

DEPARTEMENT DE L'ISERE

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

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



01. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU Initial approuvé le 25 octobre 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 avril 2017

Modification simplifiée n°2 approuvée le 28 mai 2018

Modification simplifiée n°3 approuvée le 23 mars 2021

Modification de droit commun n°1 approuvée le 14 février 2022

Modification simplifiée n°4 approuvée le 27 février 2023

le Maire

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité

Av. de la Clapière – 1 Résidence de la Croisée
des Chemins – 05200 Embrun

Tel : 04.92.46.51.80 / Mail : contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

SOMMAIRE

1. Objectifs de la modification simplifiée n°4 du PLU	4
2. Justification de la procédure mise en œuvre	5
3. Les pièces du PLU modifiées	8
4. Articulation des différents plans et documents entre eux.....	27
5. Incidences du projet sur les composantes de l’environnement	27

Introduction

La commune des Deux Alpes est une commune nouvelle issue de la fusion au 1^{er} janvier 2017 des communes historiques de Mont-de-Lans et de Vénosc.

Le dossier de modification simplifiée n°4 porte uniquement sur le territoire de la commune déléguée de Mont-de-Lans conformément à l'article L 153-4 du Code de l'Urbanisme.

Article L 153-4 du Code de l'Urbanisme – modifié par la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 – art. 130 :

« En cas de création d'une commune nouvelle, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux anciennes communes restent applicables.

Elles peuvent être modifiées ou mises en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de la commune nouvelle. La procédure d'élaboration ou de révision de ce dernier plan est engagée au plus tard lorsqu'un des plans locaux d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune nouvelle doit être révisé en application du 1° de l'article L. 153-31 ».

1. Objectifs de la modification simplifiée n°4 du PLU

La commune de Mont-de-Lans a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2016.

Depuis son approbation, le PLU a été modifié à quatre 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,
- Modification de droit commun n° 1 approuvée le 14 février 2022.

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 nouvelle modification simplifiée visant à :

- Préciser le mode de calcul de la hauteur en limite de propriété vis-à-vis du terrain naturel ;
- Corriger l'erreur matérielle constatée concernant les exceptions d'application des règles de hauteur pour les aménagements et constructions relatifs aux équipements publics en zone N ;
- Corriger l'erreur matérielle relative à l'incompatibilité entre le règlement et l'OAP n°3 et concernant la zone AU3 ;
- Améliorer la rédaction du règlement écrit pour écarter toute erreur d'interprétation, notamment sur la rue des Sagnes ;
- Préciser les modalités d'application des règles de stationnement en particulier lorsque le pétitionnaire n'est pas en capacité d'aménager des places de stationnement sur son emprise (distance d'éloignement) ou les seuils de déclenchement des besoins (commerces/bureaux...) en harmonisant avec le PLU de la commune déléguée de Venosc ;
- Procéder à des corrections d'erreurs y compris matérielles ;
- Faire évoluer le 3.8 des dispositions générales : changer le mot démembrer par dissocier ;
- Assouplir la règle relative à l'aspect des façades en zone Ua (article Ua11) ;
- Adapter l'OAP n°3 et son règlement pour assurer une souplesse de réalisation.

Par arrêté du Maire en date du 8 juillet 2022 et du 26 octobre 2022 la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU a été engagée.

2. Justification de la procédure mise en œuvre

2.1. Des évolutions qui n'entrent pas dans le champ de la révision

La présente modification simplifiée n°4 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, 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 à savoir (article L153-31) qu'elles :

- Ne modifient pas les orientations définies par le PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC) ;
- Ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- N'induisent pas de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui n'aurait pas été ouverte ni objet d'acquisitions foncières depuis six ans ;
- Ne créent pas d'OAP valant ZAC...

... mais modifie le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.2. Des évolutions qui rentrent dans le champ de la modification simplifiée

Ces différents points font donc entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L153-36 du Code de l'Urbanisme). Au-delà, celle-ci relève de la procédure de modification simplifiée car au titre de l'article L153-45, elle est effectuée « 1° dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L153-41 » (c'est-à-dire dans les autres cas que ceux relevant d'une modification de droit commun) puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Ne porte pas sur des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat (article L131-9).

... ce qui permet d'appliquer une procédure de modification simplifiée.

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme – modifié par la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 – art. 97 (V) :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».

L'article L.153-47 du CU précise que : « *Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. [...]

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

Le contenu de la modification simplifiée n°4 du PLU de Mont-de-Lans respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-45 du Code de l'Urbanisme issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et modifié par les lois UH de 2003, ENE de 2010, ALUR de 2014 et EVLPAP de 2019 pour l'article L153-45. Les pièces du dossier du PLU concernées par cette modification sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation** : Les rapports de présentation du PLU approuvé et des modifications simplifiées comme de droit commun précédentes sont complétés avec le rapport de présentation de la modification simplifiée n°4 ;
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** :
 - Mise en cohérence avec le règlement de la zone ;
- **Le règlement – document écrit** : Le règlement est modifié avec :
 - Mise en cohérence avec les principes d'aménagement de l'OAP n° 3 ;
 - Modification et ajouts de dispositions relatives au stationnement ;
 - Ajout d'exceptions à la règle de hauteur en zone N pour les équipements publics ;
 - Faire évoluer le 3.8 des dispositions générales : changer le mot démembrer par dissocier.
 - Assouplir la règle relative à l'aspect des façades en zone Ua (article Ua11) ;
 - Préciser le mode de calcul de la hauteur en limite de propriété vis-à-vis du terrain naturel ;
 - Améliorer la rédaction du règlement écrit pour écarter toute erreur d'interprétation, notamment sur la rue des Sagnes ;

~~En rouge barré, ce qui a été supprimé dans le PLU par rapport à la version actuellement opposable.~~

En noir surligné en jaune, ce qui a été ajouté dans le PLU par rapport à la version actuellement opposable.

