

DEPARTEMENT DE L'ISERE

LES DEUX ALPES

COMMUNE DELEGUEE DE MONT-DE-LANS

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Examen au cas par cas



8.2.2 - Auto-évaluation

8.2.2 – Auto-évaluation

Modification de droit commun n°3 – Examen au cas par cas Mont-de-Lans commune déléguée des Deux-Alpes

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 six 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 ;
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 27 février 2023 ;
- Modification de droit commun n°2 approuvée le 31 janvier 2024.

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 de droit commun visant à :

- Apporter des précisions sur l'implantation des panneaux photovoltaïques dans les différentes zones ;
- Revoir la règle d'accès limité par unité foncière ;
- Reclasser la zone Uat en Ua ;
- Retravailler les règles d'aspects et de hauteur des bâtiments dans certaines zones ;
- Corriger les incohérences entre le zonage des eaux pluviales et le règlement du PLU ;
- Appliquer les nouveaux seuils des UTN modifiés par l'acte II de la Loi Montagne ;
- Ajuster le périmètre de la zone Uep2 du parking des Côtes Brunes ;
- Compléter les définitions des dispositions générales ;
- Retravailler l'alignement le long de certaines voies ;
- Intégrer les dernières études sur la connaissance des aléas ;
- Intégrer les dernières études sur la connaissance des zones humides ;
- Permettre la reconstruction d'un établissement de restauration d'altitude en remplacement de l'ancien « Pano Bar » qui a été démoli ;
- Rappeler qu'au sein de la station des conventions passées peuvent imposer la réalisation de récolements intérieurs ;
- Adapter la zone Aus3 pour permettre son aménagement.

Enfin des erreurs matérielles ou les besoins de mises à jour des annexes du PLU et/ou des mentions du Code de l'Urbanisme, qui pourront apparaître au cours du travail, pourront être corrigées.

Par arrêté du Maire n°2025-014 du 24 février 2025 la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU a été engagée puis complétée par l'arrêté n°2026-037 du 27 avril 2026.

Pour une meilleure compréhension des analyses suivantes, il est rappelé que les principaux projets poursuivis par la modification de droit commun n°3 du PLU sont les suivants :

- Intégrer les dernières études sur la connaissance des aléas ;
- Intégrer les dernières études sur la connaissance des zones humides ;
- Permettre la reconstruction d'un établissement de restauration d'altitude en remplacement de l'ancien « Pano Bar » qui a été démoli.

Les autres modifications concernent des modifications ou des précisions réglementaires ainsi que des ajustements mineurs du zonage. Ceux-ci ne devraient pas présenter d'incidences supplémentaires que celles prévues dans l'évaluation environnementale du PLU actuellement opposable. Les modifications ne portent pas atteintes aux objectifs prévus par le PADD.

1. Incidences écologiques

L'intégration des dernières études sur la connaissance des zones humides a une incidence positive sur l'écologie car elle permettra d'éviter la destruction ou détérioration d'un habitat sensible lors de l'instruction de futures autorisations d'urbanisme.

Les autres modifications d'ajustements réglementaire ou de zonage n'ont pas d'incidences écologiques.

Concernant la création du Restaurant 2600 (anciennement Pano Bar), un diagnostic écologique simplifié est annexé au présent document. Ce diagnostic n'a relevé aucun enjeux écologiques notables sur le secteur étant situé et n'a pas recommandés la mise en place de mesures Exclure, Renforcer, Atténuer et Créer (ERAC).

Le règlement de la zone Npe(se) où est situé le projet de restaurant d'altitude rappelle que la zone est située dans le périmètre de protection éloignée d'un captage en eau potable et que les constructions ne sont autorisées que sous réserve de respecter les rapports hydrogéologiques annexés au PLU.

➔ Les zonages d'intérêt écologiques, de connaissances et réglementaires

Le diagnostic fait état de l'absence d'APPB ou d'APPHN, de réserve naturelle, biologique ou de biosphère, d'ENS ni de terrain géré par le CEN sur le secteur d'étude.

La zone d'étude fait en revanche partie de l'aire d'adhésion du Parc National des Ecrins, sans toutefois y porter atteinte, ce dernier prévoyant notamment dans sa charte, pour les zones d'adhésion, une mesure 4.1.1 et 4.1.4 respectivement « Qualifier l'offre touristique des Écrins et faire du territoire une destination éco-touristique » et « Développer un accueil et des offres de découverte pour tous les publics ». Par ailleurs le projet s'implante contre une gare de remontée mécanique existante, sur une zone de travaux et de terrassements existants.

