A l'issue de cette réunion, un relevé de séance a été rédigé, reprenant l'ensemble des questions posées et réponses apportées ou non. Ce compte rendu a été envoyé à M. le Maire (Pièce jointe n° 08).

L'extrait du compte rendu de séance concernant les modifications envisagées, est repris ci-après.

- ✓ **Conditions d'implantation des constructions en limite séparative en fonction de la hauteur des constructions**

  Il est précisé que la Commune entend avoir une politique plus ferme pour maîtriser les constructions. Les possibilités sont très limitées pour de nouvelles constructions. M. le Maire précise qu'il est donc important d'avoir une maîtrise de l'immobilier, pour assurer une pérennité économique de la commune.
  La Commune entend ainsi ajuster les conditions d'implantation des constructions, avec possibilité en limite séparative si la construction fait maximum 3m. Sinon, recul obligatoire.
  Il est ajouté, dans le cadre de la modification envisagée, une obligation de rupture dans l'alignement des longs linéaires de façade et toiture, afin d'éviter une trop grande linéarité qui pourrait s'avérer dommageable pour l'insertion paysagère et urbaine. Il est précisé que ces ruptures passeraient de 10 à 15 m à des ruptures de 15 à 20 m. En effet il est apparu que la règle des 10/15 m était très étroite en termes de trame de construction et ne permettait de réaliser que des studios. L'augmenter permettra de réaliser des appartements plus grands permettant l'accueil de familles, et donc de résidents permanents.

- ✓ **Zone Uat :**
  - p. 17 : Définition « lits froids » - « lits chauds » :
    - « lits froids » : résidences individuelles secondaires avec séjour de 4 semaines/an
    - « lits chauds » : locations plus de 12 semaines/an

  Un nombre important de « lits froids » diminue d'autant les possibilités d'habitat social et d'accueil de personnes salariées à l'année sur la station. Cela génère de ce fait un

nombre d'enfants moins important par classe. Il y a donc un réel enjeu économique et social à limiter le nombre de « lits froids ».

. p. 18. Y a-t-il encore de l'espace pour de nouveaux équipements hôteliers ?

Sur cette zone, existent d'ores et déjà des biens : un hôtel et 2 copropriétés timeshare gérées par Maeva. Des promoteurs ont d'ores et déjà déposer des offres de rachat de ces copropriétés, pour les transformer en résidences individuelles, donc en « lits froids ». La commune entend mener une politique plus ferme pour éviter de telles transformations, d'où les modifications envisagées dans le PLU concernant cette zone.

- ✓ **Rue des Sagnes** (p. 19)
  - Il est question d'ajuster la règle d'implantation des constructions le long de cette rue. Qu'y a-t-il de nouveau ?

La voie a une emprise d'environ 20 m de large + 5 m au titre de l'alignement pour implantation de constructions. La modification envisagée consiste à autoriser l'implantation de constructions à l'alignement de la voie. Seules quelques terrains disposent de l'espace pour bénéficier de ce nouvel alignement, permettant soit la réalisation de parkings couverts, soit de résidences.

Les objectifs sont :

- La densification
- L'implantation de commerces en bordure immédiate de la voie
- La reprise des aménagements paysagers

- ✓ **Constructions autorisées en zone N** (p. 20)
  - Sont donnés comme exemples : station d'épuration, captage d'eau potable, retenue collinaire, réseau électrique, etc.., c'est-à-dire des équipements vertueux pour l'environnement.
  - La commissaire enquêteur attire l'attention sur le fait que le « etc… » ouvre d'autres possibilités de construction, tel des équipements collectifs ou des services publics de type gymnase, crèche, etc… Mme ARGENTIER observe qu'en tout état de cause, de telles constructions sont limitées par le fait que ces zones sont souvent en zone inondable.

- ✓ **Nouvelle zone Na** (p.21)
  - Prise sur une zone N, pour assurer une continuité des zones à vocation agricole.
  - Prise également sur une zone Ns (domaine skiable)
    - Le gérant des remontées mécaniques a été consulté sur ce point et il estime qu'une activité agricole est compatible avec les activités de ski.
  - Quels sont les projets d'installation agricole ?
    - Il s'agit de favoriser le développement de projets d'agrotourisme (produits locaux), dont notamment un projet de chèvrerie avec transformation sur place du lait de chèvre.

- Il est remarqué qu'une seule implantation sera possible sur cette nouvelle zone Na

✓ **Ajustement de l'art. 10 relatif à la hauteur des constructions** (p. 28)
- Il est indiqué qu'il est proposé que la rehausse de la construction soit autorisée uniquement sur 50% du linaire de faitage.
- La commissaire enquêteur fait observer que cette réhausse ne figure pas dans les modifications proposées de l'art. 10

✓ **Règle relative à la toiture – couverture dans la zone AUs2** (p. 35)
- En zone AUs1, seuls les toits à 2 pans se rejoignant à la panne faîtière sont autorisés…
- La commissaire enquêteur remarque que seule la mention « en zone AUs1 » est surlignée, et non pas le texte. Cela laisse supposer qu'il ne s'agit pas d'une mesure nouvelle. Pour une plus grande clarté,
  - Soit ce texte devrait également figurer dans la colonne du PLU en vigueur, si tel était le cas
  - Soit l'ensemble de ce paragraphe doit être surligné comme faisant partie de la modification concernant la zone AUs1

✓ **Zones UEP (équipements publics)** (p. 16)
- Il est précisé qu'une de ces zones est au centre du bourg.
- Un délégataire assurait la gestion de la piscine et de la patinoire, mais s'est démis depuis un an environ. La commune entend recréer des équipements publics à cet endroit, mais de gros travaux sont à prévoir.
- Elle entend par ailleurs favoriser la création de parkings souterrain, privé ou public, pour augmenter les possibilités de stationnement, tout en supprimant son aspect visuel (les toits des parkings seront végétalisés).

B- 8 Climat général de l'enquête

Le climat général de l'enquête publique a été très cordial.

B- 9 Formalités de fin d'enquête

Le registre d'enquête a été clos par la commissaire-enquêteur à l'issue de la dernière permanence : le mercredi 8 décembre à 12h05.

C- OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC ET REPONSES DE LA COMMUNE

Conformément à la procédure, les observations écrites et orales du public ont été consignées dans un procès-verbal de synthèse (Annexe n° 04) qui a été remis en main propre le 16 décembre 2021, à M. AUBERT Christophe, Maire des Deux Alpes, M. HODOT Thomas, Directeur Général des Services, ainsi qu'à Mme TERRAS Inès, Responsable de la Direction Urbanisme et Foncier, soit dans le délai de 8 jours suivants la clôture de l'enquête, à l'occasion d'une réunion en mairie.

La copie de toutes les consignations avec leurs pièces annexes étaient jointes au procès-verbal de synthèse.

Pendant la durée de l'enquête :

- 7 personnes sont venues aux permanences, dont 4 ont consigné dans le registre, dont 2 avec ajout d'annexe,
- 5 personnes ont consigné par voie postale,
- 178 personnes ont envoyé un mail à l'adresse dédiée, dont 2 présidents de Conseil Syndical et dont 4 avec ajout d'annexes,
- 185 consignations sont enregistrées dans le registre. Mais la commissaire enquêteur fait observer qu'il y a eu des erreurs d'enregistrement :
    - 5 consignations ont été enregistrées deux fois : Ferrand (n° 17 et n° 25), Verger (n° 24 et n° 37), Goineau (n° 32 et n° 33), Bussière (n° 34 et n° 39), SAVOLDELLI (n° 163/165).
    - Le mail d'envoi de la consignation de Ferrand a été enregistré comme une consignation à part entière (16).

    Il convient donc de considérer que 179 personnes ont consigné dans le registre, dont 6 avec ajout d'annexes.

Les observations transmises ont été synthétisées et regroupées par thème quand cela était possible.

La commune a répondu point par point aux consignations sous forme d'un mémoire en réponse (Annexe n° 05) qui a été transmis au commissaire enquêteur le 31.12.2021.

D- ANALYSE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Après l'examen tant des observations du public, du mémoire en réponse de la commune que du propre examen du projet et du dossier d'enquête par la commissaire enquêteur et des visites des lieux concernés, l'analyse suivante a pu être effectuée pour la modification n°1 du PLU de Mont-de-Lans.

Certains avis des Personnes Publiques Associées (pièce jointe n°01-avis PPA) ne portent pas d'observation sur ce projet de modification :

- la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Grenoble n'a fait aucune observation.

- l'Institut National de l'Origine et de la Qualité n'a pas fait d'observation particulière, considérant que la modification envisagée ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD et n'a pas d'impact sur les zones agricoles (avis du 14.10.21).

- la Commune d'Auris a émis le 07.10.21, un avis favorable à la modification n°1 du PLU de Mont de Lans.

Les autres avis émettent des observations, dont le détail est repris dans les chapitres suivants de l'analyse :

- La Préfecture de l'Isère a émis un avis favorable à la modification de droit commun n° 1 du PLU de Mont de Lans, le 07.11.21, invitant la Commune de Mont de Lans à prendre en compte ses remarques relatives aux équipements autorisés en zone N et aux risques miniers (voir plus loin détail de ces remarques). Elle précise que les ajustements du règlement écrit et graphique et de l'orientation d'Aménagement et de Programmation n° 2 n'appellent pas de remarques de sa part.

- La Communauté de Communes de l'Oisans a fait une observation de clarification concernant l'implantation des immeubles en limite séparative.

- la Chambre d'Agriculture de l'Isère a exprimé un avis concernant le sous-secteur Na créé dans la modification n°1.

- France Nature Environnement Isère a émis un avis favorable à la modification relative à l'OAP « Terre de Venosc » et émis des remarques concernant les sous-secteurs Uat et Na créés dans la modification n° 1, et les constructions autorisées en zones N.

L'analyse qui suit s'est également appuyée sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune de Mont-de-Lans (PADD, Annexe n°08). Il n'a pu être fait référence

au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Grésivaudan, en cours de réalisation (phase diagnostic).

D1. Sur la procédure de modification n° 1

En vertu de l'article L123-13 code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'article L 153-31 précise les circonstances dans lesquelles une procédure de révision doit être mise en œuvre, à savoir lorsqu'il est décidé :

• soit de changer les orientations définies par le PADD ;

• soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

• soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

• soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans le rapport de présentation de la modification n° 1 de son PLU, la Commune de Mont-de-Lans estime que les dispositions proposées respectent les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, dans la mesure où, selon elle, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, puisqu'elles n'engendrent aucune des dispositions de nature à imposer une révision. Elle considère que les évolutions rentrent dans le champ de la modification de droit commun, et sont donc soumises à enquête publique, pointant dans le document de présentation du projet de modification, que :

- les ajustements relatifs à la modification de la hauteur autorisée en limite séparative conduit à une diminution des possibilités de construire,

- et l'autorisation d'implantation d'exploitations agricoles en zone Na va conduire à augmenter de plus de 20% les possibilités constructives de la zone, ainsi que stipulé dans l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme – modifié par la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 – art. 97 (V).

L'analyse du projet de modification n° 1 du PLU de Mont-de-Lans a conduit la Commissaire enquêteur à questionner le bien-fondé du choix de procédure, sur certaines des dispositions envisagées.

D1.1. Modifications relatives à la zone Uep

Le rapport de présentation de la modification n° 1 du PLU de Mont-de-Lans, indique en p.16, que « *la zone Uep est destinée uniquement aux constructions à usage de services publics et d'intérêts collectifs pouvant être à but commercial. La rédaction de l'article « Uep 2 – types d'occupations et d'utilisations du sol admis sous conditions » autorise d'une façon générique les équipements et services publics mais les précisions concernant les deux sous-secteurs portent à confusion. Ainsi, il est proposé de clarifier la rédaction en précisant expressément que les équipements et services publics sont autorisés dans ces deux sous-secteurs*. »

Lors de la réunion préalable de la Commissaire enquêteur avec M. le Maire, l'adjointe à l'urbanisme et l'administration, le 19.10.21, il a été précisé qu'une de ces zones est au centre du bourg.

- ✓ Concernant Uep1, un délégataire assurait la gestion de la piscine et de la patinoire, mais s'est démis depuis un an environ. La commune entend recréer des équipements publics à cet endroit, mais de gros travaux sont à prévoir.
- ✓ La commune entend par ailleurs favoriser la création de parkings souterrains, privés ou publics, pour augmenter les possibilités de stationnement, tout en supprimant son aspect visuel (les toits des parkings seront végétalisés).

Quatre consignations font état des conséquences importantes sur l'environnement générées par la modification concernant l'utilisation du zonage Uep2. L'une d'entre elles se réfère au conseil municipal du 18.05.21 et à la modification simplifiée n°3. A noter que cette-dernière a été intégrée dans la modification n° 1 et fait donc l'objet de l'enquête publique. Il est indiqué dans la consignation que la modification simplifiée n°3 autoriserait la construction d'une résidence hôtelière privée sur la zone Uep2, réservée actuellement à la création de stationnements publics, ce qui constituerait une possibilité constructive supplémentaire importante et une ouverture à une « *nouvelle zone à l'urbanisation* ». Il y est considéré que cela ne représente pas des « *ajustements du règlement écrit* » ou une « *adaptation mineure du zonage au sein d'une zone urbaine Ua* », mais modifie de manière substantielle la philosophie du PLU et du PADD. Les autres consignations font état de « *l'importance du modificatif* » et d'une urbanisation de la zone Uep2 allant à l'encontre du PLU et du PADD. Une consignation estime que les occupations envisagées sont en totale contradiction avec l'article 1 du règlement de la zone Uep qui stipule, p. 105, que les

constructions à destination de bureau, à usage d'habitation et d'hébergements hôteliers sont interdits dans cette zone.

La Commune précise dans son mémoire en réponse (question 1) que le PADD validé lors de l'élaboration du PLU en 2016 reste inchangé concernant les zones Uep (p 22 du PADD) :

- La zone Uep correspondant au pôle d'équipement public mairie / palais des sports ;
- La zone Uep1 correspondant au complexe piscine / patinoire actuel qui est prévu pour accueillir un espace aqualudique ;
- La zone Uep2 en entrée de station qui est prévu dans le PADD comme une zone de parking ;
- La zone Uep2 dite de côte Brune qui est prévu dans le PADD comme une zone de parking ;

Elle précise que ces orientations ne sont pas impactées par la présente modification y compris la zone Uep2 et que le projet de modification de droit commun n°1 du PLU n'apporte pas de modification de cette zone, dont la rédaction reste inchangée. Elle ajoute qu'aucune modification n'est prévue dans l'arrêté de lancement de la présente procédure concernant la zone Uep2. Seule la zone Uep1 est mentionnée. Elle estime que les remarques n'ont donc pas lieu d'être dans le cadre de la présente procédure.

La commune précise également que *« le PADD, dans son objectif 3 relatif à l'équipement commercial et économique : répond à la question de la densité en favorisant le maintien et le développement des lits marchands, en contenant le développement des lits diffus, en favorisant la restructuration urbaine et architecturale des logements touristiques de la station et en diversifiant l'offre en logements touristiques. Que par ailleurs, le PADD, dans l'objectif 2 relatif aux équipements et loisirs encourage la montée en gamme des équipements en favorisant l'installation de complexes touristiques haut de gamme dans les nouvelles constructions. Et que d'autre part, le PADD a pour objectif la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en imposant notamment une densité minimale de 50 logements par hectare = 250 lits par hectare. Qu'enfin la révision n'est pas envisagée afin d'éviter la consommation d'espace naturel alors même qu'il existe déjà une zone U, urbanisée et ouverte à l'urbanisation. »*

Il ressort également de l'argumentaire développé par la Commune dans son mémoire en réponse, que *« le droit de préemption renforcé a été mis en place par la délibération n° 2021-061 du 18 mai 2021 et cible de manière générale les zones UEP ; que toutefois, seulement la zone UEP1 est véritablement concernée, les zones Uep2 et Uep étant déjà des propriétés communales. »*

La Commune, à ce stade des réponses aux questions posées dans le procès-verbal estime que les consignations relatives à la sous-zone Uep2 n'ont pas lieu d'être, le projet de modification n° 1 n'apportant aucun changement dans sa rédaction ; et que par ailleurs, aucune modification n'est prévue dans l'arrêté de lancement de la présente procédure concernant la zone Uep2, seule la zone Uep1 étant mentionnée.

La Commissaire enquêteur observe que l'arrêté n° 2021-166 du 11.10.21 prescrivant l'enquête publique de la modification n° 1 du PLU de Mont-de-Lans stipule dans son article 1, 2° paragraphe, 9° alinéa : « *clarifier la rédaction relative aux équipements publics autorisés dans les zones Uep1 et Uep2* ». La zone Uep2 est donc bien mentionnée comme étant concernée par la modification.

Il convient de préciser par ailleurs que la Commissaire enquêteur a appris que plusieurs réunions de présentation d'un projet d'infrastructure (parking + services publics + résidence hôtelière) en Uep2 ont eu lieu (hors procédure d'enquête publique, mais certaines en cours d'enquête) ce qui peut expliquer la forte mobilisation sur la fin de l'enquête :

- Réunion publique le 25.08.21 visant à faire un 1° bilan post-élection et à présenter le plan de mandat et les projets d'avenir (ordre du jour en Annexe n°09). A cette occasion a été présenté le projet concernant la zone Uep2,

- Certaines consignations font état d'une réunion en date du 16.11.21, avec M. le Maire, et les syndics de résidences, soit pendant l'enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU de Mont-de-Lans. La consignation n° 156 indique que les co-propriétaires de la résidence Plein Sud ont été informés de ce projet le 30.11.21 par mail de l'Agence Avr'immo les 2 Alpes. La Commune a confirmé à la Commissaire enquêteur, par mail du 21.12.21, les éléments suivants : différentes réunions ont eu lieu avec l'ensemble des copropriétés voisines du projet sur la zone UEP2. A tour de rôle, elles ont été reçues pour leur présenter ce projet. Cela a concerné les copropriétés du Plein sud, du Tyrol, de Cote brune, du Coolidge… Pour certaines d'entre elles, le conseil syndical a été aussi rencontré et le projet sera certainement présenté lors de la prochaine Assemblée Générale.