En bleu, les justifications des modifications apportées.

2.3. Une procédure faisant l'objet d'une demande au cas par cas

Conformément à l'article L104-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée n°4 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 27 décembre 2022 n° 2022-ARA-AC-2894 la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale – MRAE – a décidé de ne pas soumettre la modification simplifiée n°4 du PLU de la commune déléguée de Mont-de-Lans à évaluation environnementale.

3. Les pièces du PLU modifiées

3.1. Mise en cohérence du règlement écrit et de l’OAP n°3 suite à des erreurs matérielles intervenues lors de la modification simplifiée n°2 du PLU

Justification :

L’OAP n°3 a été modifiée à l’occasion de la modification simplifiée n°2 du PLU. Pour rappel, la modification simplifiée n°2 mentionnée : « L’OAP n°3 liée à la zone AUs3 avait pour particularité de conditionner l’aménagement de la zone à une opération d’aménagement d’ensemble. Or il s’avère à l’usage que le projet, sans en dénaturer l’objectif et en augmenter la capacité, peut être scindé en 3 entités : une zone bâtie au nord, une zone bâtie au sud et une esplanade publique avec remontée mécanique ou retour de piste au centre.

Afin de permettre la réalisation de ces projets qui peuvent être indépendants et réalisés dans une temporalité qui leur est propre du fait de la présence à proximité (sous l’avenue de La Muzelle de l’ensemble des infrastructures), il est proposé de ne plus conditionner l’aménagement de la zone à une opération d’aménagement d’ensemble mais à la réalisation d’une ou plusieurs opérations pouvant être réalisées indépendamment sans porter préjudice au projet initial et sans en changer la philosophie. [...] Par ailleurs, après analyse fine du contexte environnant et la réalisation d’une étude de programmation partielle sur le terrain, il s’avère pertinent d’assouplir l’OAP et le règlement qui est lié (permettre la réalisation de toiture terrasse à la fois au-dessus des commerces et pour les jonctions entre les différents bâtiments, imposer des décrochés de toitures, autoriser une seconde ligne de construction en recul de 10 mètres et non 15) ».

Il apparaît que plusieurs erreurs matérielles se sont glissées entre le règlement écrit et l’OAP. Ainsi, des rédactions contraires sont présentes conformément au tableau ci-dessous. La présente modification consiste à corriger ces erreurs matérielles afin d’aboutir aux objectifs de la modification simplifiée n°2. Les deux pièces sont de fait mises en concordance.

Thème	OAPn°3	AUS3	Modification simplifiée n°4
Destination autorisée	5.2.3 : Commerces autorisés pour max 1000m ² sur la zone (500m ² par sous entité) Hébergement hôtelier pour max 7 000 m ² de SP sur la zone (3 500 m ² par sous entité) hors logements saisonniers	Art 2 : Commerces autorisés dans la limite de 700 m ² de SDP sur l’ensemble de la zone Aucun élément mentionné dans le règlement écrit	L’Article 2 du règlement est mis en cohérence en autorisant 1 000 m ² de commerces.
Implantation	5.2.2 : 2 ^e ligne du bâti à 10m du caniveau de l’avenue	Art 6 : 2 ^e ligne de bâti à 15m du caniveau de l’avenue Muzelle	L’article 6 du règlement est mis en cohérence en autorisant la 2 ^{ème} ligne de bâti à s’implanter à 10m du caniveau de l’avenue de La Muzelle

Ces éléments ont été justifiés dans le rapport de présentation de la modification simplifiée n°2.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUS3 ont également été précisées afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement projeté dans le secteur. Le règlement écrit est ainsi ajusté de la manière suivante :

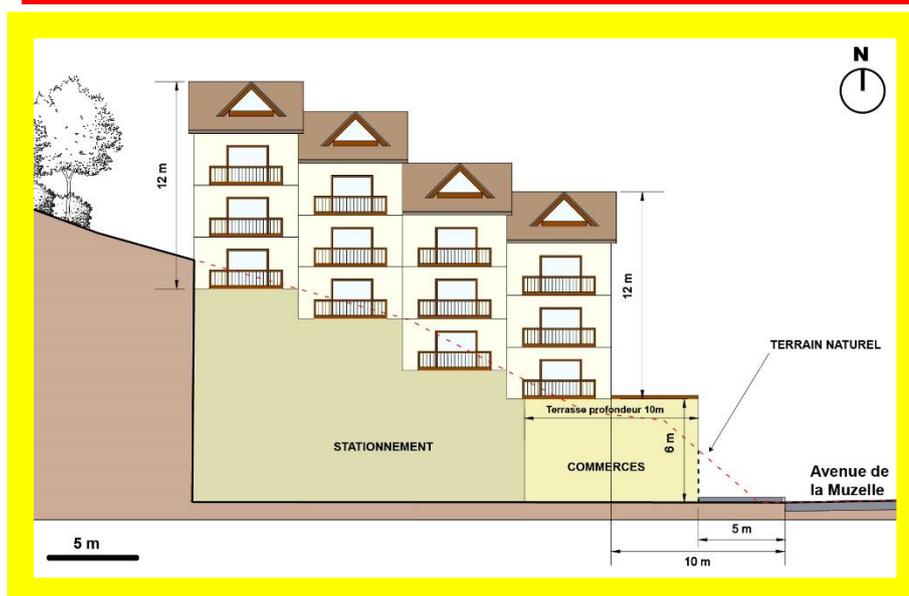
- **La zone AUs3**, dite de Pied Moutet. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3. Ce sont des zones destinées à accueillir des hébergements hôteliers, des commerces et des services publics et d'intérêts collectifs. L'aménagement de la zone est autorisé à condition de respecter une densité minimale de 80 équivalent logements/ha hors infrastructures. L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera ~~soit~~ sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ~~soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements sous la forme de plusieurs opérations conformes aux principes de l'orientation d'aménagement et de programmation.~~

3.2. Assouplir l’OAP n°3 pour permettre soit la réalisation d’un projet d’aménagement d’ensemble soit la réalisation de 2 projets correspondant aux sous entités.

