

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMROUSSE

*PIÈCE N°1.3
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS*

Dossier
d'arrêt par le
Conseil
Municipal en
date du 22
Janvier 2019





SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

PIÈCE 1.1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES
ET DÉMOGRAPHIQUES

PIÈCE 1.2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PIÈCE 1.3

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

PIÈCE 1.4

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE





PIÈCE 1.3

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS



SOMMAIRE

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES 12

AXE 1 : UNE STATION INVENTIVE ET INNOVANTE QUI SOUHAITE RENOUVELER SON IMAGE ET SON MODÈLE D'AMÉNAGEMENT..... 14

AXE 2 : UNE STATION ATTRACTIVE EN TOUTES SAISONS 18

AXE 3 : UNE COMMUNE À HABITER ET À VIVRE 24

AXE 4 : UNE COMMUNE FACILE ET ACCESSIBLE 27

AXE 5 : UNE STATION INTÉGRÉE ET ÉCONOME DE SES RESSOURCES..... 30

JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PADD 38

1. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DU PADD PRENANT EN COMPTE L'ARTICULATION DE LA COMPATIBILITÉ SCOT ET DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE DE LA COMMUNE 39

1. Assurer un développement et un aménagement durables de la commune, cohérents, maîtrisés, soucieux de l'environnement et du cadre de vie 39
2. Un projet global visant à affirmer la commune de Chamrousse en tant que pôle touristique et de loisirs structurant à conforter 39
3. Un projet global s'appuyant sur un projet économique et touristique de développement de la station 40
4. ... nécessitant la mobilisation d'une enveloppe foncière spécifique, distincte de celle réservée aux besoins identifiés par le SCoT de la GREG 41

2. DÉFINITION DE L'ENVELOPPE FONCIÈRE THÉORIQUE DANS LE PROJET DE PLU DE CHAMROUSSE SELON LES OBJECTIFS DU SCOT DE LA GREG 41

1. Un objectif de production de 30 logements au maximum sur 12 ans 41
2. Un objectif de production qui s'articule avec le dimensionnement d'une enveloppe foncière théorique de 2,2 ha dédiée aux espaces urbains mixtes 42

3. UN TRAVAIL DE PRIORISATION DU FONCIER EN VUE DE DÉFINIR LES CAPACITÉS FONCIÈRES DU PLU AU REGARD DE SES BESOINS CLASSIQUES À UNE ÉCHÉANCE DE 12 ANS..... 43

1. Rappel méthodologique d'analyse du gisement tel que défini par le SCoT de la GREG 43
2. L'évaluation de la constructibilité réelle du foncier brut..... 43
3. Autre foncier non-mobilisable dans le projet de PLU de Chamrousse..... 43
4. Un potentiel foncier dédié au projet de requalification urbaine et au développement économique et touristique sur le secteur de Recoïn 44
5. Une enveloppe de 2,77 ha dans le projet de PLU 45
6. Un projet de restructuration de la zone technique du Schuss des Dames nécessitant l'ouverture à l'urbanisation de 1,42 ha classé en zone UE au PLU..... 49
7. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 52
8. Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis 53

4. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR LE PADD 55

1. Un objectif de consommation de l'ordre de 0,27 ha / an pour les 12 prochaines années 55
2. Un objectif de densité constructive de 20 logements / ha, soit une augmentation de 60%..... 55

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ET COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES 56

1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	57
1. OAP n°1 - Secteur de Recoin	58
2. OAP n°2 - Secteur de Roche-Béranger	67
3. OAP n°3 - Secteur du Schuss des Dames	73
4. OAP n°4 - Secteur du Domaine Skiable	81

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT 90

1. LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU DE 2004 MIS EN COMPATIBILITÉ EN 2017.....	91
1. L'évolution globale du zonage	91
2. Tableau des surfaces (évolution PLU 2004 mis en compatibilité en 2017 /PLU 2018).....	92
2. LA DÉLIMITATION DES ZONES DANS LE PROJET DE PLU.....	94
1. Justification des zones urbaines au regard du PADD.....	94
2. Justification des zones naturelles au regard du PADD	99

LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS MOBILISÉES DANS LE PLU 110

1. LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES MOBILISÉES DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT AU REGARD DU PADD	111
1. Justifications communes à toutes les zones, relatives à la Partie « Équipements et réseaux »	111
2. Justifications des dispositions relatives aux zones UC	113
3. Justifications des dispositions relatives à la zone UD.....	122
4. Justifications des dispositions relatives à la zone UL	129
5. Justifications des dispositions relatives à la zone UE	138
6. Justifications des dispositions relatives à la zone N	142
2. LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES MOBILISÉES AU TITRE DE LA LOI MONTAGNE	154
1. Régime d'urbanisation	154
2. Préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques	157
3. Développement touristique et unités touristiques nouvelles	162
3. LES AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES MOBILISÉES DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT AU REGARD DU PADD ..	166
1. Dispositions du règlement des risques	166
2. Les emplacements réservés (ER).....	170
3. Des éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme).....	172
4. Des éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique » (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).....	174
5. Les Espaces Boisés Classés (au titre des articles L.113-1 et R.151.31-1°du code de l'urbanisme) ...	174
6. Les périmètres de préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L.123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme.....	175
7. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL - au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme).....	176

8. Les pastilles de changement de destination (au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme)	181
9. Les périmètres de protection des captages	192
10. Les périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme)	192

INDICATEURS DE SUIVI..... 193



PRÉAMBULE

Article L.151.4 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation **explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.**

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

[...] ».

Article R.151.2 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La **cohérence** des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La **nécessité des dispositions** édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations des constructions dans une même zone ;

3° La **complémentarité de ces dispositions** avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La **délimitation des zones** prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'**institution des zones urbaines** prévues par l'article R. 151-19, **des zones urbaines ou zones à urbaniser** prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des **servitudes** prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »



1

**EXPLICATIONS DES CHOIX
RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES**



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune présente le projet de l'équipe municipale pour les 12 ans à venir. Le PADD constitue la « clé de voûte » du Plan Local d'Urbanisme car il est l'expression du projet politique et de la stratégie de territoire. Il exprime la volonté des élus locaux de définir un avenir prévisible de leur commune dans le respect des principes du développement durable. Élaboré sur la base des enjeux mis en avant dans le diagnostic, le PADD comporte ainsi les orientations pour le développement de la commune, intégrant les principes législatifs relatifs aux documents d'urbanisme (loi Solidarité et Renouvellement Urbain, loi Urbanisme et Habitat, et plus récemment loi ENE dite Grenelle 2).

La commune de Chamrousse joue un rôle de pôle touristique au sein du Grésivaudan mais surtout au sein de la Métropole grenobloise. Cette situation est renforcée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Région de Grenoble (GREG) qui identifie la commune en tant que pôle touristique et de loisirs structurant à conforter. La révision de son PLU est l'occasion de réfléchir de manière prospective au développement et au dynamisme de la commune à moyen et plus long terme. Cette révision a impliqué de définir un projet global permettant de concilier les objectifs de développement urbain, économique et touristique avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces, et les objectifs de préservation de l'environnement et des paysages.

Emblématique par son histoire, Chamrousse est une station institutionnelle qui souhaite aujourd'hui favoriser le renouvellement de son modèle de développement. Elle est par ailleurs la seule station de montagne étroitement associée à une métropole. En ce sens, le projet de PLU exprimé à travers son PADD définit un projet de développement global à la fois territorial, urbain, touristique et économique de la commune et de sa station. L'objectif est de « faire commune » tout en soutenant le développement de la station. La volonté de la commune est de renforcer sa vitalité économique tout en veillant à renforcer son attractivité pour la population permanente. La commune porte une attention particulière à la gestion de l'accessibilité et la gestion des flux, qui sont aussi des éléments fondamentaux du projet communal. Enfin, la localisation et les différents sites naturels qui composent Chamrousse poussent la commune à inscrire l'environnement au cœur de son projet.

La démarche d'élaboration du PLU a été engagée par la délibération du 30 juillet 2015 pour répondre aux enjeux suivants :

- Rénover le modèle de développement urbain de la station ;
- Faire de Chamrousse une commune à vivre toute l'année ;
- Préserver les ressources naturelles, paysagères et prendre en compte les risques naturels ;
- Conforter et diversifier les activités économiques et commerciales face aux enjeux spécifiques des territoires de montagne.

Dans ce cadre, le PADD, qui apporte une vision prospective et transversale des différentes politiques territoriales, se décline en 5 axes :

- Une station inventive et innovante
- Une station attractive en toutes saisons
- Une commune à habiter et à vivre
- Une commune facile et accessible
- Une station intégrée et économe de ses ressources

La suite de ce chapitre explicite la manière dont les dispositions du PLU révisé déclinent ces 5 axes retenus dans le PADD.