Il ressort de l'argumentaire développé par la Commune dans son mémoire en réponse[1], que le droit de préemption renforcé mis en place par la délibération n° 2021-061 du 18 mai 2021, cible de manière générale les zones UEP. Mais que seule la zone UEP1 est véritablement concernée, dans la mesure où les zones Uep2 et Uep sont déjà des propriétés communales. Pour autant, la Commissaire enquêteur observe que la délibération du Conseil Municipal en date du 18.05.2021 (Annexe n° 8) ne fait pas de distinction entre les deux sous-zones. Elle indique que « *ces zones Uep destinées uniquement à l'accueil des constructions à usage de services publics et d'intérêt collectif pouvant être à but commercial sont éminemment stratégiques dans l'aménagement urbain de la station et constituent des secteurs stratégiques à l'échelle communale car elles sont situées au cœur de la station, à l'interface avec le domaine skiable. C'est pourquoi, pour atteindre ces objectifs, il est proposé d'instaurer un droit de préemption renforcé* ***aux zones « Uep », correspondant à des zones occupées dédiées uniquement aux constructions à usage de services publics et d'intérêts collectifs pouvant***

[1] question 1

<u>être à but commercial</u> » (souligné par nous). Ainsi, les citoyens ont pu légitimement considérer que la zone Uep2 était également concernée.

D'autre part, la Commissaire enquêteur considère que la proposition de modification de la zone Uep fait apparaitre une incohérence, alors même que l'objectif annoncé était une clarification de la rédaction de l'article 2 de cette zone :

- ✓ Dans le règlement modifié (article 2 de la zone Uep), et comme l'indique la Commune dans son mémoire en réponse, la seule modification apportée concerne la sous-zone Uep1 : « *Plus spécifiquement en zone : Uep1, il est uniquement autorisé la création d'un complexe aqualudique, et ses équipements annexes (commerces, salles de conférences, stationnement, etc.) ainsi que les équipements et services publics (jardin public, stationnement, …). / Uep2, il est autorisé du stationnement au sol ou en superstructure. Ces projets pourront être réalisés sous une forme publique, privée ou de partenariat public/privé)* ».

- ✓ Or le rapport de présentation indique (p. 16) que « *La zone Uep est destinée uniquement aux constructions à usage de services publics et d'intérêts collectifs pouvant être à but commercial.* La rédaction de l'article « *Uep 2 – types d'occupations et d'utilisations du sol admis sous conditions » autorise d'une façon générique les équipements et services publics mais les précisions concernant les deux sous-secteurs portent à confusion. Ainsi, il est proposé de clarifier la rédaction <u>en précisant expressément que les équipements et services publics sont autorisés dans ces deux sous-secteurs</u>*. » (Souligné par nous).

  Ainsi, les citoyens ont pu légitimement considérer que la zone Uep2 était également concernée.

Il convient également de noter l'argumentaire développé par la Commune dans son mémoire en réponse, par lequel elle justifie de la réalisation de logements touristiques dans la zone Uep2 : en réponse à la question concernant le caractère substantiel de la modification de la zone Uep eu égard à la philosophie du PLU et du PADD et donc à la nécessité d'une révision[2], elle argumente sur le fait que le PADD autorise bien la réalisation de logements touristiques et qu'il vise à une densité minimale de 50 logements par hectare = 250 lits par hectare ; et sur le fait que la révision n'est pas envisagée car il existe déjà une zone U, urbanisée et ouverte à l'urbanisation. Or, elle a indiqué à plusieurs reprises dans son mémoire en réponse que la zone Uep2 n'était pas modifiée, ce qui suppose que son occupation restait celle de parking. Cela ajoute à l'incohérence et à la confusion.

De même, en réponse à la question sur la création d'un parking souterrain végétalisé en Uep2[3], la Commune indique que cette *zone est déjà occupée par un parking.* Et elle ajoute *:*

[2] question 1
[3] question 27

« la notion de densification a été déjà évoquée en question 19 au regard des lois récentes qui incitent à la densification des espaces urbanisés, les services de l'Etat incitent les collectivités de faire usage de la surface de plancher disponible en superstructure ». Elle laisse ainsi entendre que la création d'un parking en superstructure sur Uep2 permettra l'utilisation de sa surface de plancher pour densifier cet espace. Cela ajoute également à la confusion.

La Commissaire enquêteur considère :

- que l'arrêté n° 2021-166 du 11.10.21 prescrivant l'enquête publique mentionne bien la zone Uep2 comme étant concernée par la modification,
- que plusieurs réunions de présentation d'un projet d'infrastructure (parking + services publics + résidence hôtelière) en Uep2 ont été organisées par la Commune, y compris pendant l'enquête,
- que la délibération du Conseil Municipal en date du 18.05.2021 (Annexe n° 8) relative à un droit de préemption renforcé Uep, ne fait pas de distinction entre les deux sous-zones quant à leur utilisation/occupation par des constructions à usage de services publics et d'intérêts collectifs pouvant être à but commercial,
- que la présentation de la modification relative à la zone Uep2 est incohérente avec la proposition de rédaction de l'article 2 du règlement du PLU,
- que les argumentaires développés par la Commune dans son mémoire en réponse concernant la zone Uep2, relative à la compatibilité de la modification au PADD ajoutent à la confusion.

Cet ensemble d'incohérences a nui à la bonne information du public sur le contenu de la modification concernant la zone Uep2, ceci ayant été renforcé par le fait que, au lieu d'attendre la fin de l'enquête, la Commune a mené des réunions publiques sur un projet de réalisation d'un parking + services publics + résidence hôtelière sur l'emprise de la zone Uep2. La Commissaire enquêteur estime qu'il a légitimement pu être compris que des équipements et services publics et d'intérêt collectif pouvant être à but commercial, étaient autorisés dans les deux sous-secteurs.

L'ensemble de ces éléments a été porteur d'ambiguïté, pour preuve le nombre très important de consignations ayant porté sur cette zone. La Commissaire enquêteur se devait dès lors de les prendre en compte.

> En conséquence de quoi, elle a procédé à l'analyse des consignations portant sur cette zone Uep2, à sa propre analyse, et s'est posée la question de la compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La Commissaire enquêteur rappelle l'article 1 de la zone Uep, relatif aux types d'occupations et d'utilisations du sol interdits sur l'ensemble de la zone. Y sont mentionnés, entre autres :

- les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'industries et d'entrepôts
- les constructions à destination d'habitations

- les constructions à usage d'hébergements hôteliers.

L'article 2 précise qu'il est autorisé en zone Uep2, du stationnement au sol ou en superstructure, sous forme publique, privée ou de partenariat public/privé.

Ainsi, la réalisation de bureaux, d'habitations et/ou d'hébergement hôtelier ne peut être envisagée sur cette zone. La modifier en autorisant des constructions à usage de services publics et d'intérêts collectifs pouvant être à but commercial n'est pas conforme aux dispositions du PLU.

Par ailleurs, la Commune elle-même, dans son mémoire en réponse (question n°1) précise que : « *le PADD validé lors de l'élaboration du PLU en 2016 reste inchangé*[4] *concernant les zones Uep (p 22 du PADD). Celles-ci sont au nombre de 4 :*

- *La zone Uep correspondant au pôle d'équipement public mairie / palais des sports ;*
- *La zone Uep1 correspondant au complexe piscine / patinoire actuel qui est prévu pour accueillir un espace aqualudique ;*
- *La zone Uep2 en entrée de station qui est prévu dans le PADD comme une zone de parking ;*
- *La zone Uep2 dite de côte Brune qui est prévu dans le PADD comme une zone de parking* [5].

Ces orientations ne sont pas impactées par la présente modification y compris la zone Uep2 ».

Il en ressort que l'autorisation de constructions à usage de services publics et d'intérêts collectifs pouvant être à but commercial n'est pas conforme aux dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Au vu des très nombreuses consignations des citoyens, dont il a été considéré qu'ils avaient pu légitimement considérer que la modification portait sur la zone Uep2, la Commissaire enquêteur prend en compte ci-après leur contenu, aux fins d'analyser les impacts potentiels sur l'urbanisme/aménagement de la Commune.

- **Impacts de la modification envisagée sur la qualité de vie dans la station**

La modification du type d'équipement pouvant être construit dans la zone Uep2 a amené une importante mobilisation, avec une expression concernant directement cette zone, mais élargissant également la question à l'ensemble de la station.

✓ 43 d'entre elles s'élèvent contre une densification de la station jugée excessive, une « *ultra-urbanisation* », une augmentation « *à tout va* » de la densité urbaine, avec de

[4] (souligné par nous)
[5] Ibid

récents projets immobiliers qui ont « *défiguré la station* » et des constructions qui « *sont plus des immeubles de ville que des chalets de montagne* ».

Sur cette question de la densification, la Commune a tenu à préciser dans son mémoire en réponse[6], que la modification de droit commun n°1 n'avait pas vocation à densifier l'urbanisation. Elle donne l'exemple de la modification de l'article Ua7 du règlement écrit « implantations des constructions par rapport aux limites séparatives » qui réduit la hauteur maximum autorisée sur limite, ce qui vient limiter la densification. Elle indique qu'aucun article de cette modification de droit commun du PLU ne vient augmenter les droits à construire existants. Elle rappelle que les lois de la république cherchent aujourd'hui à densifier les tissus urbains plutôt qu'à s'étendre. La dernière loi Climat et Résilience du 22/08/21 en est d'ailleurs selon elle une traduction.

- ✓ 39 consignations évoquent les **impacts sur le paysage interne de la station,** dont 19 concernent la zone Uep2 **:** densification dans une zone déjà à forte densité de population (une consignation indique 550 appartements et 2500 lits) entrainant la disparition de la nature au sein même de la station, alors que les consignataires aspirent à une certaine écologie paysagère : création d'aires végétales et naturelles pour redonner un esprit montagne et préserver la faune et la flore, conservation des arbres existants, maintien d'un front de neige « nature », aménagement en parc de la zone Uep2, décrite comme le « *poumon de la station* », une « *coulée verte* » et un lieu de rencontre pour les skieurs, les promeneurs et les enfants.

6 Questions 11 et 12

le parking sur la zone Uep2, donnant sur le front de neige

Résidences Cote Brune, Le Tyrol et Le Plein Sud, donnant sur la zone Uep2 (espace à l'avant des photos)

La réponse faite par la Commune sur cette question[7] porte sur le fait que le projet de modification de droit commun n°1 du PLU n'apporte pas de modification à la zone Uep, que la rédaction de la zone Uep2 reste inchangée et est conforme aux orientations du PADD de 2016.

La Commissaire enquêteur s'accorde avec la Commune sur le fait que la Loi Climat et Résilience du 22.08.21 visant à lutter contre le dérèglement climatique, traduit la volonté de densifier les tissus urbains plutôt qu'à s'étendre. Il y est prévu de diviser par deux d'ici 2030 le rythme de l'artificialisation, ce qui tend à densifier davantage les zones déjà urbanisées. Les documents des collectivités devront donc lutter contre l'artificialisation des sols et viser l'objectif d'absence d'artificialisation nette à terme, mais tout en veillant à un équilibre entre le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers et la renaturation des sols artificialisés (article 192, Loi Climat et Résilience). La densification des zones urbaines ne pourra donc se faire qu'en juste équilibre avec les autres éléments cités dans ce texte, dont notamment la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.

Tous les décrets d'application de la Loi Climat et Résilience ne sont pas publiés à ce jour, mais la Commissaire enquêteur estime qu'il convient d'ores et déjà d'en respecter l'esprit.

- ✓ **129 consignations s'élèvent directement contre le changement d'utilisation de la zone Uep2, faisant état d'impacts importants sur la qualité de vie dans cette zone, dont :**

- **18 consignations évoquent la suppression de la « vue »** pour les résidences environnantes et sur le risque de dévaluation des logements qui en découlera.

[7] Question 20

Vue au-delà du parking, depuis plein pied résidence Le Plein Sud

A gauche la résidence Plein Sud, à sa droite la zone Uep2 et le front de neige au fond

La Commune a répondu à ces consignations dans son mémoire en réponse[8], que le projet de modification de droit commun n°1 du PLU n'apportait pas de modification à la zone Uep2, que la rédaction de la zone Uep2 restait inchangée et que les doléances portaient sur un projet et non sur la présente modification.

- **13 consignations évoquent les impacts sur la circulation** : augmentation du flux de véhicules dans le quartier du fait de l'augmentation de sa fréquentation due à la construction d'un bâtiment avec services publics et résidence hôtelière, ainsi que d'un parking à capacité très augmentée par rapport à l'existant. Une consignation questionne la compatibilité des voiries actuelles avec la construction d'un parking souterrain, dont notamment la circulation des véhicules de secours.

La Commune a répondu à ces consignations dans son mémoire en réponse [9], que le projet de modification de droit commun n°1 du PLU n'apportait pas de modification à la zone Uep2, que la rédaction de la zone Uep2 restait inchangée et que les doléances portaient sur un projet et non sur la présente modification. Il a été précisé que *« la zone UEP2 était déjà affectée à des parkings, avec un accès garanti aux véhicules de secours, aux hôtels et résidences voisines et que les voiries d'accès étaient déjà communales. La Commune n'a pas souhaité développer sa réponse, considérant que cela n'entrait pas dans le champ de la procédure actuelle de modification de droit commun n°1 ».*

[8] Question 22
[9] Questions 25 et 29

- **40 consignations évoquent les impacts sur la tranquillité publique et la sécurité**

De nombreuses consignations font état de nuisances importantes liées à l'augmentation de la circulation automobile et de personnes qu'entrainerait la réalisation d'une superstructure à « côte Brune » en Uep2, quartier unanimement considéré comme calme. Il y est question :

✓ De préjudices du fait :

- de l'enclavement du parking entre les pistes et les immeubles, de sa voie d'accès en toute proximité des immeubles
- de l'enclavement du Tyrol au sein d'un complexe immobilier excessif
- de perte de places de stationnements privées du Tyrol
- de perte d'un espace de loisirs des tennis ayant une valeur ajoutée aux appartements

✓ D'une fréquentation publique et d'une circulation énormément augmentée (avec embouteillages, les voiries transversales n'étant pas adaptées) dans ce quartier qui généreraient :

- Une perturbation de la vie quotidienne sur un lieu de vacances du fait du passage de voitures « *sous leurs fenêtres* », ce qui n'est pas le cas actuellement
- Des nuisances écologiques : pollution de l'air par émissions de gaz d'échappements, pollution olfactive
- De nuisances sonores en toute proximité des résidences actuelles
- De risques supplémentaires pour la sécurité des piétons (l'avenue des Sagnes et l'avenue de la Muzelle étant des zones de passage piéton dense matin et soir du fait de l'accès aux pistes de ski), celle des enfants du quartier et celle des enfants qui seront accueillis dans la nouvelle crèche.

La Commune a répondu à ces consignations dans son mémoire en réponse[10], que le projet de modification de droit commun n°1 du PLU n'apportait pas de modification à la zone Uep2, que la rédaction de la zone Uep2 restait inchangée et que les doléances portaient sur un projet et non sur la présente modification.

A ce stade du développement, la Commissaire enquêteur entend préciser que certaines consignations questionnant les modalités de stationnement en zone Uep2 ne sont pas traitées dans le présent rapport. En effet, elles traitent de problématiques qui ne relèvent pas d'un document d'urbanisme tel que le PLU. Elles ont été consignées dans le procès-verbal (Annexe n° 04) et la Commune y a apporté ses réponses dans le mémoire en réponse (Annexe n° 05) :

- Pertinence d'un parking souterrain (5 consignations)
- Faisabilité technique d'un tel parking, en zone marécageuse (1 consignation)
- Capacité de stationnement public de ce parking (5 consignations)

[10] Question 31

- Droits d'entrée au parking (4 consignations)
- Voiries d'accès au parking souterrain envisagé (1 consignation), y compris pour les services de sécurité incendie.
- Proposition de parkings en entrée de station (30 consignations).
- Relocalisation de la maison de l'enfance, des bureaux de l'ESF et de l'Office du tourisme dans des bâtiments neufs

De même concernant une consignation faisant état d'un échange de parcelles situées en zone Uep2, entre la Commune et la Résidence Plein Sud, mais sans remise d'un acte de propriété. La Commune a répondu dans son mémoire en réponse[11], que « c*ette question relevait des projets n'entrant pas dans le champ de la procédure de modification de droit commun n°1 ».*

Considérant l'absence d'argumentation sur le fond de la Commune et au vu du nombre et du contenu des consignations, la Commissaire enquêteur estime que la modification concernant le type d'occupation et d'utilisation de la zone Uep2 sera génératrice d'impacts très notables ne se limitant pas à de simples ajustements du règlement écrit.

Au vu de la forte mobilisation et opposition à la modification envisagée sur Uep2 et au vu de l'analyse effectuée, la Commissaire enquêteur estime que :

- Il n'y a pas eu une information claire et cohérente du public sur le contenu de la modification concernant la zone Uep2,
- Elle est en contradiction avec l'article 1 du règlement du PLU relatif à la zone, Uep relatif aux types d'occupations et d'utilisations du sol interdits sur l'ensemble de la zone, qui stipule (p. 105), que les constructions à destination de bureau, à usage d'habitation et d'hébergements hôteliers sont interdits dans cette zone,
- L'autorisation de constructions à usage de services publics et d'intérêts collectifs pouvant être à but commercial n'est pas conforme aux dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, où la zone Uep2 dite de côte Brune est prévue dans le PADD comme une zone de parking
- La modification apportée présente d'importants risques de nuisances, avec des impacts sur la qualité de vie des habitants et sur le paysage urbain qui sera notablement modifié.

En conséquence de quoi, elle estime que le changement de destination de la zone Uep2, actuellement limitée à une occupation en stationnement, apporte, tant par sa nature (changement d'occupation et d'utilisation), que par son ampleur eu égard à ses effets, une modification substantielle des possibilités de construction et d'usage du sol

[11] question 17

sur la zone Uep2 ; et qu'à ce titre, elle porte atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

.

D1.2. Règle d'implantation des constructions le long de la Rue des Sagnes

Le rapport de présentation de la modification n° 1 (p. 19) indique un objectif d'ajustement de la règle des constructions le long de la rue des Sagnes (2° voie importante de la station, avec l'avenue de la Muzelle).