Afin de permettre la réalisation d’un projet d’aménagement d’ensemble cohérent tout en permettant la réalisation de 2 sous entités de projet en cas d’impossibilité foncière, il est proposé de modifier la rédaction de l’OAP n°3 dans la partie élément de programmation en supprimant l’obligation de réaliser des surfaces de plancher équivalente en cas de projet d’ensemble. Le texte est modifié comme suit :

- La profondeur des terrasses commerciales sera ~~au maximum~~ de 10m. Elles pourront être végétalisées pour améliorer leur insertion.
- Les constructions devront avoir des décrochés de toiture pour s’adapter à la topographie du site conformément à la coupe de principe de l’O.A.P.
- ~~Il est imposé la création d’au moins 1 bâtiment par sous-entité à construire.~~

La coupe de principe d’implantation de l’OAP est ajustée pour intégrer les évolutions sus-citées.



5.2.1. Principes d'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs3 est conditionnée ~~soit~~ à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ~~soit à une réalisation au fur et à mesure des équipements sous la forme de plusieurs opérations, conformément aux principes du schéma d'aménagement de l'O.A.P n°3. Leur implantation devra néanmoins respecter le schéma d'aménagement de l'O.A.P n°3.~~

5.2.3 Eléments de programmation

La surface de plancher totale se décompose de la façon suivante :

- ~~Au maximum~~ Environ 7 000 m² de surface de plancher dédiée aux constructions à usage d'hébergements hôteliers (hors logements saisonniers qui viendront s'ajouter à cette surface), ~~pouvant être~~ répartie sur ~~au moins~~ 2 bâtiments différents, ~~et avec 3500 m² de surface de plancher par sous-entité.~~
- ~~Au maximum~~ Environ 1 000 m² de surface de plancher dédiées aux constructions à usage de commerces, ~~pouvant être~~ répartie ~~sur 2 bâtiments différents à part égale (soit 500 m² de surface de plancher par sous-entité),~~ et implantées conformément aux principes de l'O.A.P.

La densité minimale de construction est de 80 équivalent logement (1 logement = 5 lits) / hectare, calculée sur l'emprise parcellaire (hors infrastructure).

3.3. Les modifications du règlement écrit

Malgré les évolutions successives du PLU de Mont-de-Lans, la commune a rencontré de nouvelles problématiques dans l'application du règlement écrit de son PLU. La commune souhaite donc faire évoluer le règlement pour faciliter son application.

3.3.1. Préciser le mode de calcul de la hauteur en limite de propriété vis-à-vis du terrain naturel

Justification :

A la suite de la modification de droit commun n°1 et de son application lors des instructions du droit des sols des précisions s'avèrent nécessaires afin de clarifier la règle et son application. Ainsi comme mentionné dans le rapport de présentation de la modification de droit commun n°1, l'application des articles 7 et 10 des zones concernées Ua et Ub permettait l'implantation en limite séparative de murs borgnes sur une hauteur de 12 ou 16 mètres selon les zones. Afin d'éviter le développement de murs borgnes de grande hauteur, la commune a souhaité ajuster cette règle en limitant la hauteur des constructions en limite séparative. Ainsi, il a été proposé d'autoriser l'implantation des constructions en limite séparative sur une hauteur maximale de 3 à 6 mètres selon la zone.

Afin d'éviter toute source d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est précisé dans le cadre de la présente procédure que cette hauteur maximale en limite séparative est comptée par rapport au terrain naturel avant travaux.

PLU EN VIGUEUR Article 7 – Zone Ua	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU Article 7 – Zone Ua
<p>Les constructions peuvent s’implanter en limite séparative sur une hauteur maximale de 6 mètres. 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 Muzuelle.</p> <p>[...]</p>	<p>Les constructions peuvent s’implanter en limite séparative sur une hauteur maximale de 6 mètres à compter du terrain naturel avant travaux. 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 Muzuelle.</p> <p>[...]</p>

PLU EN VIGUEUR Article 7 – Zone Ub	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU Article 7 – Zone Ub
<p>Les constructions peuvent s’implanter en limite séparative sur une hauteur maximale de 3 mètres. 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 3 mètres divisée par 2 soit $D = (H-3) / 2$.</p> <p>[...]</p>	<p>Les constructions peuvent s’implanter en limite séparative sur une hauteur maximale de 3 mètres à compter du terrain naturel avant travaux. 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 3 mètres divisée par 2 soit $D = (H-3) / 2$.</p> <p>[...]</p>

3.3.2. Corriger l’omission d’exceptions à la règle de hauteur pour les équipements publics en zone N

Justification :

Les règles relatives aux implantations des constructions de la zone N (article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) exemptent les équipements publics ou d’intérêt collectif. Seule la règle relative à la hauteur ne prévoit pas une règle différente pour les équipements publics ou d’intérêt collectif. Afin de corriger cette erreur, la commune souhaite compléter la rédaction de l’article 10 du PLU en vigueur.

