

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONT-DE-LANS
LES DEUX-ALPES



**Commission départementale de consommation
des espaces agricoles**

10 septembre 2013

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONT-DE-LANS LES DEUX-ALPES



ELEMENTS DE CONTEXTE

ELEMENTS DE CONTEXTE - Localisation

Située sur Les premiers contreforts des Ecrins Mont-de-Lans est l'une des 3 communes formant la station des Deux-Alpes avec Saint-Christophe-en-Oisans et Venosc.

La commune de Mont-de-Lans est en bordure du Parc National des Ecrins. Dans le cadre de la mise en application de la nouvelle charte elle sort de la zone d'adhésion.

Elle fait partie du périmètre du SCoT de l'Oisans qui couvre l'intégralité de l'intercommunalité.

Par ailleurs, elle fait également partie :

- Du CDRA Sud Isère.
- Du SDAGE Rhône Méditerranée ;
- Du SAGE Drac / Romanche ;
- Du contrat de rivière de la Romanche ;



ELEMENTS DE CONTEXTE – Un peu d’histoire...

Epoque Romaine : Piste ligure passant par le hameau du Châtelard ;

Moyen âge : Il s’agit de l’une des rares voies d’accès vers l’Italie

19^{ème} siècle : construction de la route des travers en encorbellement

1930 : construction du barrage du Chambon ;

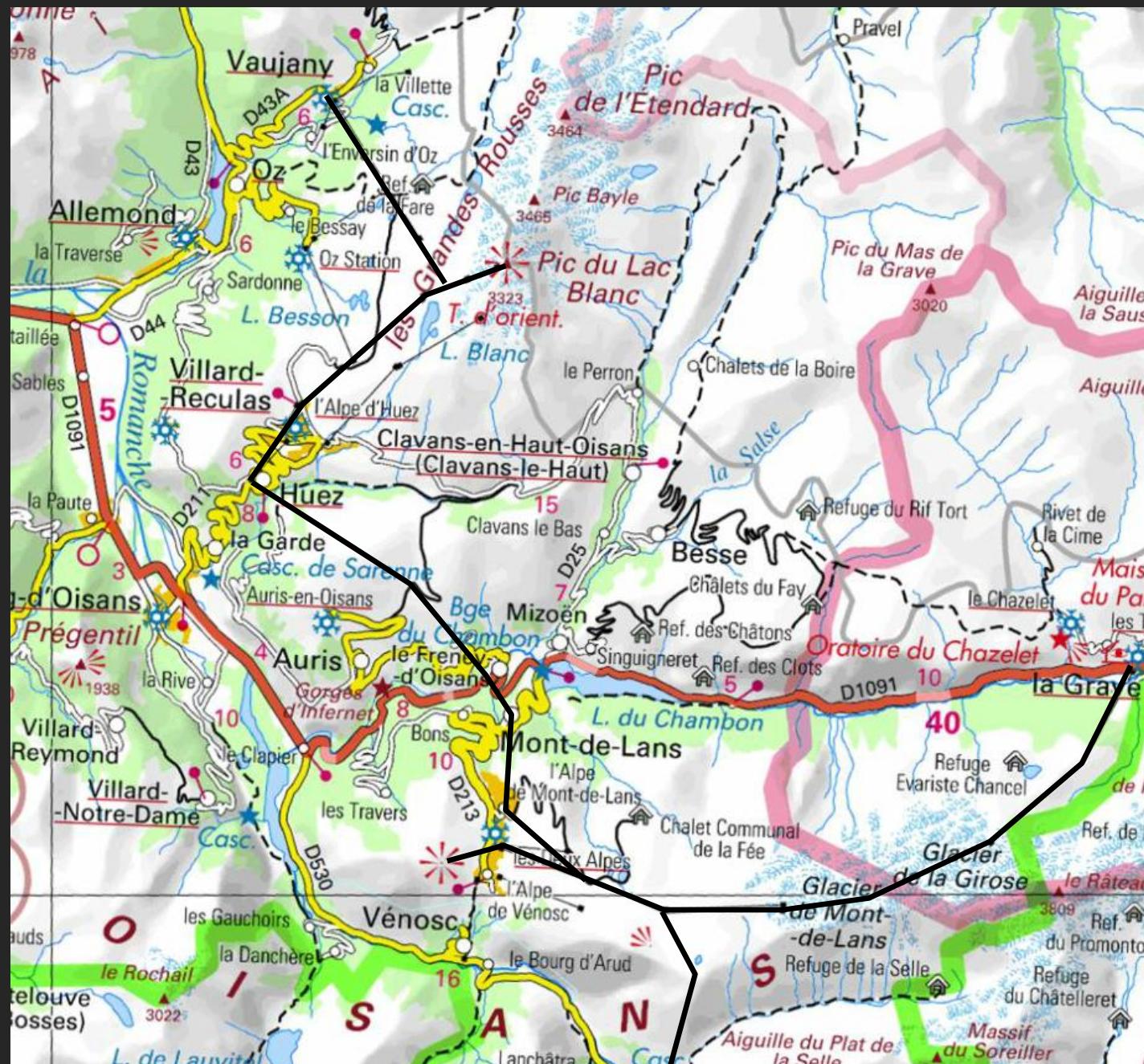
1938 : construction de l’actuelle nationale

1938 : Première remontée mécanique sur le plateau de l’Alpe de Mont-de-Lans et de venosc

1955 : Naissance de la station de Ski « Les Deux-Alpes »