La Commissaire enquêteur fait remarquer que seuls deux schémas présentent l'ajustement prévu, sans aucun texte explicatif, ce qui rend sa compréhension particulièrement difficile.

Elle considère que cela a nui à la bonne information du public sur le contenu de la modification concernant la nouvelle règle d'implantation des constructions le long de la Rue des Sagnes. Cela peut expliquer que seules trois consignations aient été déposées concernant cette modification.

Le 1° schéma représente le profil de la rue des Sagnes, avec ses différentes utilisations (trottoir, noue, voirie, stationnement, espace privé). Il en ressort, pour un œil averti ou informé, deux modifications importantes : un alignement possible à l'aplomb de l'espace public sur le côté ouest de la rue (soit la suppression du retrait de 5m actuellement requis) et une voirie mise en double circulation. Le second schéma est incompréhensible pour des non techniciens.

La Commissaire enquêteur rappelle que la rue des Sagnes est située en zone Ua, et donc concernée par les modifications apportées à cette zone en matière d'implantation (l'implantation des constructions en limite séparative sur une hauteur maximale de 6 mètres) et de rupture d'alignement des constructions.

Lors de la réunion de la Commissaire enquêteur le 19.10.21 avec M. le Maire, il a été demandé des précisions sur les modifications envisagées dans cette rue de Sagnes. Il a été précisé qu'il s'agissait d'ajuster la règle d'implantation des constructions le long de cette rue et que la modification envisagée consistait à autoriser l'implantation de constructions à l'alignement de la voie ; que seuls quelques terrains disposaient de l'espace pour bénéficier de ce nouvel alignement, permettant soit la réalisation de parkings couverts, soit de résidences. Les objectifs annoncés sont une densification, l'implantation de commerces en bordure immédiate de la voie et la reprise des aménagements paysagers.

Trois consignations déposées sont favorables aux nouvelles règles d'implantation rue de Sagnes, estimant que « *peut-être* » elles permettront une fluidité des déplacements piétons,

la visibilité des enseignes, voire du déneigement et que cela évitera les friches non entretenues car non valorisables.

> Dans son mémoire en réponse[12], la Commune rappelle qu'un des axes de la modification est la traduction règlementaire de la règle d'implantation des constructions le long de la rue des Sagnes. La modification propose l'abolition du retrait de 5m côté ouest de la rue des Sagnes, pour permettre d'en assurer l'usage en plus de l'entretien pour les propriétés concernées. Cela évite ainsi une zone de friches non entretenue actuellement car non valorisable. Le stationnement actuel est conservé.

Mais une consignation s'inquiète de ces nouvelles règles. Il y est relevé que, mis en lien avec le projet de la municipalité de piétoniser l'avenue de la Muzelle, cette disposition vise à la suppression des places de parking sur la rue des Sagnes afin de pouvoir la basculer en circulation en double sens. Or un tel aménagement ne prendrait pas en compte les périodes de forts trafics, notamment hivernaux, d'où un risque de congestion majeure de véhicules sur la rue de Sagnes. L'attention y est également attirée sur la nécessaire répartition des places PMR (Personnes à Mobilité Réduite), laquelle doit être retranscrite dans le PAVE (Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Aménagements des Espaces Publics) de la commune. Or, supprimer des places de parking rue des Sagnes entrainerait une absence d'homogénéité.

> Dans son mémoire en réponse[13], la Commune indique que, accessoirement, un profil nouveau est proposé pour valoriser la rue des Sagnes à la manière de l'avenue de la Muzelle coté Vénosc, avec du stationnement, des cheminements piétons et éventuellement une noue paysagère intégrant la gestion des eaux pluviales. Il s'agit d'une coupe de principe permettant de justifier la largeur de la rue des Sagnes. La Commune précise[14] que « *la suppression du recul de 3 mètres n'impacte pas le stationnement de la rue des Sagnes* »[15]. Elle précise que la modification de l'alignement envisagé rue des Sagnes n'impacte que des propriétés privées. La commune n'entend pas supprimer des places de stationnement rue des Sagnes. Le schéma de circulation est inchangé. A ce titre, la commune dit ne pas avoir fait d'étude sur le report de circulation car la voirie n'est pas concernée par la présente procédure de modification de droit commun n°1 du PLU. Par ailleurs, la rue des Sagnes est occasionnellement utilisée à double sens lors de certains événements. La commune a alors pu constater qu'il n'y avait aucune difficulté de circulation.

La Commissaire enquêteur considère que les modifications apportées modifieront de façon substantielle la rue des Sagnes, puisqu'il s'agit :

[12] Préliminaire
[13] Ibid.
[14] Question 23
[15] A noter que la distance de recul actuelle est de 5m dans le PLU et non de 3 m.

- de la transformer en voie principale de la station (la rue de la Muzelle passant pour partie en voie piétonne) en la passant d'une voie unique à une voie à double sens, au vu du schéma qui mentionne l'axe de la voie. Si l'avenue de la Muzelle passe en partie en voie piétonne et la rue des Sagnes à double voie, le schéma de circulation s'en trouvera modifié. La rue des Sagnes desservant, entre autres, la zone Uep2, sa circulation serait davantage encore impactée par le changement d'occupation de la zone Uep2, sur laquelle il est envisagé d'autoriser la construction d'une infrastructure « parking + services publics + résidence hôtelière » (cf chapitre D1.1 du présent rapport), .
- D'autoriser l'implantation à l'alignement de la voie (sur son côté oust) de constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et de services publics ou d'intérêts collectifs ainsi que, sous conditions, des constructions à usage artisanal et d'hébergement hôtelier (cf règlement du PLU actuel, chap. 1 relatif à la zone Ua, caractère dominant de la zone, p. 46).

Il s'agit donc d'une totale modification de la qualité paysagère de cette rue (répartition des espaces, constructions d'immeubles) et des éléments de qualité de vie qui vont en découler (notamment afflux de circulation automobile et piétonne, suppression des espaces verts (sapins)), avec de nouvelles possibilité constructibles notables dans cette rue.

Or, Il a été vu précédemment qu'une quarantaine de consignations déplorent et s'élèvent contre une densification de la station jugée excessive, une « *ultra-urbanisation* », la disparition de la nature au sein même de la station ; Il est souhaité une écologie paysagère avec création d'aires végétales et naturelles pour redonner un esprit montagne et préserver la faune et la flore, conservation des arbres existants ; Nombre de consignations s'inquiètent des conditions de circulation et de stationnement dans la station et des nuisances (pollution, bruit...) qui en découleront.

Ci-après, photos d'espaces concernés par la nouvelle règle d'implantation sur le côté ouest de la rue de Sagnes.

Au vu des nombreuses consignations s'élevant contre une densification de la station jugée excessive et la disparition de la nature au sein même de la station,

Au vu des changements importants de la modification envisagée sur la qualité paysagère de cette rue et sur la qualité de vie des habitants actuels, la Commissaire enquêteur estime qu'il ne peut être considéré que la modification relève d'un simple ajustement de la règle des constructions le long de la rue de Sagnes, mais d'une modification substantielle et qu'à ce titre, elle porte atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

Considérant par ailleurs qu'il y a eu absence de transparence qui a nui à l'information de la population sur la modification envisagée relative à la rue des Sagnes, qui ne lui a pas permis d'identifier les changements réels apportés, ainsi que leurs conséquences.

En conséquence de quoi, elle estime que la modification concernant la rue des Sagnes, apporte, tant par sa nature (augmentation des possibilités constructives), que par ses effets (qualité paysagère de la rue, qualité de vie des habitants actuels), relève d'une modification substantielle des possibilités de construction et d'usage du sol dans cette rue ; et qu'à ce titre, elle remet en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable. Que de surcroît, il y a eu défaut d'information de la population sur la modification envisagée.

D1.3. Création de deux sous-zones Na au sein de la zone N

La modification n° 1 du PLU de Mont-de-Lans envisage de créer deux sous-zones Na en zone Naturelle :

Celles-ci représentent 13,57 hectares réparties de la manière suivante :

- 12,79 hectares pour la zone Na des Portes (Molière), pour l'installation d'une activité de chiens de traineaux
- 0,78 hectare pour la zone Na proche de station, pour une installation d'élevage de chèvres.

Lors de la réunion préalable du 19.10.21 avec M. le Maire, l'adjointe à l'urbanisme et l'administration, il a été précisé que les deux sous-zones Na étaient prises sur une zone N pour assurer une continuité des zones à vocation agricole, ainsi que sur une zone Ns (domaine skiable). Le gérant des remontées mécaniques a été consulté sur ce point et il estime qu'une activité agricole est compatible avec les activités de ski. Quant aux projets d'installation agricole envisagés, il a été répondu qu'il s'agissait de favoriser le développement de projets d'agrotourisme (produits locaux), dont notamment un projet de chèvrerie avec transformation sur place du lait de chèvre. Il a été fait remarquer qu'une seule implantation ne sera possible sur cette nouvelle zone Na.

Dans son avis du 19.10.21 portant sur les constructions autorisées en zone N, **France Nature Environnement Isère** ne comprend pas l'enjeu réglementaire de la précision apportée. Elle estime que « *la rédaction reste ambigüe et pour partie paradoxale car toute construction porte atteinte à l'espace naturel et au paysage dans lesquels elle est implantée. La difficulté et l'enjeu environnemental et démocratique, est de peser cette atteinte au regard des apports de la construction. Or, la nouvelle rédaction (qui se limite à l'ajout d'exemples) ne permet pas de caractériser les conditions permettant de savoir s'il y a – ou non – « sauvegarde » des espaces naturels et du paysage* ».

La **Chambre d'Agriculture de l'Isère** dans son avis du 07.10.21, est favorable au fait de permettre l'implantation d'exploitations agricoles. Elle s'interroge néanmoins sur le possible

caractère bloquant de la rédaction du règlement de la zone Na tel qu'envisagé, pour les cas où le dépositaire de l'autorisation d'urbanisme ne relèverait pas des entreprises agricoles (ex : ferme communale, mise en place de projet d'installation, développement agricole par des SCIC). Elle propose remplacer « les bâtiments d'exploitation, bâtiments techniques..., nécessaires à l'exploitation agricole, limités aux seuls besoins de l'exploitation…, par « *les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exercice d'une activité agricole au sens du L.311-1 du code rural* ».

11 consignations sont favorables à cette création, aux motifs que l'installation d'une exploitation agricole :

- Permettrait de développer des activités liées au tourisme alternatives à celle du ski (visites pédagogiques, offre de produits locaux transformés sur place) et rendre ainsi la station attractive en toute saison,

- Apporterait une valeur ajoutée à la station, tant sur le plan économique (faire connaître les savoir-faire locaux, encouragement à consommer local (circuit court), écologique, que sociétal,

- Assurerait l'entretien et donc l'embellissement des paysages de montagne et la sauvegarde d'un milieu de plus en plus sensible,

- Contribuerait à l'amélioration du bien vivre dans la station.

Une consignation fait part d'une forte opposition au projet, estimant que toute construction viendra troubler la tranquillité actuelle.

Une autre se positionne défavorablement sur la modification des zones N au motif que, avec le réchauffement climatique, les 2 alpes doivent préserver la nature et le capital loisirs extérieurs et qu'il serait inconcevable de construire sur le front de neige.

La Commune précise, dans son mémoire en réponse[16] (annexe n° 05), que la possibilité d'autoriser dans un sous-secteur de la zone N du PLU, l'implantation de bâtiments d'exploitation, bâtiments techniques, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole sont un des axes de la modification n° 1 du PLU. Ceci autorise l'implantation d'une nouvelle ferme agro- touristique sur le secteur de vallée blanche et de la Molière, pour de la production locale et pour entretenir les paysages grâce à l'élevage.

En réponse à la question 38, la commune mentionne qu'elle souhaite favoriser l'installation d'activités alternatives au tourisme et l'entretien des paysages à travers la création de sous-zones Na. A ce jour elle a reçu deux sollicitations (chèvrerie et élevage canin).

[16] Préliminaires

La Commune, à ce stade des réponses aux questions posées dans le procès-verbal, apporte des argumentations allant dans le même sens que les consignations favorables ci-dessus, c'est-à-dire sur l'intérêt de créer de nouvelles installations agricoles sur la commune et de le faire sur une zone Naturelle.

Or, la question qui se pose dans le cadre de la présente enquête est de déterminer si une telle modification peut ou non être effectuée dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

La Commissaire enquêteur entend tout d'abord rappeler que le règlement du PLU de Mont-de-Lans stipule, dans les conditions générales applicables à toutes les zones (p. 10), que « *les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement, sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent des secteurs de tailles et de capacités limitées dans lesquels des constructions peuvent être tolérées sous certaines conditions* ». Dans le règlement du PLU concernant la zone N, il est dit que cette zone constitue un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des élément naturels qui le composent. Il s'agit d'une zone protégée où seul le développement des bâtiments pastoraux et les services publics et d'intérêts collectifs compatibles avec le caractère de la zone sont autorisés. Dans le PLU applicable, trois zones (Np, Npe, Npe(s) concernent la protection des captages et trois autres correspondent au domaine skiable (Ns), à certains restaurants d'altitude (Nse) et à une vocation de loisirs, d'équipements publics et du domaine skiable (Nls).

La Commissaire Enquêteur souhaite mettre la création des deux sous-zones Na envisagées, ainsi que les arguments développés par la Commune, en regard :

- De deux orientations du PADD de Mont-de-Lans vis-à-vis desquelles la conformité de ces dispositions peut être questionnée : l'orientation relative à l'équipement commercial et économique et l'orientation sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**.**

- De l'article L.153-31 du code de l'urbanisme relatif à la procédure nécessaire pour toute réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

- Et de l'article L511-1 du Code de l'Environnement, modifié par la Loi n° 2021-1104 du 22 aout 2021 (Climat et résilience) qui soumet certaines installations dites classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à déclaration ou autorisation préalable.

- **Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

    - Concernant l'équipement commercial et économique de la commune, il est fixé l'objectif de développer l'activité agricole.

Dans le PADD, Mont-de-Lans prévoit de s'appuyer sur la ferme communale pour soutenir l'activité agricole de la commune, créée à proximité de La Molière, précisant que cette exploitation doit être le point de départ d'une reconquête agricole sur le versant nord du Pied-Moutet. Elle souhaite également promouvoir le développement de l'activité agricole en favorisant la diversification de l'activité et protéger les terres agricoles remarquables dans un objectif de reprise de l'activité agricole à moyen / long terme.

La création d'une sous-zone Agricole au sein de la zone Naturelle répond à l'objectif de développement de l'activité agricole. Mais pas à celui de diversification. En effet, la sous-zone proche de la Molière vise au déplacement d'une activité de chiens de traineaux déjà existante. Dans la 2° sous-zone, face à la station, il est envisagé l'installation d'une chèvrerie avec transformations du lait sur place. Or la ferme communale située à la Molière assure déjà cette activité (ainsi que la transformation du lait de vache en fromages).

    - Concernant l'orientation « Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers »

Dans le cadre de cette orientation, la Commune de Mont-de-Lans a fixé l'objectif 2 de « Préserver les espaces agricoles ». Il est décliné en deux sous objectifs :

- Protéger les prairies de fauches et les terres à forte valeur agronomiques. La commune souhaite préserver les prairies de fauche afin d'y réinstaller progressivement l'activité agricole.

- Renforcer le pastoralisme. Station de ski en hiver, la commune de Mont-de-Lans bénéficie pourtant en été d'alpage intéressant. L'objectif est de maintenir voire de développer le pastoralisme sur l'ensemble du territoire communal.

Il est prévu, dans la modification n° 1 faisant l'objet de la présente enquête, de créer deux sous-zones agricoles au sein de la zone Naturelle. La commissaire enquêteur estime qu'il ne s'agit pas ici de préservation d'espaces agricoles, mais de la création d'espaces agricoles en lieu et place d'un espace naturel, lequel pourrait être d'ores et déjà utilisé comme alpage l'été. Cela participerait ainsi à la réalisation de l'objectif de la commune de maintenir voire de développer le pastoralisme sur l'ensemble du territoire communal, ainsi qu'inscrit dans le PADD, tout en protégeant l'espace naturel. Les bâtiments accueillant les animaux l'hiver, ainsi que ceux permettant une transformation du lait pourraient être situés sur des terres déjà classées agricoles. Les produits transformés pourraient être vendus à la station, par approvisionnement réguliers, dans la mesure où il y a au moins un magasin aux 2 alpes assurant la vente de fromage, charcuterie et épicerie fine. Cela permettrait également de répondre aux attentes pointées par certaines consignations relatives à l'entretien et donc à

l'embellissement des paysages de montagne et la sauvegarde d'un milieu de plus en plus sensible.

La Commissaire enquêteur considère que, quand bien même la création des deux sous-zones agricoles envisagées ne nuirait pas à la protection des prairies de fauches compte tenu de leur localisation, elles peuvent aller à l'encontre de l'objectif de développement du pastoralisme sur l'ensemble du territoire communal. Tout au moins pour une d'entre elles, localisée sur une prairie d'alpage, l'autre étant située en zone boisée.

La Commissaire enquêteur note que, dans le même axe du PADD (protection des espaces naturels, agricoles et forestiers), il est mentionné que des actions sont engagées sur la restauration des pelouses alpines sur les domaines d'altitude et qu'il y a une volonté de limiter l'impact du domaine skiable sur les milieux naturels en définissant précisément l'emprise de celui-ci et ses extensions ainsi que les habitats naturels présents. Elle ne peut que s'interroger sur la création de zones agricoles en zone Naturelle, alors que le PADD prévoit de préserver le milieu naturel en restaurant les pelouses alpines et en limitant l'emprise du domaine skiable et ses impacts sur le milieu naturel.

- **Analyse de la création des sous-zones Na en regard de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme relatif à la procédure nécessaire pour toute réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.**

L'article L 153-31 du code de l'urbanisme stipule que la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière doit être le fait d'une procédure de révision d'un PLU.

Dans le rapport de présentation de la modification n°1 du PLU de Mont de Lans, la Commune de Mont de Lans considère qu'il n'y a pas « d'influence notoire » en termes d'incidences écologiques.