PLU EN VIGUEUR Article 10 – Zone N	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU Article 10 – Zone N
<p>La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres sauf pour les bâtiments nécessaires à la pratique du ski (remontées mécaniques...) où la hauteur pourra être au plus de 12m.</p>	<p>La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres sauf pour les bâtiments nécessaires à la pratique du ski (remontées mécaniques...) où la hauteur pourra être au plus de 12m.</p> <p>Nonobstant le paragraphe précédent, les constructions, ouvrages techniques et installations</p>

PLU EN VIGUEUR Article 10 – Zone N	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU Article 10 – Zone N
	nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

3.3.3. Ecarter toute erreur d'interprétation

Modification de l'article Ua6 :

La modification de droit commun n°1 a introduit un alignement graphique sur la rue des Sagnes. Il apparaît que l'écriture actuelle du règlement peut porter à confusion. Dans l'esprit de la modification de droit commun n°1 le règlement de la zone Ua6 est modifié afin de préciser les modalités d'application de l'alignement graphique et de la marge de recul sur l'avenue de La Muzelle :

« ~~En dehors de l'avenue de la Muzelle et des prescriptions graphiques~~ **(avenue de La Muzelle, rues des Sagnes, etc)**, les constructions doivent s'implanter à 5m de l'alignement des voies et emprises publiques (y compris les trottoirs, les stationnements en bordure de voie et la bande roulante). Les saillies en surplomb (passées de toitures, auvents, balcons...) à l'intérieur de la marge de recul sont autorisées sur 1.50 mètres. Elles ne devront comporter aucun élément bâti au sol (poteau, mur d'appui...). La hauteur minimum de ces surplombs par rapport au sol extérieur devra être de 2.50 mètres.

En zone Uaa1, les constructions pourront s'implanter librement dans le respect des principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5.

Lorsqu'un alignement ou une marge de recul est porté sur les documents graphiques annexés au PLU, elle se substitue au retrait défini aux alinéas précédents.

Sur l'ensemble de l'avenue de La Muzelle, l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques est déterminé sur le plan de zonage de la station. A partir de cet alignement, deux marges de recul sont imposées :

- 1. A 5 mètres pour un premier front de constructions à rez-de-chaussée ou R+combles (matérialisé sur le plan de zonage).**

Dans le but d'éviter tout effet de continuité, les volumes à créer seront fractionnés dans leur longueur et obligatoirement couverts d'une alternance de toits à deux pans et de terrasses accessibles.

Les saillies en surplomb (passées de toitures, auvents, balcons...) à l'intérieur de la marge de recul sont autorisées jusqu'à 1.50 mètres. Elles ne devront comporter aucun élément bâti au sol (poteau, mur d'appui...). La hauteur minimum de ces surplombs par rapport au sol extérieur devra être de 2.50 mètres.

- 2. A 3 mètres en retrait du premier front, soit à 8 mètres de l'alignement pour une seconde ligne d'implantation correspondant au corps principal des bâtiments.**
Par rapport à l'alignement de ce deuxième front bâti, les passées de toitures, les saillies de balcons sont autorisées sur 2 mètres de profondeur.
- 3. Pour les bâtiments existants situés dans ces marges de reculs, seules sont autorisées la reconstruction et/ou la rehausse du bâtiment sur l'emprise existante.**

Sur la rue de rue des Sagnes, les constructions doivent s'implanter soit :

- **A 5 mètres ou plus lorsque que le retrait est matérialisé sur les plans de zonage,**

- **A l'alignement ou en retrait de l'alignement lorsqu'aucun retrait n'est matérialisé sur les plans de zonage.**

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés à l'alignement sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique. »

Calcul des surfaces de logements pour les travailleurs saisonniers :

Conformément à l'OAP n°3 il est précisé dans le règlement écrit que les logements des travailleurs saisonniers ne sont pas compris dans la surface de plancher touristique : *« Pour les constructions ou opérations produisant plus de 1000 m² de surface de plancher d'hébergement hôtelier, il est exigé la création de logements saisonniers correspondant à au moins 5% de la surface de plancher totale de l'opération. Ces surfaces ne sont pas comptées dans les m² de surface de plancher touristique. Elles s'y ajoutent ».*

Cette mention est dupliquée dans l'ensemble des zones où cette règle existe.

Par souci de cohérence, l'article AUs2 de la zone AUs3 est modifié pour préciser que les logements des personnes dont la présence est nécessaire aux seules activités qui peuvent être exercés dans la zone sont bien autorisés :

Sont autorisées dans la zone AUs3, les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire aux seules activités qui peuvent y être exercées.

Préambule des OAP :

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et la compréhension des pétitionnaires, il est rappelé dans le préambule des OAP que celles-ci doivent être instruit selon un principe de compatibilité et non de conformité. Ces principes ont été définis par la jurisprudence. La phrase suivante est ainsi ajoutée au préambule :

« Il est rappelé que conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'instruction d'une OAP s'inscrit dans un principe de compatibilité qui a été apprécié par plusieurs jurisprudences. »

Principe de compatibilité dans les OAP : suppression de la notion de maximum

Les OAP précisées dans plusieurs endroits des principes avec des maximums impliquant de fait une notion de conformité plutôt que de compatibilité et ce d'autant que ces points ne sont pas repris dans le règlement écrit. Le mot maximum a été supprimé pour s'inscrire dans un principe de compatibilité

Modification de l'article 3.8 des dispositions générales :

L'article 3.8 des dispositions générales relatif au stationnement est modifié pour remplacer le mot « démembrées » par « dissociées » pour éviter tout amalgame juridique au niveau des successions notamment : *« Les places de stationnement des logements ne peuvent pas être dissociées de leur logement. »*

Modification de l'article AUs11 :

L'article 11 et le paragraphe intitulé « Les toitures » de la zone AUs règlemente les pentes des toitures pour les sous-secteurs AUS1 et AUS2. Dans la rédaction en vigueur, la zone AUS3 ne dispose pas de règle concernant les pentes de toiture. Afin d'éviter les incohérences, harmoniser la rédaction et assurer la bonne insertion paysagère des constructions, la réglementation de la zone AUS3 est complétée sur ce point.

