

GRILLE D'ANALYSE DES OBSERVATIONS DE MONT-DE-LANS

Enquête publique du lundi 20 novembre 2023 au jeudi 21 décembre 2023

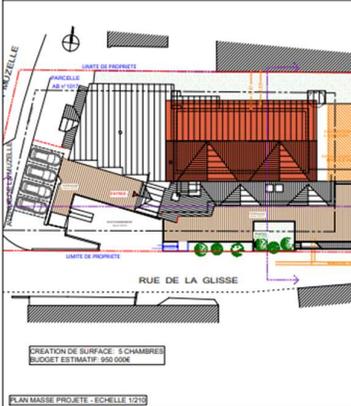
Thème : Urbanisme

N°	Identification	Motif	Observations du public	Commentaires CE
1	<p>Mme RAILLARD Raphaëlle</p> <p>Cabinet Architecture Sens Montagne</p>		<p>Les remarques sur les articles suivants sont basées sur la zone UA du PLU de Venosc mais s'appliquent également à celui de Mont de Lans et aux autres zones :</p> <p>1/ GLOSSAIRE : différenciation de la définition « d'Hébergement Hôtelier » et de la notion de « Résidence de Tourisme ». La volonté politique de favoriser les hôteliers en place afin de pérenniser leur exercice sur le territoire pourrait s'incarner par cette différenciation. Cela permettrait par exemple pour le stationnement de préciser que, dans le cas d'extension ou surélévation d'un hébergement hôtelier (exploitation hôtelière pure), aucune place de stationnement n'est demandée. Et ce malgré la création de surface. Cela pourrait également servir d'autres sujets liés aux hôteliers en place ou à venir.</p>	

		<p>2/ UA7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Le calcul $(H-6)/2$ ou $H/2$ en limite génèrent, dans la majorité des cas de figure, un recul de la surélévation par rapport à la toiture plate existante et donc de nouvelles toitures terrasse (cf coupes des documents joints). Dans le cas de surélévation, et afin de ne pas bloquer la très grande majorité d'entre elles, il faudrait que vis-à-vis de tous les alignements, une règle précisant que la surélévation peut être faite sur toute la surface de la toiture terrasse existante. La seule restriction devenant l'article UA10 sur la hauteur.</p> <p>3/ UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Dans la majorité des cas, la règle des hauteurs des surélévations pour transformation de toiture terrasse pose problème malgré sa cohérence. La limite à 5M supplémentaire ne permet de faire qu'un seul niveau sous charpente et très peu de combles voir pas du tout. Soit, une optimisation de la surface crée moins importante. Cette volonté de ne pas trop prendre de hauteur est tout à fait understandable et respectable. Il faut juste savoir que de nombreuses surélévations seront</p>	<p>Ne serait-il pas opportun dans les surélévations d'accepter les agrandissements en limite, sur la hauteur imposée, par la surélévation sur le bâtiment existant ?</p> <p>Dans l'existant, peut-on sauvegarder les espaces supérieurs à 20 mètres ?</p>
--	--	--	---

		<p>compromises car la balance investissement/rentabilité n'est plus bonne. En effet les promoteurs devant toujours des contreparties financières à la copropriété sur laquelle ils signent des droits à bâtir (s'ajoutant aux prix de constructions élevés) ont besoin d'avoir un minimum de surface à vendre pour que l'opération soit rentable. L'idée ici n'est pas du tout de défendre la profession de promoteur mais bien de pointer la difficulté de trouver un équilibre financier de telles opérations qui seront très rarement engagées par les copropriétés elles-mêmes.</p> <p>D'autre part, la hauteur de 2.2m à l'goût limite la possibilité d'optimiser la surface intérieure en jouant sur les pentes de toiture puisque la hauteur max est fixée à 5m.</p> <p>3/ UA12 – STATIONNEMENT</p> <p><u>-Surélévations</u> : il pourrait être intéressant de ne pas calculer le nombre de places de stationnement en surface de plancher créée mais plutôt en nombre de logement. Les Copropriétés n'ont aujourd'hui plus un cm² de surface transformable en stationnement et les parkings publics sont inexistant (hors place de Venosc). Il est donc difficile d'exiger autant de place dans un contexte comme celui-ci. En l'état, tous les projets de surélévations sont bloqués par cet article.</p>	<p>Peut-on envisager une place de stationnement par logement et non par surface de 50 m2 dans les surélévations ?</p> <p>Ne faut-il pas envisager un parking silo à l'entrée de la station ?</p>
--	--	---	--