Le terme « notoire » est ici vraisemblablement utilisé par erreur puisqu'il fait référence à la notoriété, c'est-à-dire à des faits connus d'un grand nombre de personnes. Le sens recherché était sans doute celui de « notable » (digne d'être signalé, important).

La Commune estime que les dispositions de la modification n°1 du PLU n'ont pas d'influence notable sur les points ci-après : Incidences écologiques, Incidences sur les risques, sur les paysages, sur l'agriculture, sur les espaces forestiers, sur la ressource en eau, sur la gestion des déchets, sur la consommation d'espace, sur les déplacements et sur les sources de pollution (émission de GES).

Concernant la création de sous-zones Na, la Commissaire enquêteur a un point de vue différent sur certaines des « non incidences » pointées par la Commune :

Le Règlement Sanitaire Départemental de l'Isère (RSD Isère) stipule que le dossier de déclaration préalable pour la création d'un bâtiment d'élevage doit comporter :

. Un plan de masse faisant figurer notamment le ou les points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation humaine ou animale et situés dans un rayon de 100 mètres autour de l'installation,

. Un plan détaillé de l'installation d'élevage précisant notamment l'emplacement des stockages de déjections et des installations de traitement,

. Une note explicative précisant notamment les volumes de stockage des déjections, les moyens utilisés pour réduire les odeurs et, éventuellement, le lieu de rejet de l'effluent traité dans le milieu naturel.

Vu la localisation d'une des deux sous-zones (annexe n° 10) et les déclivités du terrain, les bâtiments d'élevage et d'habitat, ainsi que les installations de stockage de déjections et de traitement, seront parfaitement visibles depuis les habitations de la station (chalets et immeubles) situées sur le versant de montagne leur faisant face, en lieu et place d'un paysage vierge actuellement :

La 2° sous-zone, proche de la Molière, ne sera pas visible depuis des habitations. En effet, elle se trouve loin de tout habitat, ceci pour éviter les nuisances sonores dues aux chiens de traineau. Mais c'est donc en pleine zone boisée que des constructions pour les chiens et d'habitat pour les exploitants seraient réalisées.

Replat sur la sous-zone Na envisagée près de la Molière, proche de la voie d'accès, sur laquelle des constructions pourraient sans doute être construites

Au vu de ces éléments, la Commissaire enquêteur estime qu'il n'est pas pertinent de dire que ces installations n'auront pas d'influence notable :

- **Incidences écologiques, incidences sur les paysages et sur les espaces forestiers** : la création de sous-zones agricoles permettra la construction de bâtiments agricoles et de logement des éleveurs[17] au sein même de la zone Naturelle. Le milieu naturel et les paysages seront de facto impactés. La Commune de Mont-de-Lans indique d'ailleurs dans le projet de modification que

[17] Seraient autorisés en zone Na : - Les bâtiments d'exploitation, bâtiments techniques, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole, limités aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole ; - L'extension de bâtiments d'exploitation et de bâtiments techniques limitée aux seuls besoins de l'exploitation agricole et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole ; - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être indispensable à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 120 m² de Surface de Plancher ; - L'extension pour une habitation nécessaire à l'exploitation agricole est autorisée à condition qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher existante tout en restant inférieure à 50m² et que la superficie cumulée de l'habitation (existant + extension) n'excède pas 120 m² de surface de plancher.

« l'autorisation d'implantation d'exploitations agricoles en zone Na va conduire à augmenter de plus de 20% les possibilités constructives de la zone ». Effectivement, la création de bâtiments d'élevage et d'habitation représente une possibilité constructive supplémentaire par rapport à l'existant puisqu'il n'y a aucune construction actuellement.

Le Commissaire enquêteur remarque qu'il n'est pas explicitement indiqué dans le rapport de présentation comme dans le règlement du PLU modifié, que les dispositions relatives à la zone A s'appliquent à ces deux sous-zones Na. Les réalisations devront donc respecter les règles prévues pour la zone N dans le PLU de Mont de Lans. Les façades des bâtiments devront certes être en harmonie d'aspect et de matériaux avec l'environnement naturel, paysager ou patrimonial environnant, les façades seront d'aspect « enduits à la chaux » ou « pierres de pays apparentes », les enduits de couleurs claires, et elles devront respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu naturel environnant, etc. Mais :

- les accès et voirie ne sont pas réglementés. Un chemin en terre passe à proximité (annexe n° 10) et il sera nécessaire de l'aménager davantage pour permettre un accès pour les véhicules d'exploitation, voire aux visiteurs, ainsi sans doute qu'une zone de stationnement,

- Les constructions devront se raccorder aux réseaux publics d'électricité, de télécom, d'eau potable et d'eau pluviale, inexistants actuellement sur le site,

- Elles devront se raccorder aux réseaux d'eaux usées, ou installer un assainissement individuel autonome conforme à la législation,

- Elles devront se raccorder au réseau d'eau potable (a priori inexistant actuellement sur au moins un des deux sites), et, à défaut d'alimentation en eau, à une alimentation par puits ou captage de source, ou forage.

- l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

- la hauteur des constructions pourra atteindre 9 m.

- les toitures doivent être à 2 ou plusieurs pans (il n'est pas prévu, comme en zone A, d'exception pour les bâtiments d'exploitation dont la toiture peut être sous forme de dôme et, pour les bâtiments adossés à une construction existante, être mono pan).

> La Commissaire enquêteur estime que l'ensemble de ces éléments fait qu'il y aura une incidence notable sur le plan écologique et sur les paysages.

- **Incidences sur la gestion des déchets** : la création de bâtiments d'élevage et donc la présence d'animaux gardés dans les bâtiments au moins l'hiver, rendra nécessaire d'organiser la collecte et le stockage des « déchets » ainsi générés et de prévoir des installations de traitement (cf plus haut, le RSD de l'IS7RE).

De ce fait, La commissaire enquêteur considère qu'il ne peut être considéré qu'il y aura peu d'incidences sur la gestion des déchets.

- **Incidences sur la consommation d'espace** : l'instauration d'une sous-zone A au sein de la zone N n'ouvre pas à proprement parler une nouvelle zone à l'urbanisation. Pour autant, des bâtiments agricoles pourront être créés (dont habitation pour l'éleveur). La commissaire enquêteur estime qu'il y aura donc une certaine consommation de l'espace (estimé par la commune à plus de 20% comme indiqué plus haut). A noter que la zone proche de la station et prévue pour une ferme n'a une superficie que de 0.78 hectare, à savoir une relative petite superficie pour accueillir des constructions nécessaires à une exploitation d'élevage.

- **Incidences sur les sources de pollution** (émission de GES) : malgré la création de bâtiments agricoles, la commissaire enquêteur s'accorde avec la commune de Mont-de-Lans pour considérer que l'influence sur les sources de pollution n'est a priori pas notable.

Le remplacement de zones naturelles par des zones agricoles réduit de fait les zones naturelles impactées par une telle mesure. Tel est ce qui est prévu dans la modification n° 1, par la création de sous-zones Na au sein de la zone Naturelle. Cette-dernière se trouve par là-même réduite. La Commissaire enquêteur considère que la création de ces sous zones présente des incidences notables notamment sur le plan écologique, sur les paysages et sur la consommation d'espaces naturels.

Elle partage en cela l'avis de **France Nature Environnement Isère**, en date du 19.10.21, qui soulève le fait que, avec la modification proposée, une partie de la zone N serait désormais classée en zone Agricole, avec donc ouverture à l'urbanisation pour l'exploitation agricole incluant une habitation. Elle estime qu'il y aurait ainsi extension des possibilités d'artificialisation dans la zone N.

La FNEI observe que le dossier de présentation ne donne pas la surface de cette future zone Na et que la version numérique ne permet pas de connaitre la distance entre cette future zone Na et le centre urbain, soulignant qu'il aurait été utile de faire figurer les chemins d'accès. Elle estime que l'évolution envisagée de zonage et du règlement relève d'une révision et non de la présente modification.

La Commissaire enquêteur partage ce point de vue. L'article L 153-31 précise les circonstances dans lesquelles une procédure de révision doit être mise en œuvre, dont notamment lorsqu'il est question de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. La Commissaire enquêteur considère, au vu des éléments développés ci-dessus, que la création de zones agricoles, sous forme de « sous-zones » au sein de la zone Naturelle, réduit les zones naturelles concernées. De fait, cela revient à déclasser des zones N en zones agricoles.

- **La nécessaire autorisation d'implantation d'une installation classée pour la protection de l'environnement (IPCE) par le règlement d'urbanisme**

La Commissaire rappelle également l'article L511-1 du Code de l'Environnement, modifié par la Loi n° 2021-1104 du 22 aout 2021 (Climat et résilience) qui soumet certaines installations dites classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à déclaration ou autorisation préalable. Il s'agit de toute installation pouvant présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers**,** soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les sous-zones envisagées de la zone N visent à l'installation d'une chèvrerie et d'un élevage de chiens de traineaux à visée touristique.

Cette réglementation amène à considérer les points suivants :

- <u>Concernant l'implantation d'une unité de chiens de traineaux</u>

En vertu du décret n°2018-900 du 22 octobre 2018 et de la décision n° 426528 du 30 décembre 2020 du Conseil d'Etat statuant au contentieux, l'activité d'élevage, vente, transit, garde, détention, refuge, fourrière, etc. de chiens, à l'exclusion des établissements de soins et de toilettage et des rassemblements occasionnels tels que foires, expositions et démonstrations canines, est classée en ICPE avec déclaration préalable de 10 à 50 animaux, autorisation préalable au-delà.

L'élevage de chiens de traineaux étant à visée touristique, le nombre de chiens sera nécessairement supérieur à 10. En conséquence de quoi, la réglementation ICPE s'applique et l'autorisation d'ICPE doit être prévue dans le règlement d'urbanisme pour la sous-zone concernée et elle nécessite une enquête publique. Or, aucune ICPE n'est prévue dans la modification visant à créer les sous-zones Na.

Le fait d'être soumis à ICPE pour une exploitation signifie qu'elle est classée pour assurer la protection de l'environnement et est à ce titre soumise à contraintes. Une exploitation soumise à ICPE est donc par essence incompatible avec une zone Naturelle.

> En conséquence, la Commissaire enquêteur considère qu'une exploitation « chiens de traineau » soumise à ICPE ne peut qu'avoir des incidences sur l'environnement. De surcroit, la modification n°1 ne prévoit pas l'installation d'une exploitation en ICPE.

- <u>Concernant l'installation d'une chèvrerie</u>

Le règlement sanitaire du Département de l'Isère définit les règles d'implantation des bâtiments d'élevage (Titre VIII – article 153) pour toute création, extension ou réaffectation

d'un bâtiment d'élevage doit faire l'objet de l'établissement d'un dossier de déclaration préalable (exception pour les élevages de lapins et volailles de moins de 50 animaux).

Mais l'élevage de chèvres n'est pas cité dans le décret n°2018-900 du 22 octobre 2018 et n'est donc pas soumis à ICPE.

D2. Le porté à connaissance en matière de risques miniers dans le PLU

La commissaire enquêteur observe que, dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°3 approuvée le 23 mars 2021, il avait été noté que l'intégration réglementaire du PAC minier ne pouvait être réalisée dans le cadre d'une telle procédure. Les annexes de ladite procédure concernant les risques miniers avaient donc été retirées, et il avait été décidé que toutes les modifications afférentes aux risques miniers seraient intégrées lors d'une prochaine procédure (annexe n° 07, p. 3).

La Commissaire enquêteur s'est étonnée du fait que, bien que les objectifs que se donne la commune dans le cadre de la modification N°1 de son PLU figure celui du porter à connaissance en matière de risques miniers dans le PLU, aucune disposition concernant ces risques ne soit prévue dans la dite modification.

La Commune a précisé que les éléments sur le PAC minier n'ont pas été intégrés à la modification n°1 du PLU, faute de moyens techniques pour le faire. En effet, le tracé des zones identifiées est réalisé sur un fond de carte IGN difficilement transcriptible sur les plans de zonage et aucune règle n'est précisée pour les périmètres de concession. En l'absence de ces données techniques permettant une retranscription dans le PLU, cette dernière n'a pas été réalisée. Une intégration sera possible suite et conformément à l'avis des services de la Préfecture de l'Isère sur la modification n°1 du PLU du 07.11.21 : elle rappelle qu'un porter-à-connaissance a été transmis le 31.12.2018 à la Commune de Mont de Lans, « *faisant état de 9 périmètres de concessions de mines et de zones de travaux miniers. Ces zones de travaux identifiées étant susceptibles de présenter des phénomènes dangereux de type « mouvements de terrains », et donc de porter atteinte à la sécurité publique et aux biens, il est nécessaire de prendre en compte dans le PLU de la commune le contour des enveloppes de travaux, en y interdisant toute construction nouvelle et toute extension* ».

> Dans la mesure où le porté à connaissance en matière de risques miniers était prévu dans le cadre de la présente enquête,
> Vu que les zones de concessions de mines et de travaux miniers présentent des risques de mouvements de terrain risquant de porter atteinte à la sécurité publique et aux biens,

Considérant que la Préfecture avait informé la Commune de Mont-de-Lans le 31.12.2018 des 9 périmètres de concessions de mines et de zones de travaux miniers identifiés et vu son avis du 07.11.21,
La Commissaire enquêteur estime que, conformément à cet avis, le contour des enveloppes de travaux doit figurer dans la présente modification du PLU de Mont-de-Lans, avec interdiction de toute construction nouvelle et toute extension.

D3. La qualité paysagère des espaces urbains des Deux Alpes

La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24.03.2014 (dite LOI ALUR), a porté modification de l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme.

Ainsi, le paysage fait partie désormais des orientations générales que doit définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. Le PADD du PLU doit donc décliner et formuler explicitement des orientations en matière de protection, de gestion et/ou d'aménagement des structures paysagères, explicitant en cela le projet de la collectivité en matière de qualité du cadre de vie.

En déclinaison de ces orientations, le PLU peut déterminer des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, l'article L. 123-1-5 précisant que celles-ci ont notamment pour objet de contribuer à la qualité paysagère. Cet article s'applique aux constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, à leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Certaines des dispositions envisagées dans la modification n° 1 du PLU de Mont de Lans portent sur de tels aspects extérieurs. Ils sont ainsi à évaluer en regard du critère d'intégration des projets de construction ou de rénovation dans le paysage de la rue : architectures préservant ou valorisant par leur intégration le paysage de la rue ou au contraire dénaturant celui-ci.

D3.1. Consignations sur l'impact des règles d'alignement du bâti et d'implantation

3.1.1. Sur les règles d'alignement du bâti

. Rupture dans l'alignement des longs linéaires de façade et de toiture (article 10 zones Ua et Ub)

Dans la modification n° 1, il est prévu d'imposer une rupture dans l'alignement des longs linéaires de façade et toiture, afin d'éviter une trop grande linéarité qui pourrait s'avérer dommageable pour l'insertion paysagère et urbain. Ces ruptures se traduiront par des décrochés significatifs de façade et de toiture, imposés tous les 15 à 20 mètres.

Lors de la rencontre du 19 octobre 2021 avec M. le Maire, il a été précisé que ces ruptures passeraient de 10 à 15 m à des ruptures de 15 à 20 m. En effet il est apparu que la règle des 10/15 m était très étroite en termes de trame de construction et ne permettait de réaliser que des studios. L'augmenter permettra de réaliser des appartements plus grands permettant l'accueil de familles, et donc de résidents permanents.

Six consignations se disent favorables à cette rupture, au motif d'une amélioration de l'esthétique des bâtiments en évitant « *l'effet barre d'immeubles* ».

> Dans son mémoire en réponse[18], la Commune rappelle que la définition de règles vise à rompre avec la trop grande linéarité des façades et toitures. En zone Ua (sur le plateau essentiellement), la modification propose de mettre des règles de rupture de linéarité sur les constructions nouvelles, pour avoir non pas des murs / constructions en « barres » mais des constructions rythmées en façades.
>
> La Commissaire enquêteur s'accorde avec la Commune sur le fait que la rupture de linéarité des façades permettra d'améliorer la qualité architecturale et la qualité paysagère des quartiers des Deux Alpes.

Une consignation souligne que le PLU existant prévoit que, dans certains cas, les faitières soient parallèles à la plus grande façade du bâtiment, ceci pour préserver l'harmonie des linéaires bâtis ; mais il alerte sur les phénomènes météorologiques extrêmes de plus en plus fréquents et violents et suggère qu'il soit fait référence aux vents dominants pour la réglementation des toitures, tant dans leur orientation que dans leur construction.

[18] Préliminaires du mémoire en réponse

Concernant les vents dominants, elle souligne[19] que cette notion est très interprétable et complexe compte tenu de la topographie de la commune. Elle n'envisage pas de donner suite à cette doléance et ce d'autant plus que ce point n'est pas inscrit dans l'arrêté de lancement de la procédure.

La Commissaire enquêteur s'accorde avec la réponse faite par la Commune à la proposition faite par cette consignation.

. Rupture de la linéarité des constructions dans l'OAP n°2 dite « Terre de Vénosc »

Il est mentionné dans le rapport de présentation de la modification n° 1 du PLU, que l'OAP n°2 dite « Terre de Venosc » rend possible l'implantation d'imposants volumes bâtis, sur de longues linéarités, ce qui ne permet pas d'atteindre les objectifs fixés par l'OAP en ce qui concerne une transition progressive entre les espaces urbanisés et naturels. Il y est proposé, afin d'éviter une trop grande linéarité pouvant s'avérer dommageable pour l'insertion paysagère et urbaine des constructions, d'ajouter deux coupures vertes permettant de favoriser les liens visuels entre espaces naturels et urbains.

France Nature Environnement Isère a émis un avis favorable à l'ajout de coupures vertes, en date du 19.10.21.

Vu l'avis favorable émis par France Nature Environnement, vu les consignations favorables concernant la rupture de la linéarité des constructions dans l'OAP n° 2 « Terre de Venosc », ainsi que de celles favorables plus globalement à une végétalisation de la station et suite à sa propre analyse, la Commissaire enquêteur estime que la disposition relative à la rupture de la linéarité des constructions dans l'OAP n°2 dite « Terre de Vénosc » contribue à la qualité paysagère de la commune, conformément à l'art. L123-1-5 de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite LOI ALUR), ayant porté modification de l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme et ne remet en cause aucune disposition du PADD.