<p style="text-align: center;">PLU EN VIGUEUR Article AUs11 – Aspect extérieur</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU Article AUs11 – Aspect extérieur</p>
<p><u>Les toitures :</u></p> <p>[...] En zone AUs1, 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.</p> <p>En zone AUs2, il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans, sauf dans les cas suivants où la toiture terrasse est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de stationnements couverts enterrés totalement ou partiellement avec couverture végétalisée ou accessible pour une utilisation de plein air, ou comme espaces extérieurs de bâtiments en superstructure. ▪ Couverture de garages individuels attenants à une construction formant terrasse d’agrément accessible ou végétalisée. ▪ Toiture terrasses végétalisées accessibles permettant d’atteindre des objectifs de performance énergétique ; <p>Les pentes des toitures seront comprises entre 45% et 100% maximum, 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.</p> <p>En zone AUs3, les toitures terrasses sont autorisées au niveau des commerces et en jonction entre plusieurs bâtiments. Les dépassées de toiture et balcons auront au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1,5 mètre pour la façade principale, ▪ 1 mètre pour les dépassées latérales et arrière. 	<p><u>Les toitures :</u></p> <p>[...] En zone AUs1, 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.</p> <p>En zone AUs2, il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans, sauf dans les cas suivants où la toiture terrasse est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de stationnements couverts enterrés totalement ou partiellement avec couverture végétalisée ou accessible pour une utilisation de plein air, ou comme espaces extérieurs de bâtiments en superstructure. ▪ Couverture de garages individuels attenants à une construction formant terrasse d’agrément accessible ou végétalisée. ▪ Toiture terrasses végétalisées accessibles permettant d’atteindre des objectifs de performance énergétique ; <p>Les pentes des toitures seront comprises entre 45% et 100% maximum, 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.</p> <p>En zone AUs3, les toitures terrasses sont autorisées au niveau des commerces et en jonction entre plusieurs bâtiments. Les dépassées de toiture et balcons auront au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1,5 mètre pour la façade principale, ▪ 1 mètre pour les dépassées latérales et arrière. <p>Les pentes des toitures seront comprises entre 45% et 100% maximum, 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.</p>

3.3.4. Préciser les modalités d'application des règles de stationnement

Justification :

Le premier paragraphe relatif au code de l'urbanisme est supprimé car il s'agit d'un rappel et non d'une règle propre au PLU de la commune.

Pour une meilleure cohérence dans les règles d'urbanisme des deux communes historiques des Deux-Alpes, la volonté est d'unifier la règle en matière de stationnement. Cette mise en concordance des deux documents d'urbanisme permet de définir dans le PLU de Mont-de-Lans le périmètre relatif à l'environnement immédiat afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme quand les places de stationnement ne peuvent pas être réalisées sur le terrain d'assiette. Les ajustements proposés permettent également de définir des règles communes en uniformisant les seuils pour lesquels les places de stationnements sont exigées. Les dispositions générales et les règles des zones sont concernées par ces évolutions.

<p>PLU EN VIGUEUR Article 3 – Dispositions particulières 3.8 - Stationnement</p>	<p>MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU Article 3 – Dispositions particulières 3.8 - Stationnement</p>
<p>Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. ➤ De l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ; ➤ De l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. <p>Toutefois, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.</p> <p>Il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant</p>	<p>Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. ➤ De l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ; ➤ De l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. <p>En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements de stationnement nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 300 m au maximum.</p> <p>Toutefois, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.</p> <p>Il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les</p>

<p style="text-align: center;">PLU EN VIGUEUR Article 3 – Dispositions particulières 3.8 - Stationnement</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU Article 3 – Dispositions particulières 3.8 - Stationnement</p>
<p>l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</p> <p>Les places de stationnement des logements ne peuvent pas être démembrées de leur logement.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</p> <p>Les places de stationnement des logements ne peuvent pas être démembrées dissociées de leur logement.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier uniquement, dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il n'est pas exigé de places supplémentaires.</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur minimale de 5 mètres. Le stationnement en enfilade est limité à deux véhicules. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.</p> <p>Au moins 50% des parkings seront couverts.</p>

<p style="text-align: center;">PLU EN VIGUEUR Article 12 Stationnement zone Ua</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU Article 12 Stationnement Zone Ua</p>
<p><u>Stationnement automobile motorisée :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.</p>	<p><u>Stationnement automobile motorisée :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.</p>

<p style="text-align: center;">PLU EN VIGUEUR</p> <p style="text-align: center;">Article 12 Stationnement zone Ua</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU</p> <p style="text-align: center;">Article 12 Stationnement Zone Ua</p>
<p>Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur minimale de 5 mètres. Le stationnement en enfilade est limité à deux véhicules. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Au moins 50% des parkings seront couverts.</p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement, dont au moins une place sera couverte.</p> <p>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 90m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement. Ces places pourront ne pas être couvertes.</p> <p>Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions neuves, issues d'opération de démolition / reconstruction, le changement de destination : une place de stationnement par tranche de 90m² de surface de plancher entamée dont au moins une place sera couverte. • Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il n'est pas exigé de places supplémentaires. <p>Pour les commerces et bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface plancher entamée. Cette règle ne s'applique pas en cas de commerces ou bureaux existant qui viendraient à être délocalisés ou détruits puis reconstruits sur l'emprise actuelle de l'unité foncière dès lors que la surface commerciale et</p>	<p>Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur minimale de 5 mètres. Le stationnement en enfilade est limité à deux véhicules. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Au moins 50% des parkings seront couverts.</p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place par logement, dont au moins une place sera couverte.</p> <p>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 90m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement. Ces places pourront ne pas être couvertes.</p> <p>Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions neuves, issues d'opération de démolition / reconstruction, le changement de destination : une place de stationnement par tranche de 90m² de surface de plancher entamée sans pouvoir être inférieur à 1 place par logement dont au moins une place sera couverte. • Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il n'est pas exigé de places supplémentaires. <p>Pour les commerces et bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² 50 m² de surface plancher entamée. Cette règle ne s'applique pas en cas de commerces ou bureaux existant qui viendraient à être délocalisés ou détruits puis reconstruits sur l'emprise actuelle de l'unité foncière dès lors que la surface commerciale et inférieure ou égale à celle</p>