			<p><u>-Hôtellerie</u> : Si la Mairie souhaite pérenniser l'exercice hôtelier, il faut également leur permettre d'agrandir et embellir leurs bâtiments sans être bloqués par ces places à créer. D'autant que les hôtels ont bien souvent des services de navettes qui sont mis en place. Par exemple, le projet de l'hôtel Sherpa joint à ce mail nécessite 18 places en tout. Seules 8 peuvent être installées sur la parcelle. Aucun parking public n'étant présent aux alentours, ce projet est, en l'état, impossible à réaliser. Il s'agit pourtant d'un bâtiment central pour la station. Il en est de même pour l'hôtel Chamois Lodge côté Venosc.</p> <p>L'objectif de ces remarques vise uniquement à faciliter les projets de surélévations sur le plateau puisqu'il apparait aujourd'hui qu'il s'agisse du moyen le plus cohérent pour harmoniser le paysage architectural, répondre à un besoin de densification tout en cessant d'abimer la montagne. C'est un défi Architectural et humain de taille qui passe avant tout par la cohérence des textes qui le régit.</p>	
--	--	--	---	--



En l'état, projet de surélévation bloqué car la surface créée n'est pas suffisante pour que cela puisse être intéressant.

Points bloquants:
 -Article U167: implantation en limite séparative à l'Est, limite considérablement la surface constructible en imposant un 1 terrasse à niveau. Questionne la volonté de limiter ces la terrasse.
 -Article U167: implantation en recul de la limite séparative à l'ouest en recul redouble qui constant épaulement la situat donc augmente les coût de construction
 -modification envisagée: stationnement

CREATION DE SURFACE: 5 CHAMBRES
 BUDGET ESTIMATIF: 950 000€

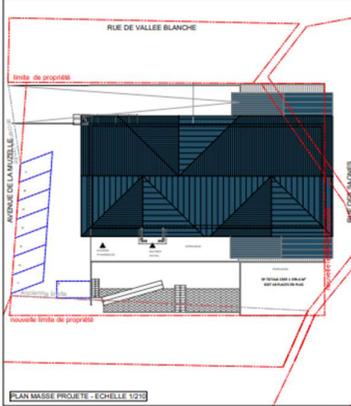
PLAN MASSE PROJETE - ECHELLE 1/200



FAÇADE SUD PROJETEE



CROQUIS PROJETEE



En l'état, projet de surélévation bloqué à cause des places stationnement qui ne sont pas récupérables sur la parcelle.

Nécessite également une révision de l'alignement sur le piz zonage + échange de parcelle convenus avec la commune.

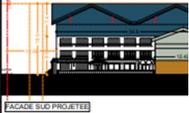
CREATION DE SURFACE: 5 CHAMBRES
 BUDGET ESTIMATIF: 950 000€

PLAN MASSE PROJETE - ECHELLE 1/200

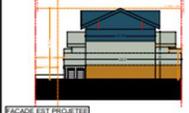
SURFACE CREE	1 099 M ²
PLACES NECESSAIRES	18 PLAC
PLACES POSSIBLES SUR PARCELLE	8 PLAC
PLACES MANQUANTES	10 PLAC

En l'état, projet de surélévation bloqué à cause des places stationnement qui ne sont pas récupérables sur la parcelle.

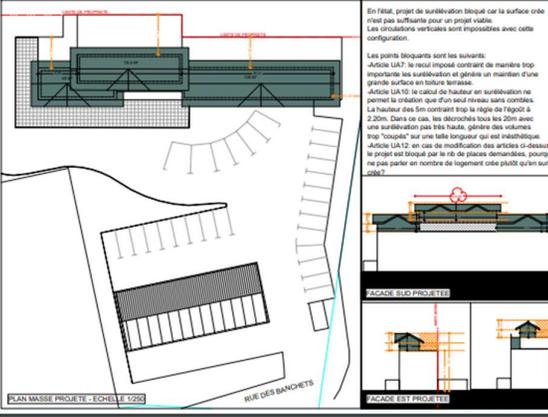
Nécessite également une révision de l'alignement sur le piz zonage + échange de parcelle convenus avec la commune.