Le secteur ne concerne aucune zone humide, ni aucun site Natura 2000.

La zone est uniquement située dans une ZNIEFF de type II (Massif de l'Oisans) représentant un vaste échantillon de milieux montagnards, et de nombreuses espèces végétales et animales. Néanmoins le secteur est situé en limite périphérique de la ZNIEFF, sur une zone ayant déjà subi des travaux liés à la gare intermédiaire du 3S Jandri ayant lui-même subi une évaluation environnementale lors de sa conception.

Par conséquent le projet n'a aucune incidence Natura 2000 ni aucune incidence sur les autres zonages réglementaires ou d'intérêt écologiques.

➔ Les milieux naturels et espèces communaux

Pour rappel, le secteur d'étude s'intègre dans une zone à enjeu faible sur tous les items de l'analyse écologique.

Groupe	Description de l'enjeu
Habitats naturels	Réduit
Flore	
Entomofaune	
Herpétofaune et batrachofaune	
Avifaune	
Enjeux de fonctionnalité écologique	

8.2.2 – Auto-évaluation

Modification de droit commun n°3 – Examen au cas par cas Mont-de-Lans commune déléguée des Deux-Alpes

Par ailleurs, le projet s'accroche à la gare intermédiaire du téléphérique Jandri 3S nouvellement construite, à l'emplacement de l'ancien restaurant d'altitude le Pano Bar. Cette nouvelle gare vient en lieu et place d'une précédente, légèrement décalée, du Jandri express. Un peu plus loin se trouve également le restaurant la Toura. Ce petit plateau à 2600m est donc déjà globalement aménagé pour la pratique du ski.

Thématique	Effet du projet de PLU	Niveau d'incidences des effets du projet de PLU
Zonage écologique d'intérêt et réglementaire	Le secteur se trouve en ZNIEFF II Massif de l'Oisans, à 100m de la ZNIEFF I Pentes et falaises de la belle étoile, dans aucun site Natura 2000, à toute proximité d'aucune zone humide, et dans l'aire d'adhésion du Parc National des Ecrins. La surface de l'OAP, dédiée à l'aménagement du nouveau restaurant d'altitude est de 2.3ha. La surface concernée par l'UTN locale représente ainsi une partie infime des 64 315ha de la ZNIEFFII Massif de l'Oisans. Les liens écologiques avec la ZNIEFF I sont quant à eux d'ores et déjà quasi « disparus » avec la zone de travaux de la gare intermédiaire du Jandri 3S, zone assez étendue sur laquelle plus aucune espèce végétale ou animale n'est notamment constatée.	Très Faible
Habitats naturels et semi-naturels et flore	 Le projet est majoritairement en milieu de terrassement et travaux. Ces espaces n'ont pas encore été reconquis par les milieux, la gare intermédiaire étant récente. Sur ces milieux il n'y a aucun enjeu et donc aucun impact. Le projet va en revanche s'implanter en partie sur les éboulis carbonatés mais pour des surfaces particulièrement faibles, y compris pour la période de travaux. Sur ces espaces ont été relevées quelques espèces floristiques mais ne présentant aucun enjeu particulier. Aucun impact n'est donc à signaler sur ces milieux développés alentours à ces altitudes.	Très faible

8.2.2 – Auto-évaluation

Modification de droit commun n°3 – Examen au cas par cas Mont-de-Lans commune déléguée des Deux-Alpes

Faune	L'inventaire issu de la base de données Biodiv'AURA et des observations réalisées en août 2024 ne met en évidence aucune espèce à enjeu pour l'entomofaune. La présence faiblement potentielle de l'Apollon due à la présence d'une plante hôte sur le secteur a été évoquée. Néanmoins le pourcentage d'occurrence semble suffisamment faible pour conclure à l'absence d'enjeu et donc d'impact sur l'entomofaune. Pour ce qui concerne l'herpétofaune, aucun spécimen n'est constaté. Enfin pour l'avifaune, l'état des milieux suite aux travaux de la gare intermédiaire n'est pas favorable à la présence d'espèces, le vautour fauve ayant été observé à distance. Les travaux pour le restaurant eux-mêmes ne seront pas de nature à étendre la zone de travaux initialement créée par la gare intermédiaire. Aucun enjeu, donc aucun impact n'est à relever pour l'avifaune.	Très faible
Fonctionnalités écologiques	Le secteur ne concernant aucun réservoir de biodiversité, aucun corridor écologique, aucun cours d'eau ou zone humide, il n'existe aucun impact sur la trame verte et bleue, mais également noire, le secteur n'étant pas animé la nuit.	Nul