<p align="center">PLU EN VIGUEUR</p> <p align="center">Article 12 Stationnement zone Ua</p>	<p align="center">MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU</p> <p align="center">Article 12 Stationnement Zone Ua</p>
<p>inférieure ou égale à celle préexistante. Dans ce cas, aucune place de stationnement n’est exigée.</p> <p>Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé la création d’une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.</p>	<p>préexistante. Dans ce cas, aucune place de stationnement n’est exigée.</p> <p>Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé la création d’une place de stationnement par tranche de 80m² 90 m² de surface de plancher entamée.</p> <p>Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.</p>

<p align="center">PLU EN VIGUEUR</p> <p align="center">Article 12 Stationnement des zones Uah, Ub, Ubh</p>	<p align="center">MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU</p> <p align="center">Article 12 Stationnement des zones Uah, Ub, Ubh</p>
<p>Stationnement automobile motorisé</p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.</p> <p>Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur minimale de 5 mètres. Le stationnement en enfilade est limité à deux véhicules. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l’impermeabilité des sols.</p> <p>De plus en Ub : Au moins 50% des parkings seront couverts.</p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d’une aire de stationnement par logement.</p> <p>Pour les constructions à usage d’habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée avec un minimum d’une place par logement, dont au moins une place sera couverte.</p> <p>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 90m² de surface de plancher entamée, avec un</p>	<p>Stationnement automobile motorisé</p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.</p> <p>Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur minimale de 5 mètres. Le stationnement en enfilade est limité à deux véhicules. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l’impermeabilité des sols.</p> <p>De plus en Ub : Au moins 50% des parkings seront couverts.</p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d’une aire de stationnement par logement.</p> <p>Pour les constructions à usage d’habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.</p> <p>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 90m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d’une place par logement. Ces places pourront ne pas être couvertes.</p>

<p>PLU EN VIGUEUR</p> <p>Article 12 Stationnement des zones Uah, Ub, Ubh</p>	<p>MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU</p> <p>Article 12 Stationnement des zones Uah, Ub, Ubh</p>
<p>minimum d'une place par logement. Ces places pourront ne pas être couvertes.</p> <p>Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions neuves, issues d'opération de démolition / reconstruction, le changement de destination : une place de stationnement par tranche de 90m² de surface de plancher entamée dont au moins une place sera couverte. • Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il n'est pas exigé de places supplémentaires. <p>Pour les commerces et bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée. Cette règle ne s'applique pas en cas de commerces ou bureaux existant qui viendraient à être délocalisés ou détruits puis reconstruits sur l'emprise actuelle de l'unité foncière dès lors que la surface commerciale et inférieure ou égale à celle préexistante. Dans ce cas, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher.</p>	<p>Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions neuves, issues d'opération de démolition / reconstruction, le changement de destination : une place de stationnement par tranche de 90m² de surface de plancher entamée sans pouvoir être inférieur à 1 place par logement dont au moins une place sera couverte. • Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il n'est pas exigé de places supplémentaires. <p>Pour les commerces et bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² 50 m² de surface plancher entamée. Cette règle ne s'applique pas en cas de commerces ou bureaux existant qui viendraient à être délocalisés ou détruits puis reconstruits sur l'emprise actuelle de l'unité foncière dès lors que la surface commerciale et inférieure ou égale à celle préexistante. Dans ce cas, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m² 90 m² de surface de plancher entamée.</p> <p>Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.</p>

<p>PLU EN VIGUEUR</p> <p>Article 12 Stationnement zone UC</p>	<p>MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU</p> <p>Article 12 Stationnement Zone UC</p>
<p>Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur minimale de 5 mètres. Le stationnement en enfilade est limité à</p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.</p> <p>Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur minimale de 5 mètres. Le stationnement en enfilade est limité à deux véhicules. Les espaces de manœuvre et parkings</p>

deux véhicules Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Au moins 50% des parkings seront couverts.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier, il est exigé une place de stationnement par tranche de 90m² de surface de plancher entamée dont au moins une place sera couverte. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il n'est pas exigé de places supplémentaires.

Pour les commerces et bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée. Cette règle ne s'applique pas en cas de bureaux existant qui viendraient à être délocalisés ou détruit puis reconstruit sur l'emprise actuelle de l'unité foncière dès lors que la surface commerciale et inférieure ou égale à celle préexistante. Dans ce cas, aucune place de stationnement n'est exigée.

~~extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.~~

~~Au moins 50% des parkings seront couverts.~~

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

~~**Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 90m² de surface de plancher entamée dont au moins une place sera couverte. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il n'est pas exigé de places supplémentaires.~~

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place par logement.

Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il n'est pas exigé de places supplémentaires.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé :

- Pour les constructions neuves, issues d'opération de démolition / reconstruction, le changement de destination : une place de stationnement par tranche de 90m² de surface de plancher entamée sans pouvoir être inférieur à 1 place par logement (une place pour 3 chambres pour les hôtels).

Pour les commerces et bureaux, il est exigé une place de stationnement pour ~~30 m²~~ 50 m² de surface de plancher entamée. Cette règle ne s'applique pas en cas de bureaux existant qui viendraient à être délocalisés ou détruit puis reconstruit sur l'emprise actuelle de l'unité foncière dès lors que la surface commerciale et inférieure ou égale à celle préexistante. Dans ce cas, aucune place de stationnement n'est exigée.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