FAÇADE SUD PROJETEE



FAÇADE EST PROJETEE

			 <p>En l'état, projet de surélévation bloqué car la surface orée n'est pas suffisante pour un projet viable. Les circulations verticales sont impossibles avec cette configuration.</p> <p>Les points bloquants sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article UA7 : le seul impératif contraire de manière trop importante la surélévation et génère un maintien d'une grande surface en toiture terrasse. - Article UA 10 : le calcul de hauteur en surélévation ne permet la création qui d'un seul niveau dans certains. - La hauteur des SIm contraignant trop la règle de l'égout à 2,20m. Dans ce cas, les décrochés sous les 20m avec une surélévation pas très haute, génère des volumes trop "couplés" sur une telle longueur qui est inesthétique. - Article UA12, en cas de modification des articles ci-dessus le projet est bloqué par le rd de places demandées, pour ne pas parler en nombre de logement orée plutôt qu'en surface. 	
2	Jean-Baptiste SALLE	Projet hydroélectrique	<p>Nous avons pris connaissance de l'enquête publique en cours portant sur la modification de droit commun n°2 du PLU de Mont de Lans.</p> <p>Notre société a pour projet de créer une centrale hydroélectrique sur le torrent de la Pisse, sur la commune de Mont de Lans. Les études d'implantation du projet ont démontré que l'emplacement du bâtiment de production électrique se situerait au lieu-dit Tardivière. L'électricité produite par ce projet sera injectée sur le réseau public de distribution d'électricité et contribuera à la satisfaction d'un service public.</p>	<p>Cette enquête publique porte sur des modifications et n'a pas pour objet la création d'une centrale hydroélectrique</p>

			Dans le cadre de la modification en cours du PLU, nous souhaiterions que le PLU de Mont-de-Lans permette la réalisation de ce projet en s'appuyant notamment sur l'article L122-3 du Code de l'urbanisme et que cette modification soit intégrée à la procédure en cours de modification de droit commun n°2 du PLU.	
3	Nikki et Franck BOIRON		Je constate que les 2 modifications de PLU en cours imposent un minimum de 25% de logements permanents sur les opérations de plus de 10 logements en zone U et AU. Après vérification, il n'existe pas de sous-destination destiné à la résidence permanente, cet article comporte donc une erreur ! Toutefois, je suggère que le Plu impose 10% de logements sociaux dans les opérations de + de 30 logements. Je souhaite cette modification dans les 2 PLU.	A revoir
4	Geneviève PLASSARD		Je souhaite par la présente faire une remarque au sujet de l'OAP n°4 du PLU de Mont de Lans. En effet, le plan de l'OAP a été revu au regard du plan de bornage réel. Toutefois, au regard du règlement de l'OAP, la zone 2 sera tenue de réaliser 6 logements, ce qui est très conséquent au regard de la taille de la zone. Je sollicite une	Qu'en est-il de cette OAP ?

			modification du règlement afin qu'il n'impose que 4 logements sur la zone 2	
5	Lorette KLEPPER		Je suis résidente du secteur petit plan et mon attention a été attirée vers le plan de zonage de Mont de Lans et particulièrement l'emplacement réservé 25 concernant un chemin d'accès vers le lac de la Buissonnière. Cet emplacement réservé sera trop difficile à mettre en œuvre car il traverse de nombreuses propriétés privées. De plus, le cheminement piéton existe déjà en bordure de voie.	Il est certain que cet emplacement réservé traverse de nombreuses propriétés. Ne faut-il pas supprimer cet emplacement réservé ?
6	Pierre Claude CRETIN		Le PLU de mont de Lans envisage de supprimer l'emprise au sol limités en zone Uah et Ub. Je trouve que cette modification est problématique car elle vient densifier de manière importante les zones concernées. A mon sens, il serait plus prudent de conserver l'ancienne rédaction du PLU.	Qu'en est-il pour le PLU de Vénosc ? Il est important d'harmoniser les deux communes déléguées.
7	Naïm IHLALI		A la lecture des 2 modifications de PLU envisagées (Mont de Lans et Venosc), je constate qu'il est proposé de ne pas bloquer les divisions parcellaires. Je m'interroge toutefois sur l'article UBh9 qui est le seul article relatif à l'emprise au sol qui ne fait pas l'objet de modification. Je sollicite donc que cet article soit harmonisé avec les autres et soit « non règlementé »	Revoir l'article sur la division parcellaire afin de l'harmoniser