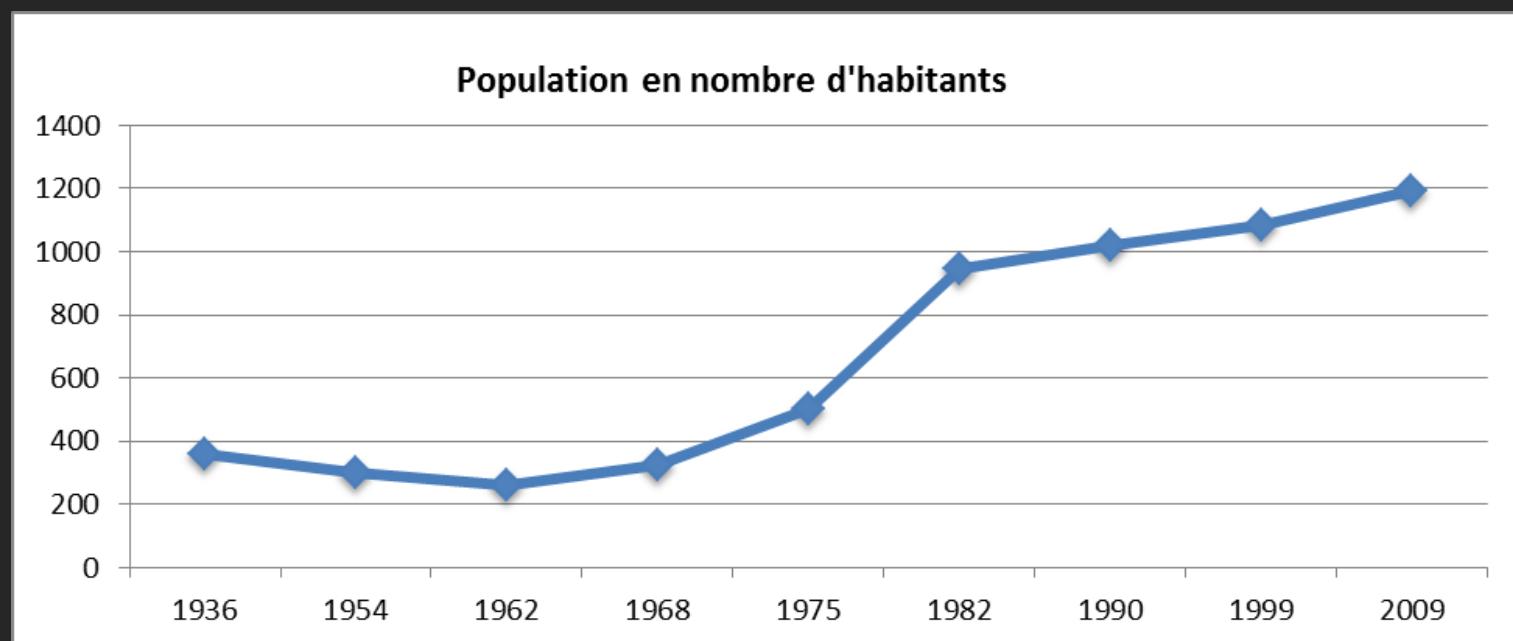
Années 1970 : Développement effréné sur le plateau des Deux-Alpes.

Et Demain ? Liaison vers l’Alpe d’Huez offrant un domaine skiable de La Grave à Vaujany.



ELEMENTS DE CONTEXTE – Tendances socio-économiques

Année de recensement	1936	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	357	302	263	327	501	946	1020	1086	1193



Une constante augmentation de la population permanente depuis les années 1960.

Un parc de logements en constante augmentation

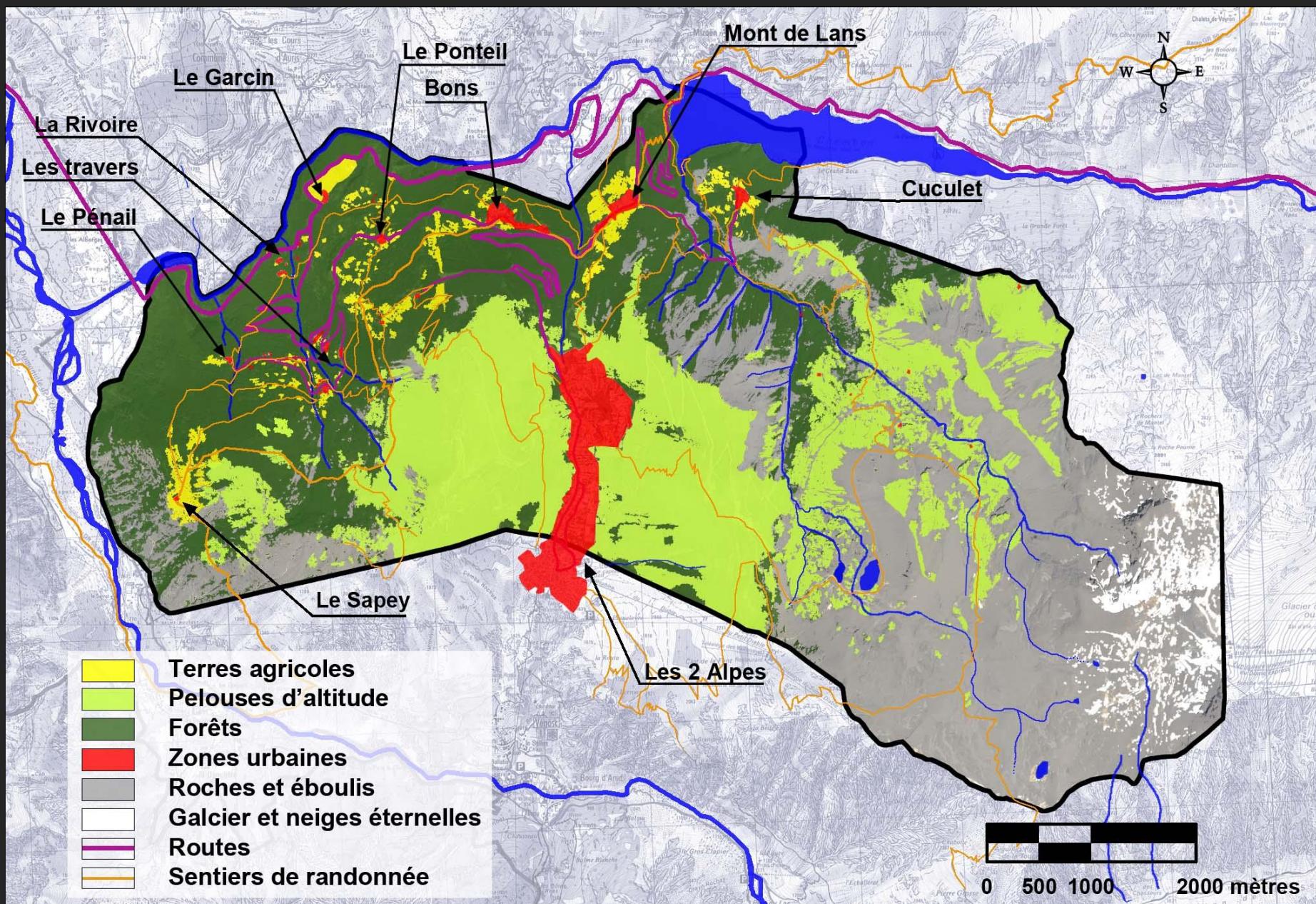
Un nombre de résidences secondaires qui stagne du fait de l'ancienneté de l'offre ce qui produit une légère augmentation du parc de logements vacants.

