



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la modification n°3 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Mont-de-Lans (38)
(Commune nouvelle des Deux Alpes)**

Avis n° 2026-ARA-AC-4255-N18298

Avis conforme délibéré le 24 juillet 2026

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 24 juillet 2026 sous la coordination de Muriel Preux, en application de sa décision du 17 décembre 2024 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Muriel Preux attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 3 décembre 2024, 10 avril 2025, 7 juillet 2025, 7 octobre 2025, 8 décembre 2025, 28 janvier 2026, 16 mars 2026 et 10 juin 2026 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2026-ARA-AC-4255-N18298, présentée le 27 mai 2026 par la commune nouvelle des Deux Alpes (38), relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Mont-de-Lans (38) ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 08 juin 2026 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de l'Isère en date du 08 juillet 2026 ;

Considérant que la commune de Mont-de-Lans est une commune déléguée au sein de la commune nouvelle des Deux Alpes (38) ; que cette dernière compte 1910 habitants (INSEE 2023) sur une surface de 56,7 km² (dont 31,66 km² pour la seule commune déléguée de Mont-de-Lans), qu'elle fait partie de la communauté de communes de l'Oisans, qu'elle est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence

territorial (Scot) de l'Oisans¹, est soumise aux dispositions de la loi Montagne et se situe dans l'aire d'adhésion du parc national des Écrins ;

Considérant que le projet de modification n°3 a pour objet :

- de faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et leurs dispositions réglementaires associées, en :
 - créant une OAP n° 6 « restaurant d'altitude 2600 » devant permettre la reconstruction d'un établissement de restauration en remplacement d'un bâtiment démoli (« Pano Bar ») ; cet équipement touristique, d'une surface de plancher maximale de 2000 m², relèvera de la procédure des unités touristiques nouvelles locales (UTNI) ;
 - modifiant l'OAP n°3 « zone AU3 » dédiée à des hébergements touristiques et commerces, afin d'y autoriser la création de logements permettant notamment de rattraper le retard de production par rapport aux objectifs initialement fixés dans le PADD ; une densité minimale de 20 logements par hectare sera inscrite dans l'OAP, et les principes de déplacements et accès, de composition urbaine, de recul par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives seront ajustés ;
- de faire évoluer le règlement graphique, notamment en :
 - reclassant la zone Uat (1,53 ha) destinée aux hébergements hôteliers en zone Ua², afin de permettre aux habitations existantes de se développer ;
 - reclassant une légère partie de zone Uep³ sur le parking des Côtes Brunes en zone Ua pour permettre la réalisation de stationnements ;
 - retravaillant l'alignement le long de la rue des Sagnes ;
 - intégrant les dernières études sur la connaissance des aléas : la carte des aléas de février 2025 élaborée par le RTM est ainsi traduite réglementairement ;
 - intégrant les résultats des dernières études sur la connaissance des zones humides, concernant le secteur de l'impasse des Lys ;
 - permettant la reconstruction de l'établissement de restauration d'altitude pré-cité, en définissant une nouvelle zone Npe(se) dédiée de 2,5 ha sur l'emprise d'une zone actuellement Npe(s) ;
- de faire évoluer le règlement écrit, notamment en :
 - apportant des précisions sur l'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture et en ombrières sur des parcs de stationnement dans les différentes zones ;
 - rétablissant la règle initiale d'accès limité par unité foncière ;
 - supprimant la zone Uat destinée aux hébergements hôteliers ;
 - complétant les définitions des dispositions générales (balcons et terrasses) ;
 - retravaillant les règles d'aspects et de hauteur des bâtiments, ce qui implique :

1 Approuvé le 6 novembre 2025

2 Zone équipée et agglomérée de la station pour laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions collectives. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et de services publics ou d'intérêts collectifs.

3 La zone Uep correspond à une zone équipée dédiée uniquement aux constructions à usage de services publics et d'intérêts collectifs pouvant être à but commercial. La zone Uep comprend deux sous zones :

Uep 1 : cette sous-zone correspond à la création d'un équipement aqueducal accompagné de stationnements ;

Uep 2 : cette sous-zone correspond à la création de parkings au sol et/ou en superstructure.