Deux consignations souscrivent à l'objectif de transition progressive entre espaces naturels et urbains pour l'OAP ci-dessus. Une d'entre elles suggère de prévoir un raccordement piéton entre l'avenue de la Muzelle et les sentiers qui passent à flanc du versant Pied Moutet, pour redonner la possibilité de cheminer directement du centre de la station vers les pentes du Versant Ouest. Bien qu'à ce stade de la procédure de nouvelles modifications ne peuvent pas être prises en compte dans le cadre de la présente enquête, il a été demandé à la Commune quelle réponse elle entendait apporter à cette proposition.

Dans son mémoire en réponse[20] (annexe n° 05), la Commune rappelle que la modification veut garantir une rupture dans l'implantation du bâti entre les chalets en

[19] Ibid
[20] Préliminaire

évitant du bâti contigu et en favorisation la circulation de la faune locale, et la diffusion des espèces végétales.

Dans sa réponse à la question 21, la commune précise qu'elle est ouverte à la mise en place de transversales entre espaces naturels, qui sont envisagées dans des projets n'impactant pas la modification actuelle du PLU. Elle indique que de tels aménagements sont envisagés au niveau du projet des Loges Blanches situé avenue de la Muzelle en cœur de station et dans l'OAP n°3 du PLU de Mont de Lans.

La Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Commune

Une consignation relève que le projet de modification ne prévoit pas de dispositions particulières pour les bâtiments dont les rez-de-chaussée sont occupés par des activités commerciales. Il suggère de prévoir que les vitrines de ces commerces englobent les rentrants ou saillies afin d'éviter la création de murs borgnes venant rompre la continuité commerciale. Une telle disposition serait, selon lui, favorable à l'exercice des activités commerciales tout autant qu'à l'esthétique des bâtiments.

Il a été demandé à la Commune, dans le procès-verbal des consignations, quelles réponses la ville souhaitait apporter à cette demande, bien qu'à ce stade de nouvelles modifications ne peuvent pas être prises en compte dans le cadre de la présente enquête.

Dans son mémoire en réponse[21] (annexe n° 05), la Commune trouve cette remarque pertinente et est favorable à son adoption. Considérant qu'il ne s'agit pas d'une nouvelle modification, mais d'une précision de la règle, elle propose qu'elle soit accueillie dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun, si Madame la commissaire le considère possible.

La Commissaire enquêteur souscrit au fait qu'il s'agit d'une précision d'une règle existante et est favorable à sa prise en compte dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.

3.1.2. Règles d'implantation des constructions en zones Ua et Ub

La modification n° 1 envisage d'ajuster les conditions d'implantation des constructions en limite séparative en fonction de la hauteur des constructions, pour éviter des murs borgnes sur une hauteur de 12 à 16 mètres selon les zones. Il est proposé d'autoriser l'implantation des constructions en limite séparative sur une hauteur maximale de 3 à 6 mètres selon la zone.

La Commissaire enquêteur rappelle que les limites séparatives se définissent comme celles qui s'entendent des limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et

[21] Question 4

la ou les propriétés qui la jouxtent, quelles que soient les caractéristiques de ces propriétés, dès lors qu'il ne s'agit pas de voies ou d'emprises publiques.

La règle envisagée stipule que les constructions peuvent s'implanter en limite séparative sur une hauteur maximale de 3 (zone Ub) ou 6 mètres (zone Ua). « *Au-delà, la distance de recul (D) comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur (H) moins 6 mètres divisée par 2 soit D = (H-6) / 2. Cette règle ne s'applique pas pour les limites parcellaires longeant l'avenue de la Muzelle. Dans le cas d'implantation de la construction en retrait des limites séparatives, la distance de recul (D) comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres soit D = H/2 ≥ 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les limites parcellaires longeant l'avenue de la Muzelle* ».

Dans son avis, la Communauté de Communes de l'Oisans estime que « *La règle est ambiguë et reste une source d'interprétation entre l'implantation en recul et en retrait des limites séparatives* » (voir dossier d'enquête, pièce jointe n° 11).

En effet, dans le cas où la hauteur de la construction serait supérieure à 3m en zone Ub ou 6m en zone Ua, une distance de recul est exigée égale à la hauteur - 3 ou 6 m : 2. La construction doit donc se faire en retrait des limites séparatives. Mais la règle posée prévoit alors une distance de recul égale à la hauteur : 2. La règle n'est effectivement pas claire quant à la distance de recul à appliquer.

Trois consignations se montrent favorables à cette nouvelle règle, estimant qu'elle permettra une vision plus aérée des constructions et davantage de cohérence en termes d'implantation et de disposer d'un « *centre touristique avec un esprit de village et non de station dortoir* ».

> La commune n'entend pas apporter d'éléments complémentaires aux avis favorables émis par ces consignations[22] et se satisfait de cette nouvelle règle ayant vocation à réduire la hauteur des constructions en limite de propriété.

Quatre consignations, défavorables à la nouvelle règle d'implantation, attirent l'attention sur le fait que la modification des règles de construction en limite de propriété en zones Ua et Ub aurait uniquement pour but d'augmenter la densification des constructions sur la station en permettant des constructions mitoyennes sur des zones où elles sont pour le moment absentes.

> Dans son mémoire en réponse[23], la Commune rappelle qu'un des axes de la modification n° 1 est l'ajustement des conditions d'implantation des constructions en limite séparative en fonction de la hauteur des constructions sur le plateau. Il s'agit de mettre en place des règles définissant l'écart entre les constructions nouvelles en limite de propriété dans la zone UA, afin de moins densifier le cœur de station. La

[22] Question 8
[23] Préliminaires

nouvelle règle imposerait une construction maximale sur limite à 6m de haut, contre 16 m auparavant. Par-delà ces 6m s'appliquerait la règle L>H/2 ; Concernant les prospects, et conformément à la réponse à la question 11, elle rappelle que la modification de droit commun n°1 n'a pas vocation à densifier l'urbanisation. De plus, la présente modification envisage la mise en place de prospects via l'article Ua7 du règlement écrit « *implantations des constructions par rapport aux limites séparatives* » qui réduit la hauteur maximum autorisée sur limite, ce qui au contraire vient limiter la densification.

La Commissaire enquêteur s'accorde avec la Commune sur le fait que limiter la hauteur des constructions en limite séparative va dans le sens d'une moindre densification.

Une consignation, favorable à la modification envisagée, suggère de préciser quelques points dont l'imprécision pourrait causer des problèmes d'interprétation et donc d'instruction des permis : préciser de quelle hauteur il est question et indiquer si l'exclusion des dépassées de toitures ne concerne que les implantations en retrait de la limite parcellaire. Il sollicite également un recul plus significatif en zone Ua (voir les annexes consignées par l'intéressé : annexe n° 06).

La commune trouve la remarque pertinente[24] et indique que la précision sera apportée dans le cadre d'une prochaine procédure de modification simplifiée du PLU, offrant le temps nécessaire à la réflexion sur la rédaction adéquate.

La Commissaire enquêteur prend acte de l'avis favorable de la Commune pour étudier et proposer les précisions proposées par cette consignation, dans une prochaine procédure de modification simplifiée du PLU.

La Commissaire enquêteur considère que limiter la hauteur des bâtiments implantés en limite séparative permettra d'améliorer la qualité paysagère de l'espace urbain dans les zones Ua et Ub, conformément à l'art. L123-1-5 de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite LOI ALUR), ayant porté modification de l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme et ne remet en cause aucune disposition du PADD.
Pour autant, afin d'éviter toute source d'interprétation entre l'implantation en recul et l'implantation en retrait des limites séparatives, il convient de préciser et compléter le libellé de cette règle.

[24] Question 7 du mémoire en réponse (annexe n° 05)

D3.2. Dispositions applicables aux toitures terrasses

- **Toitures terrasse dans les villages (zones Uah, UbH et AUh)**

La modification n° 1 propose d'adapter la règle relative aux toitures terrasses (rapport de présentation de la modification, p. 8). Il y est précisé que la réalisation de toitures-terrasses dans les zones Uah, UbH et AUh dans les villages de Mont-de-Lans, ne permet pas de telles réalisations, contrairement à la station où ces toitures sont autorisées sous conditions.

Quatre consignataires estiment que la modification stipulant que les toitures végétalisées accessibles permettent d'atteindre des objectifs de performances énergétiques est trompeur ; ils considèrent qu'il permet surtout d'augmenter les surfaces habitables en optimisant les volumes construits et rappellent que l'esthétisme de ces terrasses est trop souvent critiqué.

La Commune, dans son mémoire en réponse[25] rappelle qu'un des axes de la modification n° 1 est le complément de la règle relative aux toitures et couvertures des secteurs des villages de Mont-de-Lans (indicé h dans le règlement) pour n'autoriser la réalisation de toitures-terrasses uniquement sous conditions. Il s'agit d'améliorer l'esthétique dans les villages en favorisant des charpentes pointues plutôt que des cubes. De même sont redéfinies les dépassés de toiture pour qu'ils soient réalisables.

Elle précise que modification proposée vise les zones Uah, Ubh et AUh qui concernent uniquement les hameaux et non le plateau des Deux Alpes.

A la question 12, reliée aux consignations s'inquiétant d'une densification que les toitures végétalisées généreraient une densification, la Commune précise que l'intérêt des toitures-terrasses est de limiter les volumes tout en favorisant la création de stationnements couverts. Les exigences concernant leur accessibilité conduiront à en faire de véritables terrasses d'agrément et non des toits plats. Elle rappelle les 4 cas où des toitures de ce type seraient autorisées.

La Commissaire enquêteur considère que l'autorisation de toitures terrasse envisagée est prévue comme une exception à la règle générale, qui est l'imposition de toitures à deux ou plusieurs pans. Ces exceptions sont limitativement et expressément précisées dans la modification n° 1 ; elles pourront être réalisées dans quatre cas :

1. Stationnements couverts enterrés totalement ou partiellement, s'ils répondent à l'un des trois critères ci-après : une couverture végétalisée, être accessibles pour une utilisation de plein air, ou utilisés comme espaces extérieurs de bâtiment en superstructure.

[25] Préliminaires

2. Terrasses accessibles bénéficiant aux logements contigus, à condition qu'elles s'insèrent dans des volumes majoritairement couverts de toits à deux pans ou multipans.
3. Couvertures de garages individuels attenants à une construction formant une terrasse d'agrément accessible ou végétalisée.
4. Toitures terrasses végétalisées accessibles permettant d'atteindre des objectifs de performance énergétique.

Etant de nouvelles exceptions à la règle générale en cours dans le PLU, la Commissaire enquêteur ne comprend pas l'argumentation de la Commune par laquelle elle estime que cela améliorera l'esthétique dans les villages en favorisant des charpentes pointues plutôt que des cubes. Car c'est la règle générale qui favorise cette esthétique et non les 4 exceptions proposées dans la modification n° 1.

Elle s'étonne également de l'argument stipulant que les toitures terrasses permettent de limiter les volumes. C'est certes vrai dans un premier temps, mais, vu les règles de densification que la Commune a par ailleurs rappelées dans son mémoire en réponse[26], toute toiture terrasse peut être utilisée pour densifier, en réhaussant donc. Et dans ce cas, il y aura d'ailleurs un bonus architectural de 2.20m de hauteur supplémentaire (articles 10 du règlement du PLU).

La Commissaire-enquêteur estime par ailleurs que ces exceptions pourraient permettre dans certains cas d'augmenter les surfaces habitables en optimisant les volumes construits :

- Terrasses accessibles bénéficiant aux logements contigus : la modification n° 1 instaure, dans l'article 3 des dispositions générales relatives aux règles de stationnement, la non-possibilité d'un changement de destination séparément de la construction principale à laquelle ils sont attachés. De tels équipements pourront donc faire l'objet d'un changement de destination dans les cas où il s'agira d'une extension de l'habitat principal.
- Couvertures de garages individuels attenants à une construction formant une terrasse d'agrément accessible ou végétalisée : même remarque.

Pour autant, la Commissaire enquêteur considère que l'augmentation des surfaces habitables par transformation de bâtiments existants n'est pas contraire aux orientations du PADD visant à modérer la consommation d'espaces et à lutter contre l'étalement urbain.

Elle relève néanmoins que quelques consignations aspirent à des « *aménagements plus alpins afin de rendre la station plus chaleureuse et moins bétonnée* », à des constructions de style

[26] Réponse à la question 27 : *au regard des lois récentes qui incitent à la densification des espaces urbanisés, les services de l'Etat incitent les collectivités de faire usage de la surface de plancher disponible en superstructure*

« *chalets de montagne* », à des « *décors de montagne* ; une d'entre elles souhaite une « *protection du patrimoine architectural* » dont les « *toits à 2 pans qualifiés de « toits pointus » sont un des codes* ».

Dans son mémoire en réponse, la Commune rappelle que le PLU actuel de Mont de Lans, dans son article Ua11, dispose d'une règlementation spécifique concernant les matériaux et les couleurs des constructions. En effet, seuls sont autorisés à l'exclusion de tout autre aspect :

- Pour les constructions à l'exclusion des commerces, il est imposé au mois 1/3 de pierre et au moins 1/3 de bis d'aspect mâte, cette règle s'appliquant à l'échelle de la construction.
- Pour les commerces, seul le tiers supérieur de la façade est imposé en aspect bois de couleur mâte.

Elle indique que par ailleurs, dans le cadre de la modification actuelle du PLU, il a été intégré des règles de prospect en zone Ua limitant la hauteur des bâtiments en limite de propriété. Elle considère que ces articles traduisent la volonté de la commune de favoriser l'intégration des constructions et la qualité du bâti.

La Commissaire enquêteur se réfère à deux orientations du PADD pour analyser la modification en cause :

- L'orientation relative à la consolidation de l'économie touristique de la station, dont l'objectif 3 envisage une diversification de « *l'offre en logements touristiques par le développement d'un habitat touristique plus montagnard et moins citadin* ».

- L'orientation relative à l'aménagement, à l'urbanisme et au paysage,

    - Dont l'objectif 2 prévoit que le développement du bourg de Mont-de-Lans et celui de Bons « *se veut respectueux de l'environnement et de la qualité paysagère des lieux* »

    - Dont l'objectif 6 vise, entre autres, à améliorer la qualité architecturale des espaces bâtis.

La Commissaire-enquêteur considère que ces deux orientations visent à préserver une qualité architecturale de type traditionnel « montagne ». Elle estime que les toitures terrasses ne relèvent pas d'une telle tradition, quand bien même les façades des constructions concernées auraient 1/3 de pierre et 1/3 de bis d'aspect mâte, comme stipulé dans l'article Ua11. Il est également à noter que des objectifs de performance énergétique peuvent être atteints par des constructions dont la toiture n'est pas en terrasse.

Elle estime que la construction d'ouvrages avec toiture terrasse envisagés dans la modification n° 1 modifiera de manière notable le paysage architectural des villages. Elle rappelle que l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme précise que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ont notamment pour objet de contribuer à la qualité paysagère.

En conséquence de quoi la Commissaire enquêteur considère que ces dispositions ne sont pas conformes à l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et ne sont pas cohérentes avec l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable relative au développement d'un habitat touristique plus montagnard, ni avec celle relative à un aménagement, un urbanisme et un paysage moins citadin, dont l'objectif 6 vise à améliorer la qualité architecturale des espaces bâtis.

- Règle relative à la toiture-couverture dans la zone AUs2 (2° phase d'aménagement de la zone « Terres de Venosc »)

Le rapport de présentation de la modification n° 1 du PLU de Mont-de-Lans (dossier d'enquête, Pièce jointe. n° 01) mentionne une adaptation du règlement de la zone AUs2 relative aux toitures-couvertures, afin de s'inscrire dans une cohérence d'ensemble avec les règles de la zone Ua proche ; mais qu'il ne sera pas autorisé de terrasses accessibles comme en zone Ua.

La modification proposée prévoit que la règle actuelle (imposition de toitures à deux pans) soit modifiée pour permettre également des toitures à plusieurs pans, à l'exception de trois cas limitativement définis dans lesquels une toiture terrasse est autorisée.

La commissaire enquêteur a fait remarquer lors de la réunion préalable du 16.10.2021, que seule la mention « en zone AUs1 » est surlignée, et non pas le texte mentionnant la règle, alors même que celle-ci ne figure pas dans la colonne « PLU actuel » du rapport de présentation. Il y avait là une incohérence, qui nuit à la compréhension de la modification envisagée, car :

- Soit ce texte devrait également figurer dans la colonne du PLU en vigueur, si tel était le cas,
- Soit l'ensemble de ce paragraphe aurait dû être surligné comme faisant partie de la modification concernant la zone AUs1.

N'ayant pas eu de réponse sur le fond, la Commissaire enquêteur a ensuite sollicité la Commune pour disposer de l'article 11 de la zone AUs1, antérieure à la modification simplifiée n° 3. Le règlement modifié n° 2 lui a été transmis.

Il en ressort qu'il y était prévu que « *Seuls les toits à deux pans se rejoignant à la panne faîtière sont autorisés. Les faîtages seront perpendiculaires à la façade principale et les pentes de toitures comprises entre 45 et 100 %, sauf pour les toitures en lauzes où elles peuvent être de 30% minimum. Cependant, les extensions de toitures pourront avoir une pente identique à celle existante »,* cette disposition s'appliquant pour AUs1 et AUs2.

Elle aurait donc dû figurer, dans le rapport de présentation de la modification n° 1, dans la colonne du PLU en vigueur, ce qui aurait permis une meilleure compréhension des citoyens sur ce qui était ou non modifié.

Pour autant, la Commissaire enquêteur ne voit pas d'objection à ce que la modification envisagée précise que la règle jusqu'alors générale à la zone AUs, ne s'applique qu'à la zone AUs1.