Un prix de l'immobilier prohibitif qui empêche l'installation des actifs et des saisonniers sur la station.

	Parc de lgts	Résidences principales		Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
1975	1218	175	14.4%	1014	83.3%	29	2.4%
1982	2976	326	11.0%	2554	85.8%	96	3.2%
1990	3784	422	11.2%	3262	86.2%	100	2.6%
1999	4348	482	11.1%	3844	88.4%	22	0.5%
2009	4686	565	12.1%	4059	86.6%	63	1.3%

logements touristiques	Nombre	%
Hôtels	2200	7
Clubs et para-hotellerie	2361	7
Résidences de tourisme	2049	6
Gérés par des Agences	6191	19
Privatifs	19020	60
TOTAL	31821	100

ELEMENTS DE CONTEXTE – Occupation du sol



La consommation d'espace représente 12,43 hectares en quinze ans, ce qui correspond à 13,74 hectares de SHON. La tâche urbaine a donc connu une croissance de 0,83 hectares par an.

Les terrains impactés sont essentiellement des anciennes terres agricoles situées à proximité des villages et qui ont été abandonnées suite à l'exode rural de la fin du 19^{ème} siècle.

Ces terres se referment et sont recolonisées par la forêt.

ELEMENTS DE CONTEXTE – Une agriculture en voie de disparition



Au dernier recensement agricole (2010), sur une superficie totale de 4166 ha, la superficie agricole utilisée « communale » était de 46 hectares, soit 1.45% seulement du territoire communal, ce qui est infime. Néanmoins, les secteurs d'estive, notamment le domaine skiable est utilisé par des agriculteurs d'autres communes.

Pour les zones intermédiaires des villages, les dernières prairies existantes ne sont plus exploitées. La commune doit faire appel à des agriculteurs de La Grave pour venir les entretenir.

D'après le Recensement Général Agricole, Mont-de-Lans comptait 9 exploitations agricoles en 1979. En 1988, elles n'étaient plus que 3. Aujourd'hui, la commune ne compte que deux exploitations agricoles : l'une au Ponteil, l'autre à La Molière. Pour cette dernière, il s'agit d'un élevage de chèvres qui confectionne également des fromages et d'un élevage de vaches et de moutons.

Ces deux agriculteurs sont proches de la retraite et seule l'exploitation agricole de la Molière, dite ferme communale car elle appartient à la commune, est susceptible d'avoir un repreneur.

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONT-DE-LANS
LES DEUX-ALPES



LE PROJET ARRETE DE PLAN LOCAL D'URBANISME

LE PROJET ARRETE DE PLU - PADD

Habitat / démographie :

- OBJECTIF 1 : Pérenniser une population permanente sur la commune avec un objectif de 1500 habitants à 10 ans ;
- OBJECTIF 2 : Organiser une politique de l'habitat permettant à chaque Lantillon de se loger avec un objectif de créer 150 logements permanents d'ici 10 ans ;
- OBJECTIF 3 : Proposer une offre en hébergement touristique répondant aux objectifs de croissance de la station des Deux-Alpes avec 5000 lits supplémentaires dont 2000 à court terme ;

Aménagement et urbanisation :

- OBJECTIF 1 : Préserver les caractéristiques urbaines des hameaux ;
- OBJECTIF 2 : Asseoir les pôles d'équilibre de Bons et Mont-de-Lans en tant que pôle de vie ;
- OBJECTIF 3 : Concentrer l'offre en hébergement touristique autour du triptyque Bons / Mont-de-Lans / les Deux-Alpes ;
- OBJECTIF 4 : Favoriser le renouvellement urbain ;
- OBJECTIF 5 : Structurer le front de neige et le cœur de la station ;
- OBJECTIF 6 : Améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des espaces bâtis.

LE PROJET ARRETE DE PLU - PADD

Equipements et loisirs :

- OBJECTIF 1 : Améliorer la qualité de l'offre ski ;
- OBJECTIF 2 : Poursuivre la montée en gamme des équipements ;
- OBJECTIF 3 : Promouvoir un tourisme doux favorisant la diversification de l'offre ;
- OBJECTIF 4 : Préserver et développer les équipements publics et les services à l'année ;

Equipement commercial et économique :

- OBJECTIF 1: Favoriser l'emploi à l'année sur la commune ;
- OBJECTIF 2 : Développer l'activité agricole ;

Transports et déplacements :

- OBJECTIF 1 : Réorganiser les déplacements et le stationnement dans la station ;
- OBJECTIF 2 : Favoriser les déplacements alternatifs vers la station ;
- OBJECTIF 3 : Améliorer les déplacements dans les villages et hameaux ;

LE PROJET ARRETE DE PLU - PADD

Développement des communications numériques :

- S'inscrire dans les politiques locales de développement des infrastructures ;