- des précisions quant aux tons des enduits autorisés en zones U et AU ;
- une adaptation des hauteurs maximales en zone Uah⁴ ;
- un ajustement des conditions de surélévation des bâtiments existants en zone Ua ;
- un ajustement concernant l'aspect des façades en zone N ;
- un ajustement concernant les formes de toitures en zone N ;
- un assouplissement des règles concernant les terrasses couvertes sur le domaine skiable ;
- un renforcement des règles relatives au respect de l'architecture traditionnelle de montagne ;
- corrigeant les incohérences entre le zonage des eaux pluviales et le règlement du PLU ;
- prenant en compte les nouveaux seuils applicables aux UTNI, codifiés à l'article R. 122-9 du code de l'urbanisme, concernant la création ou l'extension d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques (la surface de plancher minimum pour que ces installations constituent des UTNI passe de 300m² à 500m²) ; ainsi, le PLU applique ces nouveaux seuils dans les zones Nse, qui pourront accueillir désormais des activités économiques connexes liées au domaine skiable (restaurants d'altitude, accueil, loisirs), des constructions, reconstructions et extensions inférieures 500m² de surface de plancher cumulée (existant + extension) ;
- retravaillant les règles d'alignement le long de la rue des Sagnes ;
- intégrant les dernières études sur la connaissance des aléas (en lien avec la modification du règlement graphique pré-citée) ;
- permettant la reconstruction de l'établissement de restauration d'altitude pré-cité, en créant un zonage Npe(se) avec des règles dédiées ;
- rappelant qu'au sein de la station des conventions passées peuvent imposer la réalisation de récolements intérieurs ;
- adaptant la zone Aus⁵, en lien avec l'ajustement de l'OAP n°3, afin d'autoriser et organiser la création de logements permettant notamment de rattraper le retard de production par rapport aux objectifs initialement fixés dans le PADD ;
- corrigeant des erreurs matérielles ou les besoins de mises à jour des annexes du PLU et/ou des mentions du Code de l'Urbanisme ;
- d'apporter des compléments aux annexes, en particulier en :
 - intégrant les dernières études sur la connaissance des aléas ;
 - annexant le règlement local de publicité ;
 - annexant le zonage d'assainissement mis à jour ;
 - annexant deux nouvelles servitudes d'utilité publique ;

4 La zone Uah est une zone équipée et agglomérée à forte densité. Elle correspond aux centres anciens des villages et hameaux de la commune en dehors de la station. Elle se caractérise par des constructions en ordre continu, sur alignement des voies. La hauteur maximale des bâtiments était fixée à 12m ; elle varie désormais en fonction de la hauteur des bâtiments voisins.

5 La zone Aus est une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée, au niveau de la station des Deux-Alpes. La zone AUS3, dite de Pied Moutet, est soumise à l'OAP n°3. Cette zone est actuellement destinée à accueillir des hébergements hôteliers, des commerces et des services publics et d'intérêts collectifs.

Considérant que la procédure permet la réalisation d'un projet de restauration d'altitude sur une zone Npe(se) de 2,5 ha couverte par une OAP, pour remplacer un restaurant démoli dans le cadre du projet de télécabine « 3S Jandri »⁶, pour une surface de plancher d'environ 2000 m² et une emprise au sol de 3300 m² maximum (en intégrant la terrasse) :

- ce projet est localisé :
 - à proximité immédiate de la gare intermédiaire du téléphérique « 3S Jandri » ;
 - au sein d'une Znieff de type II, à 100 m d'une Znieff de type I et au sein de l'aire d'adhésion du parc national des Écrins ;
 - en périmètre éloigné de protection de captage (Grand Nord – Plan du Sautet) ;
- en matière de consommation d'espaces, le projet concerne des surfaces étant d'ores et déjà artificialisées d'après le dossier, ayant perdu leur caractère naturel durant les travaux de la gare intermédiaire ; la collectivité précise que l'emprise au sol maximale du projet est de 3300m², accolée à la gare intermédiaire, et qu'ainsi le projet d'UTN n'a pas d'impact significatif sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- le projet s'implante sur un secteur majoritairement anthropisé, ne comprenant pas d'enjeux écologiques notables d'après le dossier, qui s'appuie sur un diagnostic écologique simplifié ; la zone a en effet déjà subi des travaux liés à l'aménagement de la gare intermédiaire du « 3S Jandri » ; toutefois, le diagnostic s'appuie sur trois passages de terrain qui datent tous du 7 août 2024, et ne peuvent donc être considérés comme suffisamment représentatifs pour caractériser les enjeux en présence ;
- en matière de gestion de la ressource en eau, la collectivité indique que le projet est déjà desservi par le réseau d'eau potable, et que la ressource mobilisée (forage du Grand Nord) est jugée suffisante pour répondre aux besoins supplémentaires induits par le futur restaurant d'altitude ; que toutefois, le dossier n'étaye pas cette assertion au moyen d'éléments chiffrés présentant le bilan besoin/ressource actuel et futur et prenant en compte les incidences en quantité et en qualité du changement climatique sur la ressource en eau ; par ailleurs, la notice précise que « *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* », sans caractériser ces dispositifs ; s'agissant de l'assainissement, la notice précise que le projet bénéficie d'un raccordement existant au réseau collectif, réalisé dans le cadre de l'aménagement de la gare intermédiaire, et que 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 ; le dossier ne comporte cependant pas d'éléments précis permettant d'apprécier la capacité du réseau d'eaux usées à accueillir les effluents supplémentaires, lesquels ne sont par ailleurs pas estimés ;
- en matière de prise en compte du paysage, l'OAP vient permettre la construction d'un bâtiment d'une hauteur limitée à R+2 par rapport au terrain naturel, dont une partie pourrait être implantée en surplomb du terrain existant, selon des modalités qui interrogent sa cohérence avec les caractéristiques architecturales et paysagères de la gare « Jandri 3S » ; que si le dossier comprend la présentation d'un exemple de construction ainsi que des vues d'insertion à proximité immédiate du projet, et conclut à une absence d'incidences paysagères, l'analyse ne comporte pas d'évaluation des incidences du projet sur les vues lointaines, notamment depuis les principaux itinéraires de randonnée et points de perception du site ; qu'ainsi, au regard des éléments disponibles, l'opération rendue possible apparaît susceptible de générer des effets paysagers significatifs qui doivent être