<p>PLU EN VIGUEUR Article 12 Stationnement zone UE</p>	<p>MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU Article 12 Stationnement Zone UE</p>
<p>Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur minimale de 5 mètres. Le stationnement en enfilade est limité à deux véhicules. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.</p> <p>Pour les commerces et bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 3 places par constructions. Cette règle ne s'applique pas en cas de commerces ou bureaux existant qui viendraient à être délocalisés ou détruits puis reconstruits sur l'emprise actuelle de l'unité foncière dès lors que la surface commerciale et inférieure ou égale à celle préexistante. Dans ce cas, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>Pour les constructions à usage artisanales ou industrielles, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 3 places par constructions.</p> <p>Pour les constructions à usage d'entrepôts, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 150m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 3 places par constructions.</p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.</p> <p>Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur minimale de 5 mètres. Le stationnement en enfilade est limité à deux véhicules. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.</p> <p>Pour les commerces et bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² 50 m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 3 places par constructions. Cette règle ne s'applique pas en cas de commerces ou bureaux existant qui viendraient à être délocalisés ou détruits puis reconstruits sur l'emprise actuelle de l'unité foncière dès lors que la surface commerciale et inférieure ou égale à celle préexistante. Dans ce cas, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>Pour les constructions à usage artisanales ou industrielles, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m² 90m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 3 places par constructions.</p> <p>Pour les constructions à usage d'entrepôts, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 150m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 3 places par constructions.</p> <p>Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.</p>

<p style="text-align: center;">PLU EN VIGUEUR</p> <p style="text-align: center;">Article 12 Stationnement zone UEp</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU</p> <p style="text-align: center;">Article 12 Stationnement Zone UEp</p>
<p>Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.</p> <p>Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur minimale de 5 mètres. Le stationnement en enfilade est limité à deux véhicules. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.</p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.</p> <p>Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur minimale de 5 mètres. Le stationnement en enfilade est limité à deux véhicules. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.</p> <p>Pour les commerces et bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas en cas de commerces ou bureaux existant qui viendraient à être délocalisés ou détruits puis reconstruits sur l'emprise actuelle de l'unité foncière dès lors que la surface commerciale et inférieure ou égale à celle préexistante. Dans ce cas, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.</p>

<p style="text-align: center;">PLU EN VIGUEUR</p> <p style="text-align: center;">Article 12 Stationnement zone AUh</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU</p> <p style="text-align: center;">Article 12 Stationnement Zone AUh</p>
<p>Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.</p> <p>Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur minimale de 5 mètres. Le stationnement en enfilade est limité à deux véhicules. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.</p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de</p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.</p> <p>Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur minimale de 5 mètres. Le stationnement en enfilade est limité à deux véhicules. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.</p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place par logement.</p> <p>Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par</p>

surface de plancher entamée avec un minimum d'une place par logement.

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 90m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement. Ces places pourront ne pas être couvertes.

Pour les bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée. Cette règle ne s'applique pas en cas de bureaux existant qui viendraient à être délocalisés ou détruits puis reconstruits sur l'emprise actuelle de l'unité foncière dès lors que la surface commerciale et inférieure ou égale à celle préexistante. Dans ce cas, aucune place de stationnement n'est exigée.

rapport à l'existant, il n'est exigé que la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 90m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement. Ces places pourront ne pas être couvertes.

Pour les bureaux, il est exigé une place de stationnement pour ~~30 m²~~ 50 m² de surface de plancher entamée. Cette règle ne s'applique pas en cas de bureaux existant qui viendraient à être délocalisés ou détruits puis reconstruits sur l'emprise actuelle de l'unité foncière dès lors que la surface commerciale et inférieure ou égale à celle préexistante. Dans ce cas, aucune place de stationnement n'est exigée.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

<p>PLU EN VIGUEUR Article 12 Stationnement de la zone AUs</p>	<p>MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU Article 12 Stationnement de la zone AUs</p>
<p>Stationnement automobile motorisé</p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. Néanmoins le stationnement pourra être mutualisé à l'échelle de chaque zone dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur minimale de 5 mètres. Le stationnement en enfilade est limité à deux véhicules. Les places longitudinales devront avoir une largeur de 2.00m et une profondeur de 5.00m.</p> <p>Au moins une place de stationnement par logement sera couverte sauf dans la zone AUs3 ou 100% des places de stationnement doivent être couvertes conformément aux principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3.</p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de</p>	<p>Stationnement automobile motorisé</p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. Néanmoins le stationnement pourra être mutualisé à l'échelle de chaque zone dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur minimale de 5 mètres. Le stationnement en enfilade est limité à deux véhicules. Les places longitudinales devront avoir une largeur de 2.00m et une profondeur de 5.00m.</p> <p>Au moins une place de stationnement par logement sera couverte sauf dans la zone AUs3 ou 100% des places de stationnement doivent être couvertes conformément aux principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3.</p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être</p>

PLU EN VIGUEUR	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU
<p>Article 12 Stationnement de la zone AUs</p> <p>plus d'une aire de stationnement par logement.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place par logement, dont au moins une place sera couverte.</p> <p>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 90m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement. Ces places pourront ne pas être couvertes.</p> <p>Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé une place de stationnement par tranche de 90m² de surface de plancher entamée dont au moins une place sera couverte.</p> <p>Pour les commerces et bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée. Cette règle ne s'applique pas en cas de commerces ou bureaux existant qui viendraient à être délocalisés ou détruits puis reconstruits sur l'emprise actuelle de l'unité foncière dès lors que la surface commerciale et inférieure ou égale à celle préexistante. Dans ce cas, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>	<p>Article 12 Stationnement de la zone AUs</p> <p>exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place par logement.</p> <p>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 90m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement. Ces places pourront ne pas être couvertes.</p> <p>Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé une place de stationnement par tranche de 90m² de surface de plancher entamée sans pouvoir être inférieur à 1 place par logement dont au moins une place sera couverte.</p> <p>Pour les commerces et bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² 50 m² de surface de plancher entamée. Cette règle ne s'applique pas en cas de commerces ou bureaux existant qui viendraient à être délocalisés ou détruits puis reconstruits sur l'emprise actuelle de l'unité foncière dès lors que la surface commerciale et inférieure ou égale à celle préexistante. Dans ce cas, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.</p>

3.3.5. Modifier la règle sur l'aspect extérieur des constructions en zone Ua

Justification :

Le règlement de la zone Ua relatif à l'aspect extérieur des constructions est particulièrement restrictif car il n'autorise que de la pierre ou du bois. Afin d'apporter davantage de variété dans la qualité architecturale des façades il est proposé d'assouplir le règlement conformément au règlement de la zone Ub. Le règlement est modifié de la façon suivante :

« Sont seuls autorisés à l'exclusion de tout autre aspect :

Pour les constructions à l'exclusion des commerces, il est imposé au moins 1/3 de pierres et au moins 1/3 de bois d'aspect mâte. Cette règle s'applique à l'échelle de la construction et non par façade.