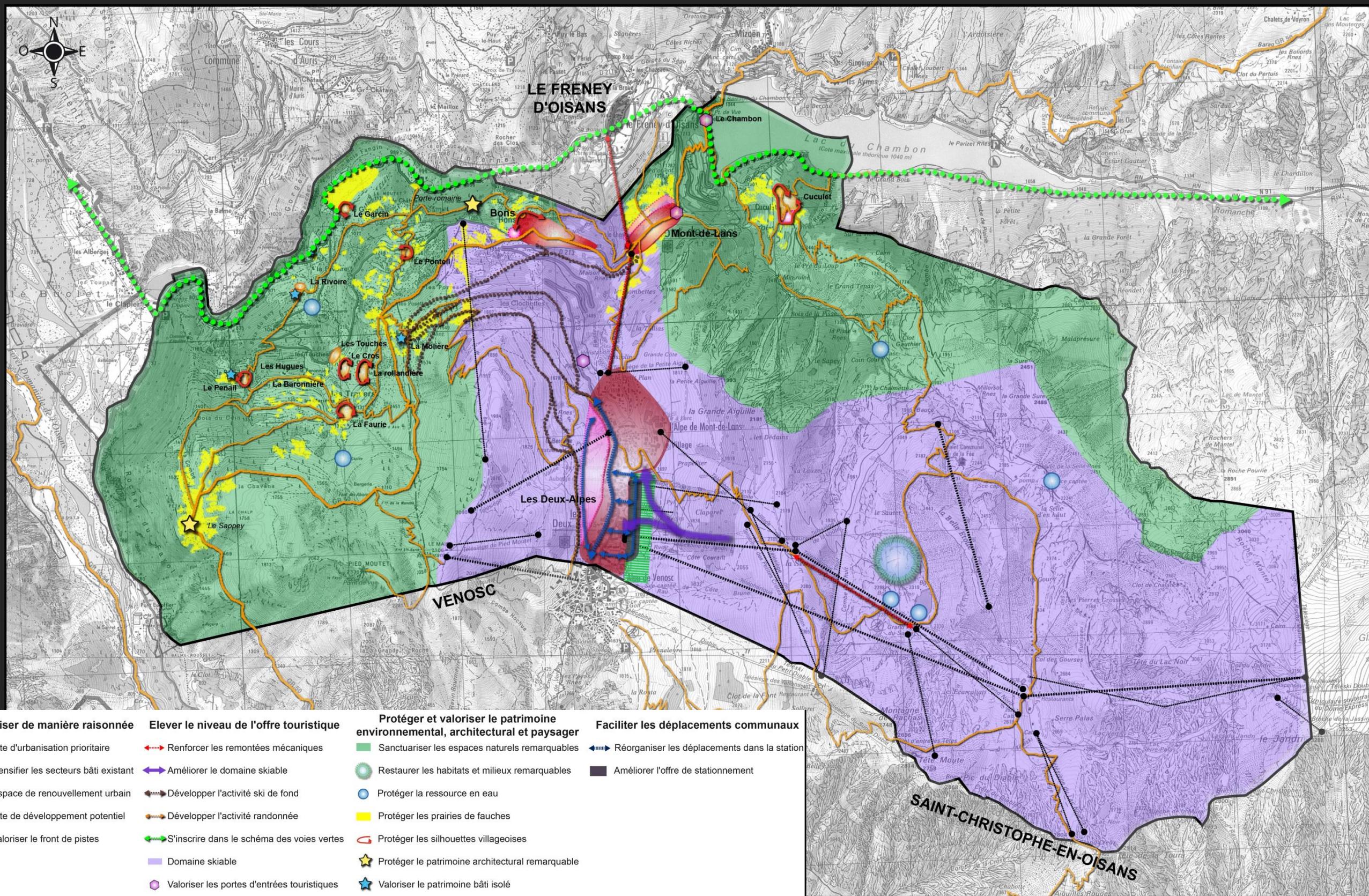
Protection des espaces naturels agricoles et forestiers :

- OBJECTIF 1 : Protéger les espaces naturels ;
- OBJECTIF 2 : Préserver les espaces agricoles ;
- OBJECTIF 3 : Valoriser les grandes perspectives visuelles ;
- OBJECTIF 4 : Protéger la ressource en eau ;

Préservation et remise en état des continuités écologiques :

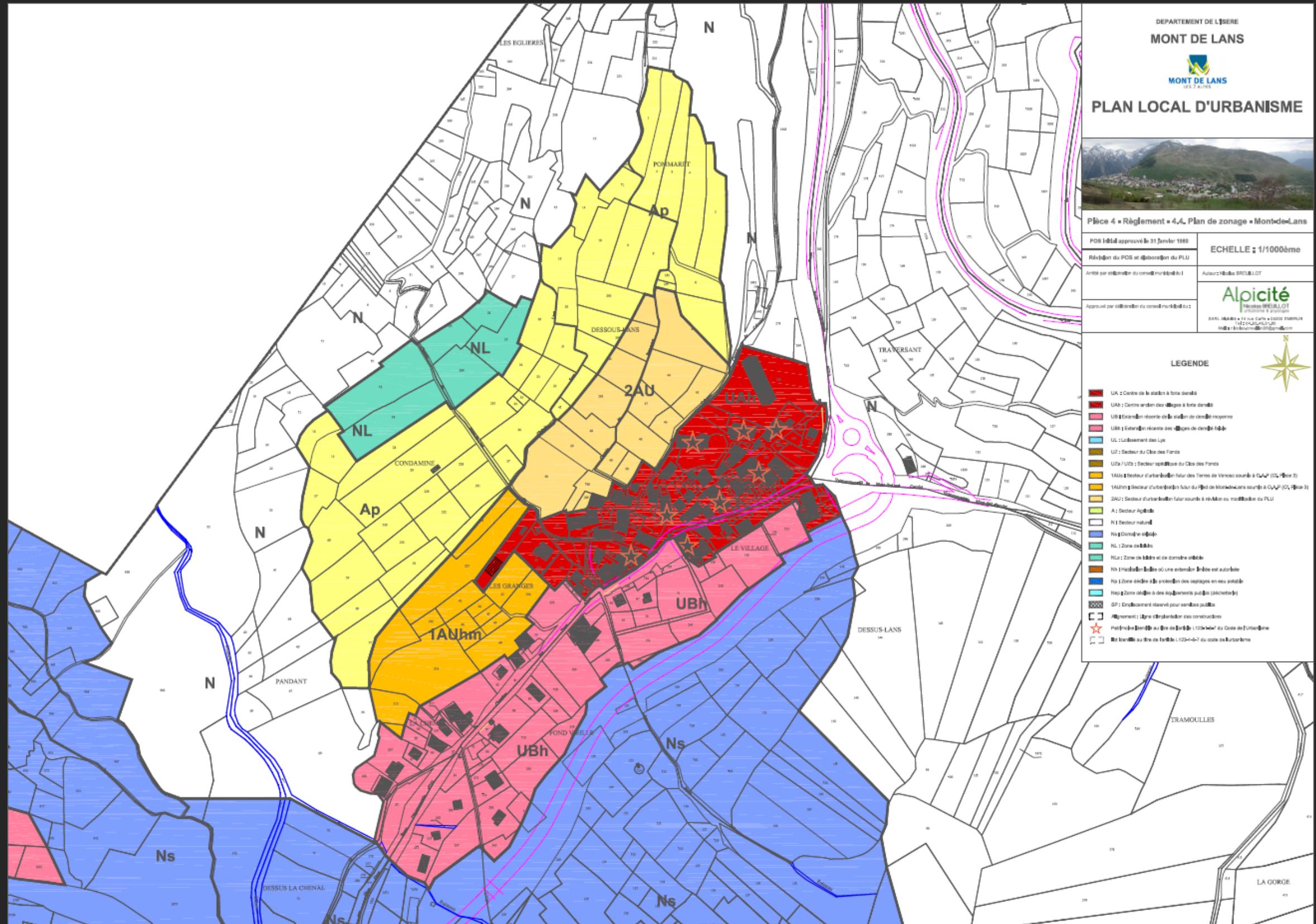
- Maintenir le grand continuum écologique entre le cœur du massif des Grandes Rousses et le cœur du Parc National des Ecrins ;
- Maintenir des liens entre la vallée et le domaine d'altitude ;
- Protéger la trame bleue ;