Par ailleurs, la Commissaire enquêteur rappelle les consignations mentionnées plus haut, aspirant à des « *aménagements plus alpins afin de rendre la station plus chaleureuse et moins bétonnée* », des constructions de style « *chalets de montagne* », à des « *décors de montagne* ; et dont l'une souhaite une « *protection du patrimoine architectural* » dont les « *toits à 2 pans qualifiés de « toits pointus » sont un des codes* ».

Elle observe que, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation en p. 35, en introduction de la modification proposée (le fait qu'il ne sera pas autorisé de terrasses accessibles comme en zone Ua), ce sont exactement les mêmes dispositions que celles prévues en zone Ua qui sont reportées pour la zone AUs2. La construction de toitures terrasse y est autorisée dans les cas suivants :

- Stationnements couverts enterrés totalement ou partiellement, s'ils répondent à l'un des trois critères ci-après : une couverture végétalisée, être accessibles[27] pour une utilisation de plein air, ou utilisés comme espaces extérieurs de bâtiment en superstructure.

- Couvertures de garages individuels attenants à une construction formant une terrasse d'agrément accessible ou végétalisée.

- Toitures terrasses végétalisées accessibles permettant d'atteindre des objectifs de performance énergétique.

(nota : seul le cas des terrasses accessibles bénéficiant aux logements contigus, à condition qu'elles s'insèrent dans des volumes majoritairement couverts de toits à deux pans ou multipans n'est pas envisagé en zone AUs2).

La Commissaire enquêteur pointe l'incohérence des mentions portées dans le rapport de présentation entre le paragraphe introductif et le contenu même des modifications envisagées. Elle considère que ce manque de clarté a pu nuire à la bonne compréhension par la population des modifications envisagées et qu'il ne peut pas être accepté qu'il soit indiqué en introduction que les terrasses accessibles ne seront pas autorisées alors qu'elles le sont dans le libellé détaillé des cas dans lesquelles ce type de toiture est autorisé. D'autant plus que c'est ce libellé détaillé qui est inscrit dans le règlement modifié.

Sur le fond, la Commissaire enquêteur reprend les arguments développés ci-dessus concernant les toitures terrasses en zones Uah, UbH et AUh. Pour rappel, elle se réfère à :

[27] souligné par nous

- L'objectif 3 du PADD relatif à la consolidation de l'économie touristique de la station, et qui envisage une diversification de « *l'offre en logements touristiques par le développement d'un habitat touristique plus montagnard et moins citadin* ».

- L'orientation relative à l'aménagement, à l'urbanisme et au paysage,

    - Dont l'objectif 2 prévoit que le développement du bourg de Mont-de-Lans et celui de Bons « *se veut respectueux de l'environnement et de la qualité paysagère des lieux* »

    - Dont l'objectif 6 vise, entre autres, à améliorer la qualité architecturale des espaces bâtis.

La Commissaire-enquêteur considère que ces deux orientations visent à préserver une qualité architecturale de type traditionnel « montagne ». Elle estime que les toitures terrasses ne relèvent pas d'une telle tradition.

Qu'en conséquence, la construction des ouvrages avec toiture terrasse envisagés dans la modification n° 1 modifiera de manière notable le paysage architectural des villages. Elle rappelle que l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme précise que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ont notamment pour objet de contribuer à la qualité paysagère.

En conséquence de quoi, la Commissaire enquêteur considère que :

- L'incohérence des mentions portées dans le rapport de présentation entre le paragraphe introductif et le contenu même des modifications envisagées a nui à une information éclairée des habitants sur la nature de la modification envisagée,
- Les dispositions envisagées ne sont pas conformes à l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme,
- Les dispositions ne sont pas cohérentes avec l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable relative au développement d'un habitat touristique plus montagnard, ni avec celle relative à un aménagement, un urbanisme et un paysage moins citadin, dont l'objectif 6 vise à améliorer la qualité architecturale des espaces bâtis.

D3.3. Dispositions modifiant la zone Uep1

La modification n° 1 du PLU de Mont-de-Lans propose de libeller comme suit l'article 2 concernant la zone Uep :

« *D'une façon générale en zone Uep sont autorisés les équipements et services publics (mairie, salles communales, salles de spectacles, bâtiments administratifs et techniques divers). Plus spécifiquement en zone :*

➢ *Uep1, il est uniquement autorisé la création d'un complexe aqualudique, ~~et~~ ses équipements annexes (commerces, salles de conférences, stationnement, etc.) ainsi que les équipements et services publics (jardin public, stationnement, …).* »

Une consignation fait état de l'absence de référence à l'article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 du Code de l'urbanisme, lequel définit précisément ce qui est entendu par « équipements d'intérêt collectif » :
- « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »,
- « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »,
- « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale »,
- « salles d'art et de spectacles », « équipements sportifs »,
- « autres équipements recevant du public »

La consignation souligne que la modification du PLU n'en fait pas mention et qu'il n'est mentionné que deux exemples (stationnement et jardin public).

L'article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 du Code de l'urbanisme définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des plans locaux d'urbanisme. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend 6 sous-destinations :

1. La sous-destination « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

2. La sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

3. La sous-destination « *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

4. La sous-destination « *salles d'art et de spectacles* » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

5. La sous-destination « *équipements sportifs* » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

6. La sous-destination « *autres équipements recevant du public* » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Dans son mémoire en réponse[28], la commune propose de supprimer l'évolution réglementaire proposée dans les zones Uep1. Elle rappelle également que les services de droit privé ne relèvent pas du PLU.

La Commissaire enquêteur prend note de l'intention de la Commune de supprimer l'évolution réglementaire proposée dans les zones Uep1.

Pour autant, elle a procédé à l'analyse de la disposition concernée. La Commune entend autoriser, en zone Uep1, des équipements et services publics. Deux exemples sont donnés : jardin public et stationnement, auxquels s'ajoutent des points de suspension.

Il convient toutefois de noter que les jardins publics sont des espaces publics ouverts, au même titre que les rues ou places, et ne constituent pas des « équipements publics ». Ils ne figurent d'ailleurs pas dans l'article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 précité. Ils ne peuvent donc figurer à titre d'illustration de la mention « équipements et services publics ».

Concernant le stationnement, il convient d'observer qu'il n'est pas utile d'ajouter cet exemple puisqu'il figure déjà dans l'article 10 du PLU concernant Uep1, dans la parenthèse décrivant les équipements annexes au complexe aqualudique autorisé dans cette zone.

En conséquence, la Commissaire enquêteur considère que les précisions données (jardin et stationnement) dans un but de clarté et de clarification dans la modification proposée ne sont pas fondées : les jardins publics n'entrent pas dans le champ de l'article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 et le stationnement figure déjà dans l'article concerné du PLU actuel.

En conséquence de quoi, la Commissaire enquêteur estime que la mention proposée en ajout à l'article 2 de la zone Uep, à propos de la zone Uep1 (« *équipements et*

[28] Question 24

services publics (jardin public, stationnement, … ») ne peut être maintenue en l'état, les seuls exemples pouvant être donnés devant correspondre aux destinations et sous-destinations prévues dans l'article 4 de l'arrêté du 10.11.2016 pour les constructions « équipements d'intérêt collectif et services publics «.

D4. La qualité de vie à la station des Deux Alpes

A ce stade de l'analyse, la Commissaire enquêteur entend préciser que certaines consignations portent sur la qualité de vie dans la station des Deux Alpes. Mais elles ne sont citées ici que pour mémoire et ne sont pas traitées dans le présent rapport. En effet, elles traitent de thématiques qui ne relèvent pas de la modification n° 1 du PLU de Mont-de-Lans soumise à la présente enquête publique. Elles ont été consignées dans le procès-verbal (Annexe n° 04) et la Commune y a apporté ses réponses dans le mémoire en réponse (Annexe n° 05).

- Cinq consignations font état du souhait des habitants que la station dispose d'équipements (projet aquatique sans extra (éventuellement tropicale), patinoire, piste de bobsleigh, remontées mécaniques, écoles, crèches, espaces de jeu) afin d'attirer notamment des résidents, estimant que cela rendrait la station attractive pour des personnes souhaitant s'y installer à l'année.

Dans son mémoire en réponse, la Commune a estimé que cette question relevait du projet politique du conseil municipal et n'était pas en lien avec la présente modification du PLU. Elle précise que t*outefois, « elle envisage la création d'équipements supplémentaires permettant d'élargir l'offre en loisirs sur les « ailes de saison », apportant de l'emploi et favorisant l'installation d'une population permanente. Elle indique qu'au regard des dispositions légales récentes (loi ALUR, loi Climat&résilience) ces projets sont envisageables uniquement dans des zones urbaines ».*

- Deux consignations font part de leur requête concernant les saisonniers : mise à disposition de logements décents, installation de l'aire de camping-cars et camions dans la zone technique sud de la station. Une consignation alerte sur le risque de spéculation immobilière qui ne permettrait pas aux saisonniers de se loger, avec pour conséquences des difficultés à maintenir l'activité économique de la station.

Dans son mémoire en réponse, la Commune estime que ce point ne fait pas l'objet de la présente procédure de modification de droit commun n°1 du PLU et ne relève d'ailleurs pas spécialement du PLU. Elle précise que dans le PLU actuel, des zones sont dédiées au logement social et la politique de la commune vise à développer le logement permanent

à travers différents dispositifs sociaux (bail réel et solidaire, lotissements à vocation sociale…).

Concernant l'implantation de camping-cars dans la zone technique sud de la station, la commune rappelle que ce secteur est fortement impacté par les risques d'avalanches qui permettent de construire avec des prescriptions spécifiques mais en aucun cas d'accueillir des camping-cars qui ne résisteraient pas à une avalanche.

D5. Consolidation de l'économie touristique

La modification n°1 du PLU de Mont-de-Lans prévoit de délimiter un sous-secteur de la zone Ua à vocation uniquement touristique, dans l'objectif d'éviter la transformation des lits marchands en lits froids et les conséquences économiques d'une telle transformation (baisse de fréquentation de la station, perte d'emplois…). Il est précisé que l'objectif est de garantir sur le long terme le maintien des hébergements hôteliers existants et futurs dans ce secteur de la station, mais aussi de préserver la sécurité et la salubrité publique, de par l'animation de la zone que cela engendrera.

Dans son avis du 19.10.21, **France Nature Environnement Isère** partage l'objectif d'éviter la transformation des lits marchands en lits froids, mais alerte sur le fait que la zone Uat envisagée réduirait la surface disponible pour les constructions à usage d'habitation, dont les logements sociaux. Cela serait en contradiction avec l'objectif de maintien ou accroissement de la population permanente, et note que les données du dossier ne permettent pas de quantifier une moindre construction de logements au bénéfice de résidences hôtelières. La FNE recommande, pour réduire les lits froids, d'investir sur la réhabilitation et la dynamisation commerciale de l'existant avant toute construction nouvelle.

Lors de la rencontre de la Commissaire enquêteur le 19 octobre 2021 avec M. le Maire, il a été indiqué qu'un nombre important de « lits froids » diminuait d'autant les possibilités d'habitat social et d'accueil de personnes salariées à l'année sur la station. M. le Maire estimait qu'il y avait un réel enjeu économique et social à limiter le nombre de « lits froids ».

A la question de la Commissaire enquêteur relative aux espaces encore disponibles pour de nouveaux équipements hôteliers dans cette zone, il a été indiqué qu'il y existait déjà des biens : un hôtel et deux copropriétés « timeshare » (immobilier à temps partagé) gérées par Maeva. M. le Maire a signalé que des promoteurs avaient d'ores et déjà déposé des offres de rachat de ces copropriétés pour les transformer en résidences individuelles, donc en « lits froids ». Il a indiqué que la commune entendait mener une politique plus ferme pour éviter de telles transformations, d'où les modifications envisagées dans le PLU concernant cette zone.

41 consignations portent sur la question du tourisme dans la station des Deux Alpes en l'abordant sous des angles différents.

- 16 consignations portent sur la zone Uep2, où il est fait part d'un refus de création de toute résidence de tourisme dans celle-ci.

- 12 consignations mettent en cause la capacité des projets d'hébergement à attirer réellement des touristes ; elles s'inquiètent de la pertinence d'une croissance des hébergements touristiques, dans la mesure où les ressources et équipements nécessaires à l'accueil des touristes ne sont pas en adéquation avec une telle croissance : infrastructures remontées mécaniques, capacité des pistes de skis, ressource en eau, déchets, services médicaux, infrastructure commerciale, stationnements, espaces de loisirs culturels, piscine, patinoire, espaces de loisirs pour l'été, etc. La Commissaire enquêteur précise que le PLU peut réserver des zones destinées à ce type d'équipements, comme en zone Uep1 et Uep2 par exemple, mais la construction de ces-derniers ne relève pas d'un document d'urbanisme. Si ces consignations présentent certes un intérêt quant aux messages donnés à la Commune sur ce qui serait globalement souhaité en la matière, elles ne peuvent être considérées dans le cadre du classement de la sous-zone Uat en zone à vocation uniquement touristique.

- 13 consignations se positionnent comme étant favorables (5 consignations) ou défavorables (8 consignations) à l'extension des résidences de tourisme ou hôtelières :

    - 2 sont défavorables à des résidences de tourisme,

    - 2 se questionnent sur la nécessité d'augmenter l'offre résidentielle, alors que dans 90% du temps, la capacité d'accueil est suffisante, la question ne se posant que pendant les périodes d'affluence hivernale,

    - 2 appellent à une montée en gamme de la clientèle et à la préservation d'une station familiale plutôt qu'un tourisme de masse,

    - 1 suggère de nouvelles offres « hors neige »,

    - 1 suggère une gestion différente des lits froids (refonte de la fiscalité locale).

Dans son mémoire en réponse[29], la Commune rappelle qu'un des axes de la modification définit une zone 'Ua – touristique' destinée à protéger ce secteur de la disparition des lits chauds existants et que, « *contrairement aux recommandations de l'Etat et en particulier Atout France, de nombreux hôtels ou établissements (résidences de tourisme) d'hébergement touristique et commercial disparaitraient, et spécifiquement dans la zone identifiée, sous la forte pression foncière des promoteurs en vertu de leur puissance financière. Ces derniers proposent la désaffectation voire la démolition de ces établissements pour les transformer voire y construire des bâtiments sous le régime de la copropriété : les logements sont ensuite vendus en résidence secondaire, que les propriétaires louraient ou pas. Le modèle de*

[29] Préliminaires

conventionnement type loi montagne n'étant que volontaire, la municipalité souhaite affirmer une volonté plus ferme de maintien de lits chauds ».

La commune précise[30] que la création de la zone Uat vise la protection des résidences de tourisme existantes et que « *cette mesure renforce l'engagement de la commune pour le maintien de l'activité marchande pour les hôtels, résidences de tourismes, l'objectif étant de contrer l'érosion des lits chauds en luttant contre la transformation de ces derniers en lits froids. Le nombre de lits chauds à un impact direct sur la fréquentation de la station en période touristique et donc sa capacité à porter de nouveaux investissements sur ses remontées mécaniques ou ses équipements touristiques. Également, la commune souhaite poursuivre les efforts nécessaires pour maintenir les lits chauds sur la station, lits essentiels à l'activité économique, donc à* ***l'emploi et à la subsistance des familles sur la commune****, ou à l'exécution des contrats et* ***conventions souscrites par la commune dans les mandatures précédentes****. Des* ***moyens financiers aussi nécessaires à l'équilibre économique du fonctionnement attendus par la population*** *(habitants, résidents secondaires, visiteurs) qui attendent autant (ou plus) de services et d'équipements* ». Elle précise que, « *dans le passé, de multiples études dont celle de G2A démontrent que la création de lits nouveaux ne suffit pas à compenser la perte de lits chauds annuelle* » (cf en annexe n° 05 étude G2A[31]).

> La Commissaire enquêteur souligne que la Commune a pris le soin de clairement mentionner dans la modification n° 1, que seuls des hébergements hôteliers sont accueillis sur la zone Uat créée et qu'il s'agit de protéger les hébergements existants. Les résidences touristiques en seront donc exclues. Elle considère qu'il s'agit d'un type bien défini d'équipement touristique, correspondant par définition à des « lits chauds ». Elle estime qu'une telle disposition permettra de préserver le remplissage des lits disponibles sur cette zone en leur assurant la caractéristique de « lits chauds ».

A la suggestion d'une consignation de refondre la fiscalité locale afin d'inciter les propriétaires à « réchauffer » les lits disponibles, la commune tient à préciser[32] que l'augmentation de la taxe d'habitation des logements « froids » serait envisageable mais difficile à mettre en œuvre et à faire accepter. Ce choix ne correspond pas à l'engagement politique de la mandature courante, au sortir d'une crise sanitaire, économique et sociale.

Enfin, concernant la faible fréquentation de la galerie marchande du Village 1800, soulignée dans une consignation, la commune rappelle[33] qu'il s'agit d'un ensemble de locaux commerciaux privés.

[30] Question 34
[31] Ibid.
[32] Question 34
[33] Ibid.

La Commissaire enquêteur n'a pas d'observations à faire sur les réponses de la Commune et en prend note.

Trois consignations considèrent que le paragraphe « *la zone Ua comprend trois sous-zones Uaa destinées à la construction de logements sociaux uniquement, Uaa1 destinée à accueillir 50 % de logements sociaux et Uat destinée aux hébergements hôteliers » tel que mentionné dans le document de présentation de la modification n° 1, est mal rédigé : le plan de zonage fait apparaitre une seule zone Uaa enclavée entre une piste, un immeuble et un lotissement, une zone Uaa1 et une zone Uat. La légende du plan de zonage précise que Uat est une « zone du centre station d'hébergement touristique* » et n'a donc aucune vocation d'hébergement social.

Dans son mémoire en réponse[34] (annexe n° 05), la Commune précise que la zone Uat est une sous zone de la zone Ua et non de la sous zone Uaa destinée aux logements sociaux. La zone Uat est donc uniquement dédiée aux hébergements touristiques et non aux logements sociaux.

La Commissaire enquêteur s'accorde avec la Commune quant à cette précision.

Une consignation souligne que dans la sous-zone Uat qui serait créée par la modification n° 1 au secteur du « château d'eau », 3 bâtiments existants relèvent de la sous destination « hébergement hôtelier et touristique » et donc de la destination « commerce et activité de service » (art. 5151-28 Code de l'urbanisme) et un relève de la destination « habitation ». Or il est prévu qu'en zone Uat, seules les constructions à destination d'hébergement hôtelier sont autorisées.