Pour les commerces, seul le tiers supérieur de la façade est imposé en aspect bois de couleur mâte. »

L'article 11 de la zone Ua concernant les matériaux et couleurs de façade, impose des proportions pour les matériaux utilisés en façade. Cette règle pose des difficultés à l'instruction car elle ne permet pas de souplesse et s'avère bloquante pour de nombreux projets. La commune souhaite donc autoriser l'utilisation des 3 matériaux en façade en réduisant les proportions imposées par matériaux.

<p style="text-align: center;">PLU EN VIGUEUR</p> <p style="text-align: center;">Article Ua11 – Aspect extérieur</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU</p> <p style="text-align: center;">Article Ua11 – Aspect extérieur</p>
<p>[...] Matériaux et couleurs : Il est autorisé le maintien des aspects existants en cas d'opération de ravalement ou d'extension de la construction.</p> <p>Pour les constructions à l'exclusion des commerces, il est imposé au moins 1/3 de pierres et au moins 1/3 de bois d'aspect mâte. Cette règle s'applique à l'échelle de la construction et non par façade.</p> <p>Pour les commerces, seul le tiers supérieur de la façade est imposé en aspect bois de couleur mâte.</p> <p>Sont interdits les arrangements faussement décoratifs.</p>	<p>[...] Matériaux et couleurs : Il est autorisé le maintien des aspects existants en cas d'opération de ravalement ou d'extension de la construction.</p> <p>Pour les constructions à l'exclusion des commerces, il est imposé au moins 1/3 de pierres et au moins 1/3 de bois d'aspect mâte autorisé l'utilisation des 3 aspects suivants : Pierre, bois aspect mâte et enduit avec au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% de pierre, - 30% de bois d'aspect mâte. <p>Cette règle s'applique à l'échelle de la construction et non par façade.</p> <p>Pour les commerces, seul le tiers supérieur de la façade est imposé en aspect bois de couleur mâte.</p> <p>Sont interdits les arrangements faussement décoratifs.</p>

4. Articulation des différents plans et documents entre eux

La modification simplifiée n°4 du PLU n'a aucune influence sur l'articulation du PLU avec les différents plans, documents et programmes car ne modifiant pas de manière substantielle la philosophie du PLU, ni ne modifiant la vocation des différentes zones, des protections diverses ... En réalité elle est plutôt de nature à s'inscrire dans les préconisations de ces documents.

5. Incidences du projet sur les composantes de l'environnement

5.1. Incidences écologiques

La modification simplifiée n°4 n'a aucune influence notable sur les milieux naturels puisqu'elle concerne uniquement des ajustements du règlement écrit et des adaptations mineures de l'OAP n°3.

5.2. Incidences sur les risques

La modification simplifiée n°4 n'a aucune incidence sur les risques naturels puisqu'elle ne crée pas de surfaces supplémentaires constructibles dans les zones soumises à un risque et que les modifications apportées au règlement ne concernent pas les risques.

5.3. Incidences sur les paysages

La modification simplifiée n°4 n'a aucune incidence notable sur les paysages. Les modifications proposées visent à corriger des erreurs matérielles ou spécifier des modalités d'application du règlement pour faciliter sa mise en œuvre.

5.4. Incidences sur l'agriculture

La modification simplifiée n°4 n'a aucune influence notable sur l'agriculture puisqu'aucune surface agricole n'est concernée. Les modifications proposées visent à corriger des erreurs matérielles ou spécifier des modalités d'application du règlement pour faciliter sa mise en œuvre.

5.5. Incidences sur les espaces forestiers

La modification simplifiée n°4 n'a aucune influence notable sur les espaces forestiers. Les modifications proposées visent à corriger des erreurs matérielles ou spécifier des modalités d'application du règlement pour faciliter sa mise en œuvre.

5.6. Incidences sur la ressource en eau

La modification simplifiée n°4 n'a aucune influence notable sur la ressource en eau car les modifications proposées visent à corriger des erreurs matérielles ou spécifier des modalités d'application du règlement pour faciliter sa mise en œuvre.

5.7. Incidences sur la gestion des déchets

La modification simplifiée n°4 a une influence positive sur la gestion des déchets puisqu'elle ajoute des dispositions imposant la prise en compte de ses modalités.

5.8. Incidences sur la consommation d'espace

La modification simplifiée n°4 du PLU n'ouvre pas de nouvelle zone à l'urbanisation. Les évolutions du règlement écrit visent à corriger des erreurs matérielles ou spécifier des modalités d'application du règlement pour faciliter sa mise en œuvre ; l'impact sur la consommation d'espace est donc considéré comme faible.

5.9. Incidences sur les déplacements

La modification simplifiée n°4 n'a aucune influence notable sur les déplacements. Les évolutions du règlement écrit visent à corriger des erreurs matérielles ou spécifier des modalités d'application du règlement pour faciliter sa mise en œuvre ; l'impact sur les déplacements est donc considéré comme faible.

5.10. Incidences sur les sources de pollution (émission de GES)

La modification simplifiée n°4 n'a aucune influence notable sur les sources de pollution car elle n'offre pas de possibilité constructive supplémentaire. Les évolutions du règlement écrit visent à corriger des erreurs matérielles ou spécifier des modalités d'application du règlement pour faciliter sa mise en œuvre ; l'impact sur les sources de pollution est donc considéré comme faible.