LE PROJET ARRETE DE PLU - PADD



Urbaniser de manière raisonnée	Elever le niveau de l'offre touristique	Protéger et valoriser le patrimoine environnemental, architectural et paysager	Faciliter les déplacements communaux
Site d'urbanisation prioritaire	Renforcer les remontées mécaniques	Sanctuariser les espaces naturels remarquables	Réorganiser les déplacements dans la station
Densifier les secteurs bâti existant	Améliorer le domaine skiable	Restaurer les habitats et milieux remarquables	Améliorer l'offre de stationnement
Espace de renouvellement urbain	Développer l'activité ski de fond	Protéger la ressource en eau	
Site de développement potentiel	Développer l'activité randonnée	Protéger les prairies de fauches	
Valoriser le front de pistes	S'inscrire dans le schéma des voies vertes	Protéger les silhouettes villageoises	
	Domaine skiable	Protéger le patrimoine architectural remarquable	
	Valoriser les portes d'entrées touristiques	Valoriser le patrimoine bâti isolé	

LE PROJET ARRETE DE PLU - ZONAGE



DEPARTEMENT DE L'ISERE
MONT DE LANS
 LES 7 ALPES
PLAN LOCAL D'URBANISME

Plèce 4 - Règlement - 4.4. Plan de zonage - Mont-de-Lans

POS Initial approuvé le 31 Janvier 1989
 Révision du POS et élaboration du PLU
 Adopté par délibération du conseil municipal du 11/06/2015
 Approuvé par délibération du conseil municipal du 27/06/2016

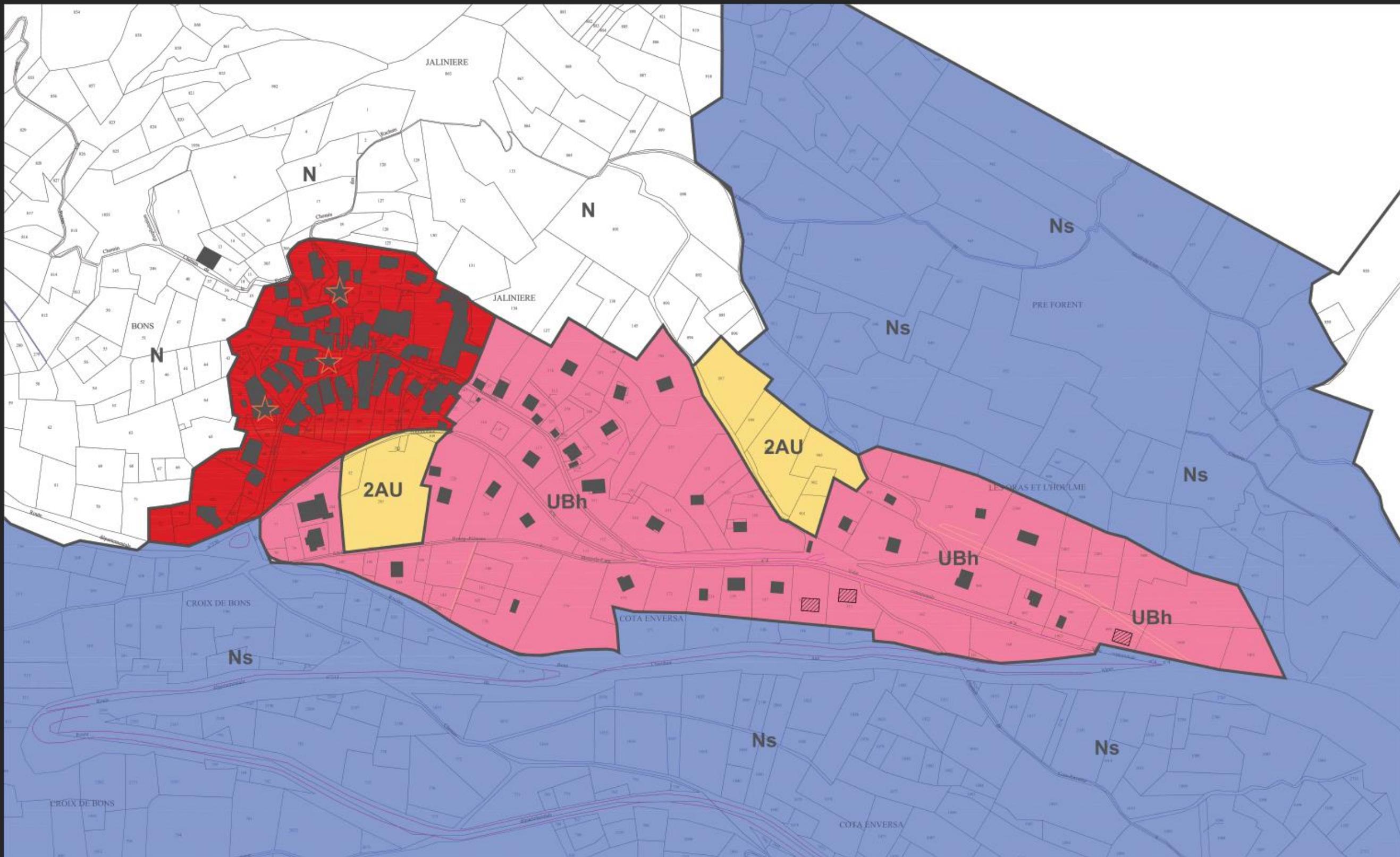
ECHELLE : 1/1000ème
 Auteur : Nicolas BREUILLOT

Alpicité
 Nicolas BREUILLOT
 urbanisme & paysages
 24010, LES ALPES - 14, rue de la Poste - 38000, GRENoble
 04 78 00 00 00 - www.alpicite.com