Il est présenté dans la consignation, un certain nombre d'arguments justifiant que le bâtiment d'habitation devrait pouvoir faire l'objet d'une surélévation à visée d'habitation, et non d'hébergement hôtelier. Il est notamment dit que, imposer une destination hôtelière pour la surface de plancher créée en cas de surélévation d'un immeuble d'habitation, préfigure de difficultés majeures d'exploitation touristique, de cohabitation au sein d'une même résidence et de gestion à long terme. Il est consigné que la valorisation du foncier aérien d'une copropriété constituée en majorité de résidences secondaires apparait comme le seul levier pour limiter le coût financier d'une rénovation globale. Il est proposé dans la consignation que la modification précisant la destination de la sous-zone Uat soit complétée comme suit : « *en zone Uat, seules sont autorisées les constructions à destination d'hébergement hôtelier,* ***à l'exception des surélévations pour les immeubles d'habitation*** ».

Dans son mémoire en réponse[35] (annexe n° 05), la Commune indique qu'elle « *entend modifier le tracé de la zone Uat afin d'exclure la copropriété du « Soreiller » de la zone*

[34] Question 35
[35] Question 36

Uat, sous réserve de la validation d'une telle modification par le commissaire enquêteur. L'immeuble du Soreiller est une copropriété affectée à de l'habitation au sens du code de l'urbanisme et ne répond pas au souhait de la commune de maintenir les hébergements hôteliers ».

La Commissaire enquêteur souscrit à la proposition de la Commune de modifier le tracé de la zone Uat afin d'exclure la copropriété du « Soreiller » de la zone Uat.

D6. Qualité paysagère hors espaces urbains et préservation de la nature

Concernant les constructions autorisées dans la zone Naturelle, le rapport de présentation de la modification n° 1 indique que, afin de faciliter l'application du règlement et clarifier la règle en vigueur, il est proposé de définir des exemples d'équipements collectifs ou de services publics autorisés. Il est ajouté la mention « *tels que station d'épuration, captage d'eau potable retenue collinaire, réseau électrique, etc…* ». Le nouveau libellé dans le règlement du PLU serait : « *Pour l'ensemble des zones, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics tels que station d'épuration, captage d'eau potable, retenue collinaire, réseau électrique, etc., ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ».

La **Préfecture de l'Isère**, dans son avis du 02.11.21, estime que les exemples d'installations ou constructions possibles ajoutées en zone N, relèvent plutôt du rapport de présentation du PLU. En effet, « *l'autorisation de ces équipements sont à analyser au cas par cas, au regard de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de la préservation des espaces naturels et des paysages* ». La Préfecture rappelle en outre que *« les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics en zone N ou A doivent être compatibles à la loi Montagne* ».

Dans son avis du 19.10.21, **France Nature Environnement Isère** ne comprend pas l'enjeu réglementaire de la précision apportée. Elle estime que « *la rédaction reste ambigüe et pour partie paradoxale car toute construction porte atteinte à l'espace naturel et au paysage dans lesquels elle est implantée. La difficulté et l'enjeu environnemental et démocratique, est de peser cette atteinte au regard des apports de la construction. Or, la nouvelle rédaction (qui se limite à l'ajout d'exemples) ne permet pas de caractériser les conditions permettant de savoir s'il y a – ou non – « sauvegarde » des espaces naturels et du paysage* ».

La FNE estime également que la référence à « l'unité foncière » n'est pas satisfaisante car il suffit que l'unité foncière soit assez grande pour que toute construction (d'un équipement collectif ou nécessaire à un service public) puisse être autorisée.

Lors de la réunion préalable de la Commissaire enquêteur avec M. le Maire, l'élue à l'urbanisme et l'administration, le 19.10.21, il a été précisé que les exemples indiqués dans le rapport de présentation et proposés en ajout (station d'épuration, captage d'eau potable, retenue collinaire, réseau électrique, etc..), sont des équipements vertueux pour l'environnement. La commissaire enquêteur a attiré l'attention sur le fait que le « etc… » ouvrait d'autres possibilités de construction, tel des équipements collectifs ou des services publics de type gymnase, crèche, etc… L'élue à l'urbanisme a précisé qu'en tout état de cause, de telles constructions sont limitées par le fait que ces zones sont souvent en zone inondable.

Deux consignations portent sur cette disposition. L'une se réjouit du réalisme économique de la commune, qui prend en compte l'utilisation de l'eau comme bien commun. L'autre suggère d'ajouter les réseaux et équipements associés nécessaires à son exploitation dans la liste des constructions autorisées en zone N, afin d'être totalement exhaustif.

> Dans son mémoire en réponse (annexe n° 05), la Commune indique qu'un des axes de la modification n° 1 du PLU est la clarification des constructions autorisées en zone N. Elle considère que cette modification renforce la possibilité de construire et de renforcer des réserves d'eau en montagne, permettant de pérenniser l'emploi, d'installer les équipements nécessaires pour ces réserves d'eau et d'envisager la production hydroélectrique tout en maintenant les richesses naturelles.
>
> Répondant à la suggestion d'une consignation[36], la commune se dit favorable à l'ajout des réseaux et équipements associés nécessaires à l'exploitation d'une retenue collinaire en zone N.

La Commissaire enquêteur estime que, si la Commune avait souhaité préciser quels types d'équipements elle entendait autoriser, elle aurait dû se référer à l'article 4 de l'arrêté du 10.11.2005 modifiant le Code de l'Urbanisme définissant les équipements d'intérêt collectif et de services publics. En l'occurrence, vu les exemples proposés, il aurait dû être fait référence à la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dont il est précisé qu'elle recouvre, entre autres, des équipements collectifs de nature technique, dont les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Elle remarque que la Commune envisageait de créer deux sous-zones Na en zone Naturelle pour y permettre l'installation d'exploitations agricoles avec leur habitat. Dans l'analyse effectuée au chapitre D1.3, elle a pointé le fait que les constructions, au vu des règles du PLU, devront se raccorder aux réseaux publics d'électricité, de télécom, d'eau potable et d'eau pluviale, ceux-ci étant inexistants à ce jour ; et qu'elles devront se raccorder au réseau d'eau

[36] Question 39

potable et, à défaut, à une alimentation par puits ou captage de source, ou forage. L'ajout des exemples envisagés par la Commune (station d'épuration, captage d'eau potable, retenue collinaire, réseau électrique, etc*)* pourraient correspondre à de tels besoins.

En tout état de cause, elle s'accorde avec l'avis de la Préfecture qui considère que « *l'autorisation de ces équipements sont à analyser au cas par cas, au regard de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de la préservation des espaces naturels et des paysages* » et que *« les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics en zone N ou A doivent être compatibles à la loi Montagne* ». Elle s'accorde également avec l'avis de France Nature Environnement Isère qui estime que « *la rédaction reste ambigüe et pour partie paradoxale car toute construction porte atteinte à l'espace naturel et au paysage dans lesquels elle est implantée. La difficulté et l'enjeu environnemental et démocratique, est de peser cette atteinte au regard des apports de la construction. Or, la nouvelle rédaction (qui se limite à l'ajout d'exemples) ne permet pas de caractériser les conditions permettant de savoir s'il y a – ou non – « sauvegarde » des espaces naturels et du paysage* ».

> Considérant que le libellé proposé dans la modification n° 1 ne permet pas de vérifier la compatibilité des équipements envisagés avec la préservation des espaces naturels et des paysages, ni de peser l'atteinte de ces espaces en regard des apports de ces constructions, la Commissaire enquêteur considère que l'ajout envisagé d'exemples d'équipements collectifs ou de services publics autorisés en zone Naturelle, ne répond pas aux exigences de préservation des espaces naturels et des paysages telles que préconisée par les lois françaises (loi relative à la protection de la nature de 1976, loi sur la protection et la mise en valeur des paysages de 1993, loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages promulguée le 9 août 2016) avec pour ambition de protéger et de valoriser le patrimoine naturel. Elle considère qu'il n'y a pas lieu de mentionner des exemples dans une liste non limitative, l'article 4 de l'arrêté du 10.11.2005 modifiant le Code de l'Urbanisme définissant les équipements d'intérêt collectif et de services publics, et que l'autorisation de ces équipements sont à analyser au cas par cas, au regard de leur compatibilité avec la préservation des espaces naturels et des paysages.

D7. Demande de modification à apporter au PLU actuel

Les propriétaires de la parcelle 313 située en zone A estiment qu'il y a une erreur matérielle dans ce classement. Celle-ci se trouve enclavée entre deux rues existantes et la rue en création pour desservir les zones UBh et AUh. Elle est limitrophe à la zone UBh et desservie par les réseaux existants. En conséquence, les intéressés sollicitent son classement en zone UBh.

Également propriétaires de la parcelle 316, ils demandent la possibilité d'accéder à cette parcelle (Les Granges – Mont de Lans) par la nouvelle rue créée en zone AUh, comme les autres terrains desservis par cette rue. Un plan était joint à la consignation.

Bien qu'à ce stade de nouvelles modifications ne peuvent pas être prises en compte dans le cadre de la présente enquête, la Commune a souhaité donner une réponse à cette consignation[37] . Elle estime que la modification de la zone AUh ne fait pas l'objet de modification au sein de la procédure actuelle. Qu'en effet, la modification souhaitée nécessite une procédure de type révision. Il est précisé que la Commune envisage d'étudier la demande dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.

La Commissaire enquêteur souscrit au point de vue de la Commune.

D8. Intégration des évolutions de la modification simplifiée n°3 du PLU

La modification simplifiée n° 3 du PLU a été votée en conseil municipal du 23.03.2021 Elle a fait l'objet d'un recours sur la forme. Par conséquent, la Mairie des 2 Alpes a décidé d'intégrer dans la modification n° 1 du PLU de Mont-de-Lans le contenu de la modification simplifiée n°3. Les modifications envisagées sont donc à considérer comme de nouvelles dispositions soumises à la procédure d'enquête publique.
Quelques consignations ont porté sur certaines d'entre elles.

D8.1. Corrections des erreurs matérielles présentes dans le règlement écrit et graphique.

Les personnes publiques associées dans le cadre de la procédure de modification n° 1 n'ont pas fait de remarques sur les rectificatifs envisagés.

Celles qui avaient été associées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n° 3 n'ont pas fait de remarques particulières sur le rectificatif ci-dessous :

- **Remplacement de Bi' par Bt, puisque l'aléa concerné est lié aux crues torrentielles et non aux inondations**.

La Commissaire enquêteur est favorable à cette rectification.

[37] Question 43

- **Suppression dans l'article Ua10 relatif à la hauteur de la mention** : « tolérance de 2m accordée pour l'adaptation au sol existant », ce qui n'a pas lieu d'être le long de l'avenue de la Muzelle compte tenu de sa topographie.

La Commissaire enquêteur est favorable à cette rectification.

- **Correction du zonage sur le secteur de Bons, pour classer en zone Ubh au lieu de N une parcelle légalement édifiée et jouxtant la zone Ubh en vigueur**.

Il est indiqué dans le rapport de présentation que la parcelle 2756 a bénéficié sous le POS de permis de construire pour 3 annexes, alors que la partie concernée par ces-dernières (environ 700 m2) n'est pas classée constructible.

Une visite sur le terrain effectuée par la commissaire enquêteur a permis de constater que :

- sur la partie de la parcelle 2756 classée en UBh (constructible) est situé un bâtiment à destination de gîte.

- sur la partie de la parcelle 2756 non classée en UBh, sont édifiées 4 structures légères de type chalet (cabanes bois), utilisés comme hébergement d'accueil touristique, donc dans le cadre de l'activité du gîte :

La commissaire enquêteur observe que certes le passage en UBh de ce terrain pourrait permettre une construction, dans la mesure où le règlement du PLU autorise un logement par tranche de 500 m2 de foncier. En tout état de cause, ce terrain se situe à proximité d'autres habitations (Annexe n°12). 3 annexes ont bénéficié d'un permis de construire sous le POS de Mont-de-Lans. Celles-ci présentent de plus un intérêt tant esthétique que touristique, compte tenu de la nature de l'activité (gîte) assurée sur cette parcelle.

En conséquence, la Commissaire considère que le classement actuel en non constructible d'une partie de la parcelle 2756, alors que trois petits chalets avaient été autorisés dans le cadre du POS, relève d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier.

D8.2. Complément les règles de stationnement à l'article 3 des dispositions particulières des dispositions générales

Dans le rapport de présentation de la modification n° 1 du PLU (dossier d'enquête, Pièce jointe n° 01), il est indiqué que l'article 3.7 des dispositions générales particulières précise les modalités de réalisation des places de stationnement en limitant l'interprétation de la règle, notamment en cas de changement de destination. Le constat y est fait que les garages ne sont pas toujours utilisés pour garer les voitures, mais pour stocker du matériel. Par ailleurs, certains garages pourtant liés à un logement, sont revendus pour permettre des constructions nouvelles ou changer de destination. C'est pourquoi il est envisagé, dans la présente modification, de compléter la règle par adjonction des dispositions ci-après :

- les places de stationnement des logements ne peuvent pas être démembrées de leur logement.

- les garages en sous-sol ne peuvent être que des boxs ouverts et ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination séparément de la construction principale à laquelle ils sont attachés sauf disposition contraire dans le règlement propre à chaque zone.

- les règles applicables en matière de stationnement s'appliquent à toute forme de construction, y compris pour les changements de destination, réhabilitation avec création de surface de plancher, démolition/reconstruction, etc., sauf disposition contraire dans le règlement propre à chaque zone.

Une seule consignation porte sur cette modification. L'intéressé considère que l'interdiction de démembrement des box, garages et/ou places de stationnement des logements prévue dans la modification n°1 est une atteinte à la liberté de gestion de propriété, car il devient impossible de vendre un garage seul). Il estime par contre que le non-changement de destination est indispensable pour éviter la perte de places de stationnements. Enfin, de son point de vue, l'imposition de box ouverts au lieu de garages dans les nouvelles constructions, est un manquement à garantir la sécurité des véhicules et des biens, et à la diversité de la proposition pour les acheteurs.

> Dans son mémoire en réponse[38] (annexe n° 05), la Commune rappelle que l*a règlementation prévue à l'article 3.7 du PLU en vigueur prévoit l'interdiction de démembrer les places de stationnement de leur logement. Elle précise qu'ayant constaté l'utilisation récurrente des parkings clos à titre de stockage par les copropriétaires, la modification de droit commun actuelle visait à éviter ces changements d'usage en imposant des parkings qui assureront réellement le stationnement de véhicules.*

[38] Question 41

La Commissaire enquêteur s'accorde avec la Commune sur ce point, sachant que la question du stationnement est prégnant dans la station.

En réponse à une consignation demandant une extension des nouvelles règles de stationnement aux cas d'opération de réhabilitation d'habitations avec création de surface d'habitation, y compris en zone Uat , la Commune a répondu[39] que « *les propositions d'évolutions du règlement sur le stationnement de la zone Ua (Art Ua12) répondent parfaitement à cette doléance : dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il* ***n'****est exigé* ***que*** *la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de* ~~***50m²***~~ ***90m²*** *de surface de plancher entamée,* **avec un minimum d'une place par logement. Ces places pourront ne pas être couvertes** *».* Elle précise que ce point relève de la modification simplifiée n°3.

La Commissaire enquêteur s'accorde avec la Commune sur ce point.

D8.3. Ajustement de l'article 10 des zones uah, Uc, Uep – hauteur

Le rapport de présentation de la modification n° 1 du PLU de Mont-de-Lans ((dossier d'enquête, Pièce jointe n° 01), précise que l'article 10 en vigueur dans les zones concernées permet de rehausser en hauteur les constructions en cas de transformation de toiture terrasse, toiture « papillon » ou de toiture à 2 pans de très faible pente en toiture à 2 pans (règle dite de « bonus architectural). L'écriture actuelle laisse à penser qu'il est nécessaire de faire un choix entre cette-dernière et la règle de hauteur de la zone. Il est précisé dans le rapport que l'esprit est bien de permettre la réhabilitation des bâtiments quelle que soit leur hauteur ; qu'ainsi si la hauteur existante d'un bâtiment en toiture terrasse ou papillon ou à faible pente est supérieure à 16m de hauteur, il pourra bénéficier des bonus de hauteur supplémentaire (augmentation de 2.20 m de hauteur) accordés pour la transformation des toitures non traditionnelles (toiture papillon, toiture terrasse, toiture à 2 pans de faible pente). Le règlement est éclairci sur ce point qui peut porter à confusion.

La DDT de l'Isère avait formulé l'observation suivante, dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n° 3 : « *la justification de la modification de la l'article 10 sur les hauteurs des constructions au sein des zones Ua, Uah, Ub et Uep n'apparait pas claire (exemple pris d'une construction inférieure à 16m, à l'inverse du texte du règlement de l'article 10 modifié). Si cet ajustement de la règle ne pose pas de question sur le fond, sa justification mérite d'être clarifiée* ». La justification avait été corrigée dans le rapport de présentation sur la base de cet avis.

[39] Question 42

Deux consignations sont défavorables à « *toute construction de hauteur supérieure à 11 ou 12 m* », à « *des constructions de 16 m de haut signant un retour aux années « béton » des années 70* ».

Deux consignations suggèrent de mener une réflexion sur le choix à faire entre construire ou réhabiliter, de mettre en valeur l'existant par des rénovations avec éventuellement une légère densification par la surélévation de certaines constructions.

> La Commune estime, dans son mémoire en réponse[40], que ce point n'est pas inscrit dans le cadre de la présente modification de droit commun n°1 et qu'en conséquence, elle sera étudiée ultérieurement. Elle rappelle toutefois que le règlement actuellement opposable du PLU permet déjà ce type de projet (art 10 des zones).