On peut légitimement penser que, le restaurant s'implantant en continuité directe d'une gare de téléphérique, peu d'enjeux écologiques sont présents sur l'emprise au sol même du projet, la gare ayant elle-même fait l'objet d'une étude d'impact et les travaux de celle-ci ayant agi sur une aire d'intervention relativement large tout autour. Cela est confirmé par l'analyse écologique de terrain présentée ci-avant.

Le tableau ci-dessous reprend les principaux items du diagnostic écologique afin d'en appréhender les éventuels impacts eu égard aux enjeux réduits dégagés.

Le projet d'UTN n'a donc que des impacts écologiques très faibles à nuls.

2. Incidences sur les risques naturels

La modification de droit commun n°3 a clairement une incidence positive sur les risques naturels puisqu'elle permet l'intégration des dernières études sur la connaissance des risques naturels.

Concernant le restaurant d'altitude, le site n'est confronté qu'à un enjeu mouvement de terrain et inondation négligeable, un enjeu avalanche et retrait et gonflement des argiles faible, un enjeu sismique modéré. Le projet devra donc se plier aux règles relatives à sa conception technique en vue de résister aux éventuels événements. A l'inverse sa réalisation n'est pas de nature à aggraver les risques puisque ceux-ci sont quasiment absents de la zone. Son envergure, moindre que celle de la gare intermédiaire, reste mesurée et n'impacte pas davantage que les éléments qui ont longtemps préexisté sur le secteur.

Le règlement écrit du PLU prévoit quant à lui :

- ⇒ **En dispositions générales**, des règles strictes de gestion des eaux pluviales de nature à ne pas engendrer d'imperméabilisation ou d'obstacles à l'écoulement des eaux qui puisse générer un nouvel aléa notamment de glissement de terrain ou de ruissellement sur versant.
- ⇒ Egalement, il reprend, dans ses **dispositions générales** applicables à toutes les zones, les règles d'urbanisme résultant de la traduction des aléas étudiés en février 2025 en risques sur le territoire de la commune des Deux-Alpes, afin de parfaire l'information du pétitionnaire et la réalisation des projets, qu'elles soient déjà ou non des servitudes d'utilité publique.

⇒ En zone Npe(se) :

Les constructions devront se raccorder aux réseaux publics d'eau potable, d'eau usée, d'eaux pluviales, d'électricités et de telecom.

A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source, ou forage, peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. En l'espèce le projet de restaurant se raccorde au réseau d'eau potable de la gare intermédiaire.

A défaut de réseau d'assainissement public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et au service public d'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU. En l'espèce le projet de restaurant se raccorde au réseau d'eaux usées de la gare intermédiaire

Le projet d'UTN n'a donc pas d'impact sur les risques naturels puisqu'en premier lieu il n'est concerné par aucun enjeu majeur lié aux risques naturels ou technologiques, et en second lieu il est soumis à des prescriptions de nature à d'une part empêcher la survenance du risque, et d'autre part éviter son aggravation.

3. Incidences sur le paysage

La modification de droit commun n°3 du PLU a une incidence positive sur le paysage puisque certains ajustements ont été apportés au règlement écrit concernant les aspects et hauteurs des bâtiments permettant une meilleure intégration paysagère des constructions dans les zones concernées.

Sur le projet du restaurant d'altitude, la zone Npe(se) ne concerne aucun lac ou glacier, aucun couvert forestier, aucune pelouse alpine, aucune silhouette villageoise. Elle est en enjeu de perspectives éloignées faible à nul, mais peut avoir un impact sur la perception rapprochée et depuis les itinéraires de randonnée fréquentés.