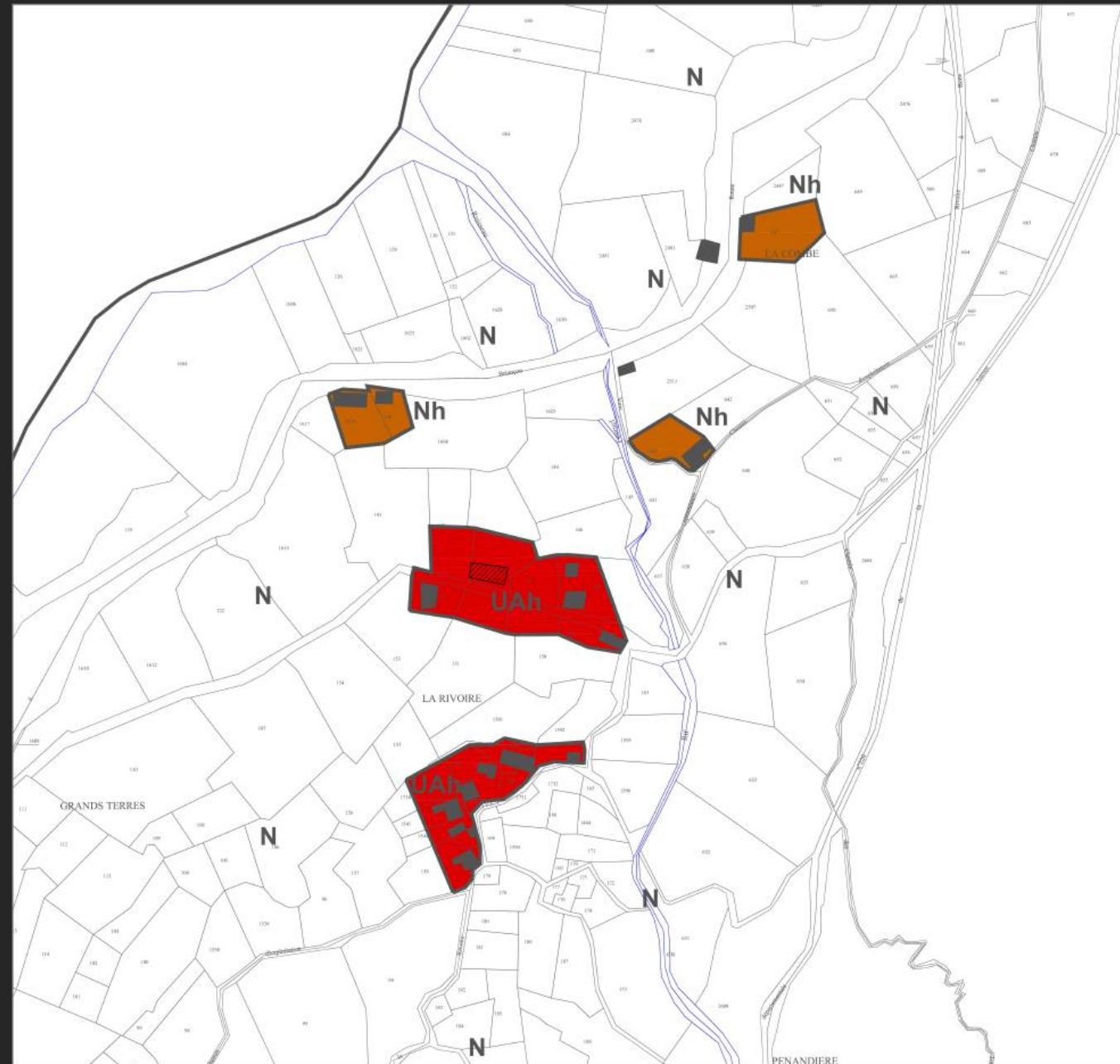
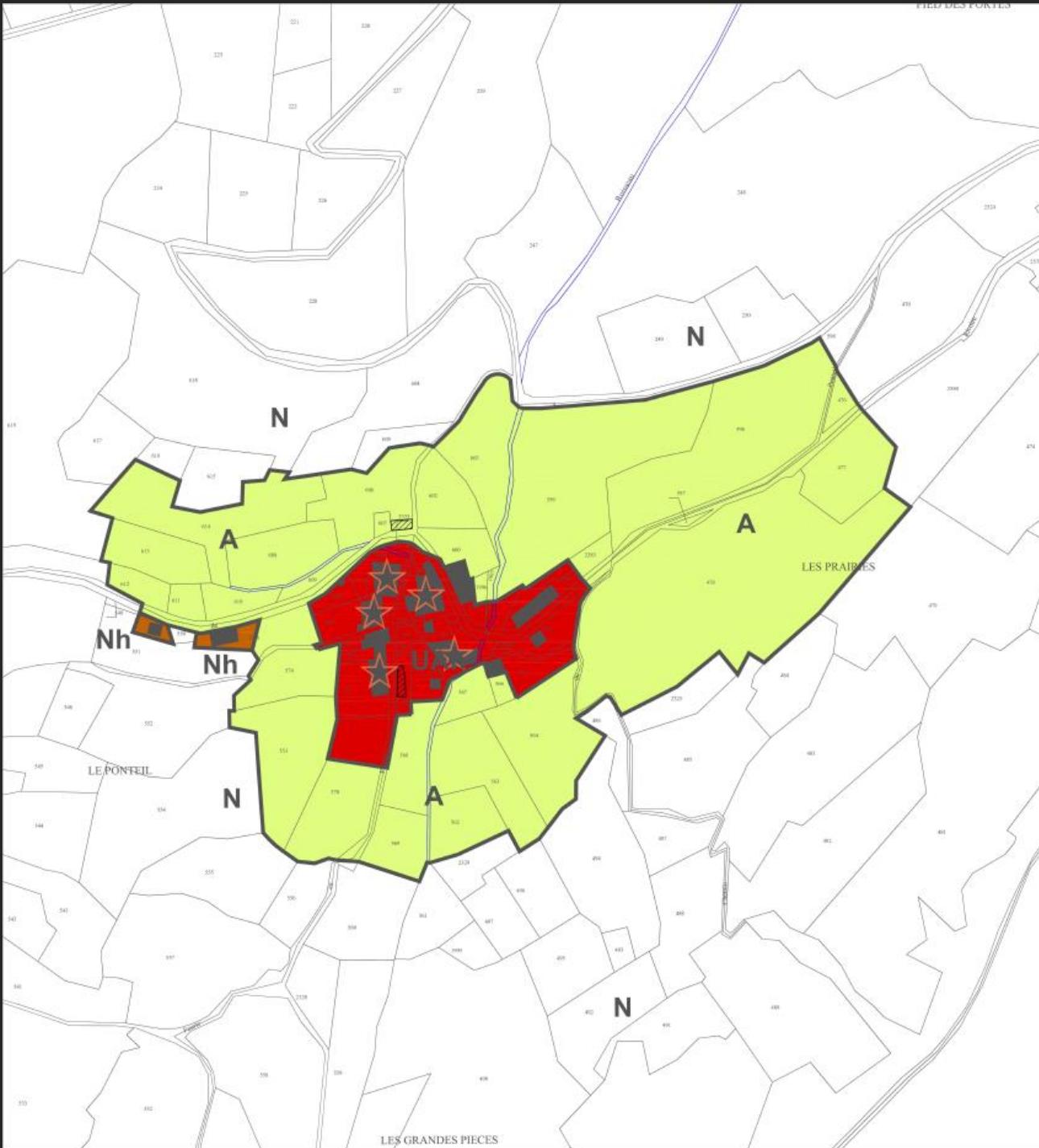
LEGENDE