8	Julien BROCHOT	Article Ua-6	<p>Nous aimerions demander la levée ou la réduction de la distance d'implantation (vis-à-vis des voies publiques) de 5 mètres pour les terrasses couvertes. En effet, pour les terrasses déjà existantes, cette distance paraît inadéquate puisqu'elle rend complètement impossible la couverture de ces dernières. En prenant pour exemple notre établissement, Jukebox, la terrasse va jusqu'au trottoir, et nous ne pouvons donc pas la couvrir, celle-ci faisant 5 mètres de large. Pourtant, la couverture de cette terrasse résoudrait plusieurs problèmes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places disponibles dont le gros événement de la station, limitant le nombre de personnes dans la rue, les appartements. - Bruit dans la rue le soir, notre terrasse n'étant pas couverte, le bruit des conversations n'est pas étouffé. - Utilisation des chauffages au gaz, qui sera remplacé par des chauffages électriques, en moins grande quantité. <p>Et cet argumentaire est valable pour tous les établissements de la rue des Vikings.</p> <p>Si nous avons la possibilité de couvrir, nous pourrions uniformiser la terrasse, plutôt que d'avoir des couvertures et des parasols tous différents.</p>	<p>D'après l'article Ua-6, 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. Qu'en est-il ?</p>
---	----------------	--------------	--	---

9	M. David TABET M. D. FLECHON (Architecte)	Art. 3.17	<p>Concernant l'article 3.17 pour le projet de TELEMARK (anciennement La Bérangère), nous sollicitons que les balcons puissent avoir une profondeur de 2.50 ml et non 1.2 ml comme prévu dans votre projet de révision, en s'affranchissant du recul de 5 mètres, ou bien que l'emplacement réservé ER9C soit réduit partiellement (19 m2) afin de permettre la réalisation de balcons de 2.50 ml. Un plan présentant cette réduction minimale est joint en annexe du courrier.</p> <p>Concernant la hauteur des constructions, nous sollicitons qu'elle soit calculée comme de la manière suivante : Les hauteurs maximales seront mesurées aux faitages pour les toitures à pentes, ou bien aux sommets des acrotères pour les toitures terrasses : -Avant travaux par rapport au terrain naturel - Après travaux par rapport au terrain aménagé si celui-ci est plus bas que le terrain initial.</p>	Est-il envisageable de réduire l'emplacement réservé ER 9 C ?
10	JBG Conseil M. GRANDJEAN Jean Claude		<p>Je suis résident occasionnel dans l'immeuble du plein Sud, je souhaiterais que l'emplacement réservé 29 situé sur le parking privatif de l'immeuble soit retiré.</p> <p>Je suis particulièrement sensible au maintien des espaces verts et j'ai constaté que la modification des deux PLU en cours</p>	Il me paraît difficile de dissocier les pourcentages d'espaces verts dans les villages et sur le plateau