L'insertion dans son environnement est notamment assurée par les prescriptions inscrites dans l'OAP n°6 et le règlement écrit en zone Npe(se). L'architecture du restaurant dialoguera avec celle de la gare intermédiaire par son encastration à celle-ci, sa liaison fonctionnelle, matérielle et architecturale, tout en rappelant les traditions montagnardes à base de bois, avec de grandes ouvertures pour lier intérieur et extérieur. Les perspectives rapprochées sont travaillées sous tous leurs angles :

Depuis l'arrivée du téléphérique et l'espace d'échange piéton/skieurs



Depuis les itinéraires fréquentés et les pistes



8.2.2 – Auto-évaluation

Modification de droit commun n°3 – Examen au cas par cas Mont-de-Lans commune déléguée des Deux-Alpes

Depuis le téléphérique

Si le projet vient visuellement primer sur tout autre élément paysager plus ou moins lointain à l'arrivée « 3S JANDRI », avec une posture relativement imposante, il reste travaillé en termes architecturaux afin de respecter « l'altitude » du site : bois, béton faisant appel aux roches et à l'aspect majoritairement minéral du site, vitres pour laisser une certaine aération et communication, sans dépasser 12 mètres de hauteur.



Le projet étudié appréhende donc particulièrement cette problématique et recherche une insertion qualitative avec le bâti et la topographie environnant.

Il ne porte ainsi atteinte à aucun enjeu paysager et s'insère parfaitement dans la typologie existante en respectant la topographie du terrain. Le projet d'UTN n'a donc pas d'impact significatif sur le paysage.

4. Incidences sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le secteur de la zone Npe(se) au zonage s'étend sur 2.5ha majoritairement constitués de zones terrassées ainsi que d'éboulis. Il se situe sur une surface déclarée au registre parcellaire graphique comme une prairie fourragère, sans toutefois en constituer une en tant que telle sur la surface strictement de l'OAP et du projet de restaurant d'altitude. Aucune surface forestière n'est constatée. Les milieux naturels ont par ailleurs été étudiés précédemment.

L'impact sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers est donc extrêmement réduit voire nul pour ce secteur déjà anthropisé et terrassé.

Les autres points de modifications sont sans incidences sur cette thématique.

5. Incidences sur la ressource en eau

La modification de droit commun n°3 améliore par un ajustement réglementaire, la cohérence entre le zonage des eaux pluviales et le PLU. De plus, le zonage d'assainissement modifié est annexé dans la présente procédure ce qui améliore sa prise en compte. **Les autres points de modifications sont sans incidences sur cette thématique.**

Concernant le projet de restaurant d'altitude, incidences sur l'eau potable et l'assainissement apparaissent globalement maîtrisées et compatibles avec les capacités des réseaux existants. S'agissant de l'alimentation en eau potable, le site de projet est déjà desservi par le réseau, dimensionné notamment pour les besoins de la gare intermédiaire du téléphérique « 3S JANDRI ». La ressource mobilisée, issue du forage du Grand Nord, est jugée suffisante pour répondre aux besoins supplémentaires induits par le futur restaurant d'altitude, sans tension particulière sur l'approvisionnement. Le projet s'inscrit par ailleurs dans un secteur situé en périmètre de protection éloigné de captage, impliquant le respect de prescriptions spécifiques visant à garantir la qualité de la ressource. Des dispositifs complémentaires, tels que la mise en place éventuelle de capacités de stockage, pourront être envisagés afin de sécuriser l'alimentation en période de forte fréquentation.

En matière d'assainissement, le projet bénéficie également d'un raccordement existant au réseau collectif, réalisé dans le cadre de l'aménagement de la gare intermédiaire. Les eaux usées générées par l'activité du restaurant seront ainsi prises en charge par les infrastructures en place, sans création de rejet direct dans le milieu naturel. Concernant les eaux pluviales, le projet prévoit la mise en œuvre de solutions de gestion adaptées, notamment par la collecte et le stockage temporaire des eaux (type cuve tampon), permettant de réguler les écoulements et de préserver la qualité des milieux en aval, en particulier au regard de la proximité d'un captage.

6. Incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La création du STECAL Npe(se) concerne des surfaces étant d'ores et déjà artificialisées puisqu'ayant perdu leur caractère naturel durant les travaux de la gare intermédiaire. En tout état de cause l'emprise au sol maximale du projet est de 3300m², accolée à la gare intermédiaire. La consommation d'espace potentielle n'est donc pas excessive.

Le projet d'UTN n'a donc pas d'impact significatif sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les autres points de modifications sont sans incidences sur cette thématique.