Le PADD de la Commune de Mont-de-Lans prévoit des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, dont notamment le fait de favoriser le renouvellement urbain et la rénovation architecturale. Il y est, entre autres, prévu des bonus pour requalification architecturale, tel le passage d'un toit plat à un toit à 2 pans. La modification proposée concerne un bonus de hauteur supplémentaire (augmentation de 2.20 m de hauteur) accordé pour la transformation des toitures non traditionnelles (toiture papillon, toiture terrasse, toiture à 2 pans de faible pente) en toitures à 2 pans, y compris si la hauteur totale est supérieure à 16m. Ainsi, la Commissaire enquêteur considère qu'une telle disposition contribuera à supprimer les toitures terrasses pour les transformer en toiture d'un style plus alpin. Elle estime que cette modification est conforme aux dispositions du PADD.

> La Commissaire enquêteur souscrit à l'intention de la Commune de permettre la réhabilitation des bâtiments avec un bonus de hauteur supplémentaire (augmentation de 2.20 m de hauteur) lorsque la hauteur totale est supérieure à 16 m, car cela favorisera l'esthétique architecturale de type montagne dans la station.

Néanmoins, le rapport de présentation propose, dans le propos introductif de l'ajustement de l'article 10 des zones Ua, Uah, Ub, Uc, Uep, que la rehausse de la construction soit autorisée uniquement sur 50% du linéaire de faîtage. Ceci afin d'éviter une trop grande linéarité qui pourrait s'avérer dommageable pour l'insertion paysagère et urbaine. Lors de la réunion préalable du 19.10.21, la commissaire enquêteur avait fait observer que cette limitation concernant la réhausse ne figurait pas dans le tableau des modifications concernant l'art. 10 pour les zones Uah, Uc et Uep. M. le Maire avait alors confirmé cette règle. La Commissaire enquêteur a envoyer un mail à la Commune le 18.12.21 pour vérifier s'il s'agissait d'un oubli, ou autre. Mais elle n'a pas reçu de réponse.

En conséquence de quoi, la Commissaire enquêteur considère que l'absence de mention sur la limitation de la rehausse de la construction à 50% du linéaire de faîtage dans le tableau correspondant à l'article 10 des zones Uah, Uc et Uep dans le rapport de présentation (p.28),

[40] Question 13

relève d'une erreur matérielle. Cette dernière aurait pour conséquence une linéarité des constructions, nuisible pour l'insertion paysagère et urbaine. Cela ne serait pas cohérent avec les orientations de la Commune, ni avec les dispositions prises par ailleurs dans la modification n° 1 concernant la hauteur des constructions en zones Ua et Ub, prévoyant des décrochés de toiture tous les 15 à 20 m de linéaire de toiture.

> La Commissaire enquêteur estime que cette erreur matérielle est à rectifier dans le règlement modifié du PLU.

Une consignation estime qu'en cas de surélévation, les dispositions prévues dans le PLU actuel et le schéma associé, sont difficilement opérationnelles dans la plupart des cas des toitures-terrasses existantes, du fait de l'existence de nombreux équipements existants en toiture et d'épaisseur de plancher isolé nécessaire. Il propose de définir la hauteur de référence comme « le niveau fini du plancher bas de la surélévation.

> La commune a indiqué dans son mémoire en réponse[41] qu'elle ne souhaitait pas donner suite à la demande proposant de définir la hauteur de référence comme « le niveau fini du plancher bas de la surélévation », car le règlement actuel du PLU permettait de gérer les surélévations et car ce point n'est pas un des éléments inscrits dans l'arrêté de lancement de la procédure de modification. Elle se dit favorable au fait de l'étudier.
>
> La Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Commune et de son intention d'étudier la proposition faite dans cette consignation dans le cadre d'une modification ultérieure.

D8.4. Ajustement de l'article 11 – aspect extérieur

- Règles relatives aux clôtures dans les zones U, Uah, Ub, Ubh, Ue, AUh et AUs

Il est indiqué dans le rapport de présentation de la modification n°1 du PLU de Mont-de-Lans (dossier d'enquête, Pièce jointe n° 01), que les règles pour les clôtures sont complétées pour les zones U, Uah, Ub, Ubh, Ue, AUh et AUs. Car les règles applicables pour les clôtures dans les zones ci-dessus ne permettent pas d'accepter des soubassements maçonnés. Il est précisé que cette absence pose des difficultés lors du déneigement car les clôtures grillagées sont souvent détériorées. Il est proposé d'autoriser les clôtures maçonnées de 0.60m de hauteur surmontée d'un grillage (sauf en zone Ua, où les grillages n'étaient déjà pas autorisés) ou d'une barrière bois sans excéder 1.20m de hauteur totale dès lors que celle-ci respecte la règlementation relative aux risques naturels.

Aucune consignation n'a été déposée sur cette disposition.

[41] Question 14

Dans la mesure où les dispositions envisagées n'ont fait l'objet d'aucune remarque dans le registre d'enquête et qu'il est indiqué dans la modification envisagée que la hauteur totale de la clôture devra respecter la règlementation relative aux risques naturels, la Commissaire enquêteur est favorable aux nouvelles dispositions prévues pour les clôtures en zones U, Uah, Ub, Ubh, Ue, AUh et AUs.

- Règles relatives aux clôtures dans les zones A et N

Le rapport de présentation de la modification n°1 du PLU de Mont-de-Lans (dossier d'enquête, Pièce jointe n° 01), indique que le règlement des zones A et N ne définit pas de règle pour l'implantation des clôtures dans ces secteurs de la commune. Il y est considéré qu'il s'agit pourtant d'un enjeu non négligeable pour le paysage et qu'il est donc proposé de réglementer les clôtures pour éviter de voir apparaître des clôtures inadaptées aux lieux et à la faune. Il est également rappelé le principe de la loi montagne vis-à-vis des clôtures (notion de démontable pour la pratique du ski notamment).

Aucune consignation n'a été déposée sur cette disposition.

Dans la mesure où les dispositions envisagées n'ont fait l'objet d'aucune remarque dans le registre d'enquête, et que la modification prévoit que la mise en œuvre des clôtures devra respecter la règlementation relative aux risques naturels et à la loi montagne, la Commissaire enquêteur est favorable aux nouvelles dispositions prévues pour les clôtures en zones U, Uah, Ub, Ubh, Ue, AUh et AUs.

- Règle relative au caractère et expression des façades dans les villages (zones Uah, Ubh et AUh)

Dans le rapport de présentation de la modification n° 1 du PLU de Mont-de-Lans (dossier d'enquête, Pièce jointe n° 01), la Commune propose d'autoriser le bois en façade sur 1/3 des façades, aux fins de mise en adéquation avec les caractéristiques architecturales dominantes des secteurs concernés. Il est également proposé d'autoriser le métal mais uniquement pour les éléments de modénatures et donc dans des proportions très limitées.

Aucune consignation n'a été déposée sur cette disposition.

La Commissaire enquêteur constate qu'aucun objectif relatif à la préservation des caractéristiques architecturales n'est précisément décliné dans le PADD. Pour autant, le chapitre « aménagement, urbanisme et paysage » du PADD vise, dans l'objectif 6, l'amélioration de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des espaces bâtis, avec un sous-objectif de protection du patrimoine architectural et paysager remarquable.

Bien que la disposition envisagée ne porte pas sur du « patrimoine architectural remarquable », la Commissaire enquêteur estime qu'il convient de s'appuyer sur l'esprit de ces objectifs et sous-objectifs. Elle considère que la disposition envisagée visant à préserver les caractéristiques architecturales dominantes des secteurs

concernés s'inscrit dans l'esprit et la philosophie des orientations du PADD portant sur les aménagements, l'urbanisme et le paysage.

- **Règles relatives aux débords de toitures dans les villages (zones Uah, Ubh, AUh)**

Il est proposé, dans le rapport de présentation de la modification n° 1 du PLU de Mont-de-Lans (dossier d'enquête, Pièce jointe n° 01), d'instaurer des débords de toitures dans les zones ci-dessus mentionnées, afin de perpétuer les caractéristiques architecturales traditionnelles de l'Oisans, tout en prenant en compte les problématiques techniques et esthétiques.

Il est ainsi envisagé que les débords de toiture soient obligatoires sur une profondeur d'au moins 1.00m et que ces débords soient :

• Réduits à une profondeur d'au moins 0,80m pour les murs pignon ;

• Réduits à une profondeur d'au moins 0,60m en cas d'impossibilité technique dans le cadre d'une réhabilitation (notamment au regard de l'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques) ;

• Réduits à une profondeur d'au moins 0,30m pour les annexes et les toitures à pente unique pour les bâtiments annexes accolés ;

• Non réglementés pour les constructions édifiées en limite séparative.

Aucune consignation n'a été déposée sur cette disposition.

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°3, la Communauté de communes de l'Oisans avait fait la remarque suivante : « *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 ». 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* ». La Commissaire enquêteur note que la Commune a pris en compte cette remarque et a modifié en conséquence la règle relative aux toitures dans les villages.

La Commissaire enquêteur estime qu'il convient de s'appuyer sur l'esprit du PADD pour analyser la modification envisagée. Elle considère que celle-ci, dans la mesure où elle vise à préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles de l'Oisans, s'inscrit dans la philosophie des orientations du PADD portant sur les aménagements, l'urbanisme et le paysage.

- **Règle relative aux débords de toitures en zone Agricole**

L'instauration de débords est également envisagée de manière obligatoire, sur une profondeur de 0.60m pour les toitures en zone Agricole, « *afin de perpétuer les caractéristiques architecturales traditionnelles de l'Oisans* » (rapport de présentation de la

modification n° 1 du PLU de Mont-de-Lans, dossier d'enquête, Pièce jointe n° 01). Il est envisagé d'ajouter au règlement du PLU la mention : « *Les débords de toiture sont obligatoires sur une profondeur d'au moins 0.6m et proportionnés au volume de la construction sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative* ».

Aucune consignation n'a été déposée sur cette disposition.

La Commissaire enquêteur estime qu'il convient de s'appuyer sur l'esprit du PADD pour analyser la modification envisagée. Elle considère que celle-ci, dans la mesure où elle vise à préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles de l'Oisans, s'inscrit dans la philosophie des orientations du PADD portant sur les aménagements, l'urbanisme et le paysage.

D8.5. Evolutions des règles relatives au stationnement pour les habitations et les hébergements hôteliers dans les zones U, Uah, Ub, Ubh, AUh, AUs

Le rapport de présentation de la modification n° 1 du PLU de Mont-de-Lans (dossier d'enquête, Pièce jointe n° 01) propose d'assouplir la règle existante en diminuant les obligations de places de stationnement en cas de réhabilitation avec création de surface de plancher pour les habitations uniquement et d'aligner ce chiffre à celui des hébergements hôteliers, soit 90m². Il y est indiqué que cette modification vise à ne pas freiner les réhabilitations des constructions à usage d'habitation dans les zones urbaines et à urbaniser de la commune. Il y est précisé que cette évolution ne concerne pas la zone Uc qui dispose de règles plus souples encore pour permettre une véritable réhabilitation de l'ancienne ZAC du Clos des Fonds. Dans le même objectif, il est considéré comme délicat l'imposition dans ce cas précis des places couvertes, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une opération de réhabilitation rendant complexe cette imposition.
Pour les zones concernées, il est actuellement exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m2 de surface de plancher entamée. Il est proposé de porter cette surface à 90 m2 et d'exiger une place minimum par logement, places qui pourront ne pas être couvertes.

Aucune consignation n'a porté sur cette nouvelle disposition et aucune observation n'a été formulée sur le sujet par les Personnes Publiques Associées.

La Commissaire enquêteur relève que les évolutions proposées sont concernées par plusieurs objectifs du PADD de Mont-de-Lans (cf dossier d'enquête, Pièce jointe n° 01).

L'objectif n° 4 du PADD relatif à l'aménagement, l'urbanisme et le paysage (PADD, p. 6) prévoit de transformer le bâti ancien de la station afin de restructurer l'offre en hébergement qui n'est plus adapté à la demande et ainsi optimiser le taux de remplissage du parc de logements

L'objectif n° 1 relatif à l'équipement commercial et économique vise à soutenir l'activité économique de la station par la requalification du parc de logements (PADD, p. 8).

> Considérant que ces orientations du PADD de Mont-de-Lans visent à favoriser la restructuration urbaine et architecturale des logements de la station, par une politique de réhabilitation du bâti ancien, et que la disposition envisagée a pour objectif de ne pas freiner les réhabilitations des constructions qui ne sont qu'à usage d'habitation dans les zones urbaines et à urbaniser de la commune, la Commissaire enquêteur estime que cette disposition s'inscrit dans les orientations du PADD et n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

La Commissaire enquêteur tient à préciser que 38 consignations ont porté sur l'intérêt d'un stationnement en périphérie de la station. Dans la mesure où cela ne figurait pas dans la modification n° 1, ces consignations n'ont pas été traitées dans le cadre du présent rapport. Elles figurent néanmoins dans le procès-verbal des consignations (Annexe n° 04) et la Commune de Mont-de-Lans leur a répondu dans son mémoire en réponse (Annexe n° 05).

D8.6. Evolutions des règles relatives aux types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

Il est proposé dans le rapport de présentation de la modification n° 1 du PLU de Mont-de-Lans (dossier d'enquête, Pièce jointe n° 01), de bloquer le changement de destination des hébergements hôteliers existants et futurs dans les zones Ua, Ub, Uc et AUs de la station. Les villages ne sont pas concernés par cette disposition compte tenu de leur relatif éloignement avec la station des Deux-Alpes et de l'inexistence d'un potentiel en hébergement marchand. La Commune entend ainsi éviter la transformation des lits marchands en lits froids avec les conséquences économiques que cela comporte (baisse de la fréquentation de la station, perte d'emplois…). il est proposé de compléter l'article 1 du règlement écrit des zones concernées par la mention : « *Le changement de destination des hébergements hôteliers existants et futurs est interdit. Il reste possible d'effectuer : Une réhabilitation ; Une démolition / reconstruction, en conservant la destination d'hébergements hôteliers pour la nouvelle construction* ».

Aucune consignation n'a porté sur cette nouvelle disposition et aucune observation n'a été formulée sur le sujet par les Personnes Publiques Associées.

L'objectif n° 3 de consolidation de l'économie touristique de la station prévue PADD de Mont-de-Lans (cf dossier d'enquête, Pièce jointe n° 01) est explicite concernant les lits marchands, dont il est dit qu'il convient d'en favoriser le maintien et le développement.

Lors de la réunion préalable du 19.10.21 (Pièce jointe n° 10), M. le Maire avait tenu à préciser qu'il y avait un réel enjeu économique et social à limiter le nombre de « lits froids ».

La Commissaire enquêteur considère que l'interdiction de changer la destination des hébergements hôteliers contribuera à atteindre cet objectif.

D8.7. Actualisation des définitions dans les dispositions générales – article 4 – définitions

Le rapport de présentation de la modification n° 1 du PLU de Mont-de-Lans (dossier d'enquête, Pièce jointe n° 01) propose d'actualiser un certain nombre de définitions mentionnées dans les dispositions générales, article 4 du règlement du PLU de Mont-de-Lans.

Aucune consignation n'a porté sur cette actualisation des définitions.

Celles-ci avaient été proposées dans le cadre de la modification simplifiée n° 3 et avaient fait l'objet de quelques remarques de la part de la Communauté de Communes du Grésivaudan :

- 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* ». Il semblerait qu'il y ait une incohérence entre les deux phrases constituant la définition. Pour une meilleure compréhension, il conviendrait de rectifier ».

La Commune avait considéré qu'il n'y avait aucune incohérence, car une clôture peut être édifiée à l'intérieur d'un terrain. Elle avait donc fait le choix de ne pas modifier le projet.

- 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* ». 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 parait 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. 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.

Suite à l'avis et dans le cadre de la modification simplifiée n°3, la définition a été 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 ont été ajustées. Le rapport de présentation a donc également été mis en cohérence.

- Concernant la définition de terrasse dans le rapport de présentation ainsi que dans le 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* ». Pour une meilleure compréhension, il conviendrait de préciser la notion de terrasse des articles 11.

  Après vérification, la Commune avait considéré que la notion de terrasse mentionnée à l'article 11 était cohérente avec la définition donnée et qu'il n'était donc pas nécessaire de préciser que cette définition ne s'appliquait pas aux terrasses telles qu'évoquées à l'article 11.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, considérant d'une part que ces définitions proposées dans la modification n° 3 ont été repris dans la modification n° 1 et d'autre part que la Communauté de Communes du Grésivaudan n'a pas formulé de nouvelles remarques sur ces définitions dans le cadre de la nouvelle procédure, la Commissaire enquêteur n'a pas d'objections à faire sur les propositions d'évolution de ces définitions, mentionnées dans les dispositions générales, article 4 du règlement du PLU de Mont-de-Lans.

E. LISTE DES ANNEXES

Annexe n° 01 : Arrêté de lancement de la modification de droit commun n° 1 du PLU de Mont de Lans n° 2021-093

Annexe n° 02 : arrêté de désignation du commissaire enquêteur du 22.09.21

Annexe n° 03 : arrêté municipal n°2021-166 prescrivant la mise à l'enquête en date du 11.10.21

Annexe n° 04 : procès-verbal des consignations

Annexe n° 05 : mémoire en réponse de la Ville de Mont-de-Lans, du 29.12.21 reçu le 31.12.21

Annexe n° 06 : annexe consignation n° 151

Annexe n° 07 : annexe de la modification simplifiée n°3 (avis des PPA)

Annexe n° 08 : Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Mont-de-Lans

Annexe n° 09 : invitation réunion publique du 25.08.21

Annexe n° 10 : plan – localisation zone Na1 proche station

Annexe n° 11 : délibération du Conseil Municipal du 25.05.21

Annexe n° 12 : vue « Googlemap » localisation parcelle n° 2756

F. LISTE DES PIECES JOINTES

PJ n° 01 : dossier d'enquête

PJ n° 02 : consignations

PJ n° 03 : certificat d'affichage de la police municipale en date du 18.11.21

PJ n° 04 : certificat d'affichage de la police municipale en date du 03.12.21

PJ n° 05 : certificat d'affichage du Maire en date du 18.11.21

PJ n° 06 : certificat d'affichage du Maire en date du 15.12.21

PJ n° 07 : publication dans « Le Dauphiné Libéré » du 10.11.21

PJ n° 08 : compte rendu réunion avec Maître d'ouvrage le 19.10.21