- UA : Centre de la station à forte densité
- UB : Centre urbain des villages à forte densité
- UBa : Extension récente de la station de densité moyenne
- UBb : Extension récente des villages de densité faible
- UL : Lotissement des Lys
- UZ : Secteur du Cibo des Forces
- UZa / UZb : Secteur spécifique du Cibo des Forces
- TAUa : Secteur d'urbanisation futur des Terrés de Venosc soumise à CUP (OU - Plan 3)
- TAUbb : Secteur d'urbanisation futur du Péd de MontdeLans soumise à CUP (OU - Plan 3)
- 2AU : Secteur d'urbanisation futur soumise à révision ou modification du PLU
- A : Secteur Agricole
- N : Secteur naturel
- Ns : Domaine agricole
- NL : Zone de loisirs
- NLa : Zone de loisirs et de domaine agricole
- Ni : Habitation isolée où une extension isolée est autorisée
- Np : Zone destinée à la protection des vestiges en eau souterraine
- Npa : Zone destinée à des équipements publics (secrétariat)
- SIP : Emplacement réservé pour services publics
- Alignement : Ligne d'implémentation des constructions
- Historique de la station de ski de l'été 1924-1947 au Cibo de l'été 1948
- Site inscrit au titre de l'article L102-4-7 du code de l'urbanisme

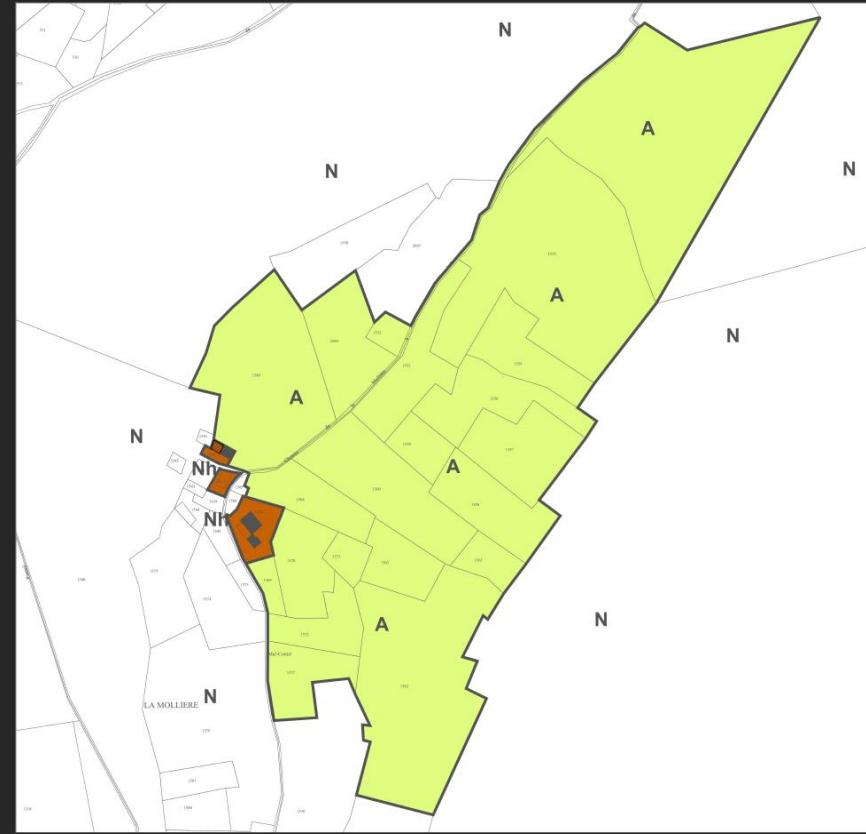
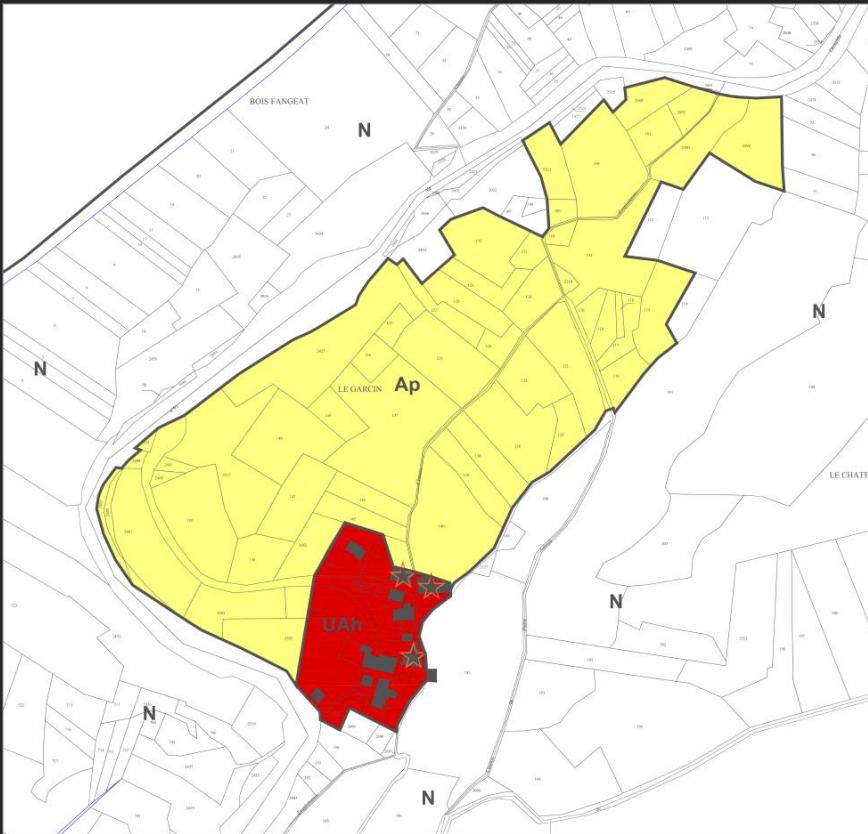
LE PROJET ARRETE DE PLU - ZONAGE



LE PROJET ARRETE DE PLU - ZONAGE



LE PROJET ARRETE DE PLU - ZONAGE



La consommation d'espaces (22ha) paraît importante au regard des potentialités de renouvellement urbain existant sur la station.