			<p>prévoyait une réglementation avec un minimum de 15% d'espaces verts sur chaque unité foncière. D'après moi, ce pourcentage est understandable dans les villages, toutefois, j'estime que « le plateau » devrait bénéficier d'une réglementation plus contraignante, avec un minimum de 30% d'espaces verts. Je souhaiterais voir cette obligation de 30% minimum imposée sur les zones Ua et Ub du PLU de Mont de Lans et Venosc.</p>	
11	<p>Pierre Lachkar 10 rue du Grand Plan SCI Malone 26</p>	<p>Emplacements réservés</p>	<p>LA SCI MALONE 26 est propriétaire des parcelles : 457, 454, 472 et 445 ; situées 10 Rue du Grand Plan, 38860 Les Deux Alpes.</p> <p>Nous vous écrivons ce jour pour demander la suppression des emplacements réservés sur les parcelles suivantes : 454 et 471.</p>	<p>Que peut-on envisager pour ces emplacements réservés ?</p>
12	<p>SCI Malone 10 rue du Grand Plan</p>	<p>Droit de délaissement</p>	<p>LA SCI MALONE 26 est propriétaire des parcelles : 457, 454, 472 et 445 ; situées 10 Rue du Grand Plan, 38860 Les Deux Alpes.</p> <p>La parcelle 454, issue d'un échange foncier avec la 456 au profil de la Commune est classée en Uep, c'est-à-dire sans droit à construire pour une entité privée telle que la nôtre. Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir intégrer cette parcelle 454 au zonage Ua.</p>	<p>Que peut-on envisager pour ces emplacements réservés ?</p>

			<p>Sur les parcelles 457 et 472 figurent des emplacements réservés prévus au Plan Local d'Urbanisme en vigueur (Emplacements réservés en zone Nls non répertoriés). Le tracé actuel de cet emplacement réservé est pour le moins surprenant car il occupe 100% de la parcelle 457 et se réduit en largeur sur la parcelle 472, alors que sa vocation principale est de préserver un cheminement à usage public en pied de pente qui lui, est continu et rectiligne. (le cheminement apparait dans la cartographie ci-dessous)</p> <p>Une partie de la piscine de notre hôtel ainsi qu'une partie des plages aménagées et terrasses bois sont implantées dans cet Emplacement Réservé.</p> <p>Dans le cadre de la reconstruction de l'hôtel (notre hôtel a été ravagé par un Incendie en décembre 2022 et doit être reconstruit, PC en cours) et de son possible agrandissement (PC à venir), garantissant à terme sa pérennité financière, nous vous serions reconnaissants de réduire l'emprise de l'ER frappant la parcelle 457 et la parcelle 472, en tenant compte des aménagements existants qui seront remis à neuf et embellis.</p> <p>Vous trouverez ci-dessous la délimitation du nouvel ER, qui serait en phase avec nos</p>	
--	--	--	--	--

ambitions de maintien d'un établissement hôtelier de standing sur la commune.



Par ailleurs, nous notons que la parcelle 471, qui ne nous appartient pas, est grevée d'un E.R. sur la totalité de sa surface, alors que les remontées mécaniques ont été déplacées, il nous semble que la réduction de cet ER au prolongement Nord de l'ER de la 472, serait opportune.

La parcelle 454 a été mutée de Uep en Ua, c'est parfait et cela correspond au projet de développement de l'Hôtel le SOULEIL OR

			<p>que nous envisageons et que nous avons partagé avec les Elus. Par contre, lors de ce changement de zonage, l'Emplacement Réservé ER 27 a été étendu à cette parcelle 454. Cette extension d'Emplacement Réservé, ne correspond sur le site à aucun usage commun actuel ni à aucune extension future de pistes ou de cheminements. Nous demandons expressément la suppression de l'ER n°27 sur la parcelle 454 classée en Ua !</p> <p>Par ailleurs, nous notons que la parcelle 471, qui ne nous appartient pas, est grevée d'un E.R. sur la totalité de sa surface, alors que les remontées mécaniques ont été déplacées, il nous semble que la réduction de cet ER au prolongement Nord de l'ER de la 472, serait opportune.</p>	
12	<p>Vincent TARDY Le Stell'alpes 72 Avenue de la Muzelle 38 860 Les 2 Alpes</p>		<p>Je suis résident du village de Bons et suis étonné de la modification de l'emplacement réservé 3 situé sur la parcelle AD285. En effet, il semble judicieux de conserver l'emplacement réservé sur la parcelle AD82, et je suggère même qu'il soit étendu sur l'ensemble de la parcelle AD285. En effet, il est primordial de protéger ce secteur en cœur de village.</p>	<p>ER 3 : prendre en compte parcelles AD0285 et AD0082</p>

Thème : Zonage et règlement des eaux pluviales

Aucune observation.

Mme G. SEIGLE-VATTE

Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. Seigle-Vatte', written on a light blue textured background.

M. S. SAUVEBOIS

Maire Les 2 Alpes