6 Voir l'[avis n°2022-ARA-AP-1373](#) délibéré par la mission régionale d'autorité environnementale sur le remplacement du téléphérique Jandri Express, au sein de la station des Deux Alpes, par SATA Group, communes des Deux-Alpes et Saint-Christophe-en-Oisans (38).

davantage caractérisés et justifiés au regard des enjeux de qualité et de sensibilité du site concerné ;

- en matière de risques, l'emprise du projet est située hors du périmètre de la carte d'aléas réalisée récemment ; les aléas affectant ce secteur nécessitent donc d'être caractérisés ;

Considérant que la collectivité entend permettre l'extension et la restructuration des activités économiques (restaurant d'altitude, accueil, loisirs) des zones Nse jusqu'au seuil des UTNI fixé désormais à 500 m² de surface de plancher cumulée, alors que le PLU actuel ne permet leur développement qu'à hauteur de 300 m² ; que le dossier le dossier n'analyse pas les incidences induites par cette évolution ;

Considérant que s'agissant des risques naturels, la procédure de modification a une incidence globalement positive dans la mesure où elle permet l'intégration au PLU de la dernière étude sur la connaissance des risques naturels locaux ; les nouveaux éléments qui en sont issus affectent la constructibilité de certains secteurs de la commune, avec des aléas globalement renforcés et une inconstructibilité en certains secteurs (notamment en partie ouest de la station – zones AUs1, AUs2, AUs3, Ua, certains secteurs dédiés aux équipements publics – et sur certaines zones de hameaux – les Marières, les Touches ...) ; qu'ainsi, cette nouvelle connaissance apparaît susceptible de conduire à l'évolution de certaines orientations d'aménagement et de développement de la commune, sans que la notice de présentation aborde explicitement ces incidences ou réalise d'analyse sur les secteurs concernés ; il apparaît en particulier que la modification de l'OAP n°3 prévue dans le cadre de la présente modification du PLU concerne une zone qui devient inconstructible du fait d'un aléa fort de glissement de terrain ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de déléguée de Mont-de-Lans (38) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de déléguée de Mont-de-Lans (38) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment :

- d'analyser les incidences de la modification n°3 du document d'urbanisme sur les milieux naturels, le paysage, les risques, les eaux potables et usées, en prenant en compte les effets du changement climatique ; en particulier, d'analyser les incidences liées :
 - à la réalisation du projet de restaurant d'altitude sur la nouvelle zone Npe(se) ;
 - au relèvement du seuil sous lequel sont autorisés l'extension et la restructuration des activités économiques (restaurant d'altitude, accueil, loisirs) dans les zones Nse ;

- de présenter les mesures prises pour éviter, réduire et compenser (ERC) ces incidences, ainsi que le dispositif de suivi de leur efficacité, en s'attachant à ce que les mesures ERC soient concrétisées dans le règlement et les OAP du PLU ;
- d'expliquer les choix au regard des enjeux environnementaux et des solutions de substitution raisonnables étudiées.

Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre

Muriel PREUX
muriel.preux
Signature numérique de
Muriel PREUX muriel.preux
Date : 2026.07.24 14:36:31
+02'00'
Muriel Preux