Néanmoins, si on met de côté les zones 2AU car elles sont soumises à une modification / révision du PLU, les surfaces immédiatement ouvertes à l'urbanisation sont de l'ordre de 10 ha pour les 12 prochaines années, ce qui s'inscrit dans la dynamique passée. Rappelons que Mont-de-Lans a connu un fort phénomène de renouvellement urbain qui a limité la consommation d'espaces naturels et agricoles sauf sur les villages et hameaux.

Dans le présent PLU, le secteur de Mont-de-Lans concentre la majorité des espaces consommés en dehors de la station avec un potentiel de 5.23 ha encore constructibles. Bons bénéficie par ailleurs d'un potentiel de 2.31 ha. A elles trois, ces entités concentrent 94.5% des surfaces constructibles.

LE PROJET ARRETE DE PLU

Consommation d'espaces par le PLU

		Espace potentiellement agricole	Espace naturel	Espace forestier	Total
CUCULET			0,44		0,4357
CHAMBON					0
MONT DE LANS		3,53	1,69		5,2151
BONS			1,64	0,6739	2,3124
LE PONTEIL		0,07			0,0664
LES TRAVERS	LES TOUCHES	0,20			0,1986
	LES CROS	0,14			0,136
	LA ROLLANDIERE		0,06		0,0615
	LA FAURIE		0,23		0,2296
	LA BARONNIERE				0
	LES HUGUES				0
	LE PENAL				0
LA RIVOIRE	RIVOIRE HAUTE				0
	RIVOIRE BASSE				0
LE GARCIN		0,08			0,0793
LA MOLIERE					0
LA STATION - LES 2 ALPES		12,66	0,52		13,19
Total		16,67	4,57	0,67	21,92

Les terres potentiellement agricoles sont les plus impactées, même si aujourd'hui elles ne sont plus exploitées ou alors elles correspondent à des secteurs d'agricultures extensives liées à l'estive (versant Pied Moutet de La station).

Ces terres ont un faible intérêt agronomique. Sur les villages et hameaux les terres consommées sont bien souvent peu pentues et correspondent à d'anciennes prairies de fauches exploitées avant la mécanisation. Le parcellaire rend complexe leur exploitation.

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONT-DE-LANS LES DEUX-ALPES



LES MOYENS MIS EN ŒUVRE PAR LE PLU POUR
LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES

LES OUTILS MOBILISES

Le POS de Mont-de-Lans est partiel et ne couvre que la partie station de la commune. Aucune zone agricole n'est identifiée même si les zones ND autorise l'usage pastoral.

Le PLU est une avancée majeure pour la préservation des terres agricoles car :

- Il supprime le RNU dans les villages / hameaux là où existent encore quelques prairies de fauches résiduelles et quelques espaces potentiellement labourables. La suppression du RNU évite ainsi une urbanisation en « tâche d'huile » non contrôlée.
- Il instaure des zones agricoles strictes sur les espaces à enjeux agronomiques (pied de Mont-de-Lans et Les Garcins) ;
- Il instaure des zones agricoles autorisant la construction de bâtiments à usage agricoles autour des deux secteurs accueillant aujourd'hui une exploitation agricole : La Molière et Le Ponteil.

C'est ainsi près de 30 ha qui sont destinés à l'agriculture auxquels s'ajoutent l'ensemble des zones pastorales classé en zone N ou Ns.

POS 2013			PLU 2013		
Nom zone	Surface de la zone (ha)	Surface disponible (ha)	Nom zone	Surface de la zone (ha)	Surface disponible (ha)
UA	30,13	0,15	UA	42,70	0,15
UAa	10,64				
UAb	0,53				
UAbp	0,13				
UAc	0,73				
UAs	4,47				
			UAh	11,42	0,51
UB	12,35		UB	12,30	0,37
UBs	0,33				
			UBh	16,70	3,56
UL	1,05		UL	1,06	0,00
UZ	9,01		UZ	8,58	0,00
Sous-total	69,36	0,15	Sous-total	92,76	4,59
NAa	3,75	3,75	1AUhm	1,64	1,64
			1AUs	3,60	3,60
NA	4,79	4,79	2AU	12,09	12,09
Sous-total	8,55	8,55	Sous-total	17,33	17,33
			A	15,30	
			Ap	14,47	
Sous-total	0,00	0,00	Sous-total	29,77	0,00
			N	1864,31	
			Nep	1,28	
			Nh	1,41	
			Np	60,64	
NDL	9,32		NI	9,29	
NDLs	19,05		NIs	20,01	
			Ns	2069,82	
Sous-total	28,38	0,00	Sous-total	4026,76	0,00
TOTAL	106,29	8,70	TOTAL	4166,61	21,92

LES OUTILS MOBILISES

Objectifs du PADD	Outils règlementaires
Concentrer l'urbanisation autour du tryptique Bons / Mont-de-Lans / Les Deux-Alpes	Ces trois secteurs parfaitement desservis regroupent 95% des surfaces constructibles du PLU
Favoriser la restructuration urbaine et architecturale des logements touristiques du centre de la station.	Règles spécifiques pour l'amélioration architecturale garantissant un gain de surface de plancher.
Favoriser le renouvellement urbain	Absence de COS et d'emprise au sol en zone UA/UAh avec une hauteur de construction de 16m Absence de COS et emprise au sol limitée à 250m ² en zone UB/UBh
Limiter la consommation d'espaces à environ 10ha à l'échelle du PLU, en dehors des zones d'urbanisation future soumise à modification ou révision du PLU.	La densité affichée dans le PLU compte tenu des objectifs et des surfaces ouvertes à l'urbanisation est supérieure à 60 ha. Le PLU prévoit d'ouvrir immédiatement moins de 10ha à l'urbanisation (zone U et 1AU) Orientation d'aménagement limitant la consommation d'espaces en zone AU
Protéger les prairies de fauches et les terres à forte valeur agronomiques.	Création des zones Ap sur les secteurs de Mont-de-Lans et des Garcins.
Renforcer le pastoralisme.	Possible dans les zones A, N et Ns ce qui couvre plus de 90% du territoire.