AXE 1 : UNE STATION INVENTIVE ET INNOVANTE QUI SOUHAITE RENOUVELER SON IMAGE ET SON MODÈLE D'AMÉNAGEMENT

OBJECTIFS

JUSTIFICATIONS

Orientation 1.1 : Affirmer et renforcer la structuration du territoire

Valoriser les liens et les complémentarités des trois pôles de vie de la commune

✓ *Deux cœurs de station (Recoin et Roche-Béranger) encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

✓ *Traitement qualitatif des cœurs de station*

✓ *Organisation de la programmation en complémentarité sur les cœurs de station*

✓ *Dimensionnement du gisement foncier en prenant en compte les besoins classiques de la commune et les besoins liés à son développement économique et touristique*

Travailler sur les entrées de ville comme de véritables portes sur le domaine skiable

✓ *Favoriser la porosité entre les cœurs de station et le domaine skiable*

La commune de Chamrousse souhaite renforcer les liens, les complémentarités et les synergies entre les trois pôles de vie que sont le Recoin, Roche-Béranger et Bachat-Bouloud. L'objectif est de valoriser les trois polarités fonctionnelles et touristiques qui constituent la commune de Chamrousse. Il s'agit de veiller à maintenir une complémentarité entre les différents cœurs de station.

Le diagnostic met en perspective le caractère multipolaire et linéaire de la commune de Chamrousse, structurée autour de trois pôles d'urbanisation distincts le long de l'axe principal de la station. Ces trois formes d'urbanisation s'organisent en noyaux groupés, implantés horizontalement dans l'étagement de la station. Leur organisation est fonction de la topographie, des risques naturels, de la ressource en eau. L'état des lieux révèle que cette structuration du territoire est également fonctionnelle et touristique et que les trois entités urbaines sont complémentaires. La volonté portée par les élus est de pérenniser et valoriser ces complémentarités. Le Recoin représente une centralité forte en terme d'activités, de commerces et d'entrée dans le domaine skiable. Roche-Béranger représente également une centralité forte en termes de commerces et de services, en forte relation avec le domaine skiable. Enfin Bachat-Bouloud est constituée de huit villages vacances en continuité de Roche-Béranger.

Il s'agit également de renforcer la structuration du territoire en s'appuyant sur les potentiels spécifiques aux différents sites, et d'adapter les projets de renouvellement urbain ou de requalification en fonction des potentiels en présence.

La commune de Chamrousse souhaite engager le renouvellement de l'image de Chamrousse en intervenant sur les entrées de station et le domaine skiable. Relativement peu qualifiées, les entrées de ville et la porosité du front de neige représentent un potentiel important de mise en valeur de la station.

L'objectif est de valoriser les deux entrées de station de Recoin (route de Chamrousse) et de Roche-Béranger (route de Prémol). Intégrée au projet de requalification urbaine de Recoin et de Roche-Béranger, la valorisation des entrées de ville au sein des

Orientations d'Aménagement et de Programmation représentent également un levier de mise en œuvre de cet objectif du PADD.

Conforter le site de la Croix comme lieu emblématique de la station

✓ *Valorisation du site de la Croix en tant qu'élément patrimonial et naturel emblématique de la commune*

✓ *Mise en place des conditions de réalisation du projet touristique porté par la commune sur le site de la Croix dans le cadre d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)*

Le projet urbain et touristique de la station ne se limite pas aux interventions sur les polarités urbaines de la commune. Il s'agit également de mettre en valeur le paysage et l'environnement caractéristique de la station. Le site de la Croix constitue un élément important d'attractivité touristique et résidentielle.

En ce sens, le site de la Croix représente un lieu emblématique de la station dont elle est le point culminant. Le site constitue le lieu d'arrivée des télésièges de la Croix, des Amoureux et des Lacs Robert. Juste à l'est du sommet, au-dessus d'une via ferrata, une table d'orientation permet de profiter du point de vue vers l'est sur les Grandes Rousses, l'Oisans et les Écrins. Un émetteur de télévision et de radio appartenant à l'opérateur TDF se trouve aussi à son sommet. Dans la perspective de favoriser les activités innovantes, la commune porte le projet de valoriser le site de la Croix en prévoyant les conditions permettant :

- La réhabilitation de la station météo et la création d'un centre d'interprétation sur la neige et la météorologie de montagne destiné au grand public ;
- La mise en valeur du grand paysage par des aménagements spécifiques de type belvédères, tables d'orientations, parcours touristiques.

Orientation 1.2 : Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station

Impulser une dynamique de transformation de la station en s'appuyant sur les 2 sites d'intervention prioritaires du Recoin et de Roche-Béranger

✓ *Revalorisation des espaces publics en cœur de station par le biais des OAP*

✓ *Redynamisation de l'offre de commerces par la mise en place de linéaires commerciaux*

La commune de Chamrousse porte une volonté affirmée de renouveler le modèle de développement de la station, guidée notamment par l'identification de Chamrousse par le SCoT en tant que pôle touristique et de loisirs structurant à conforter. En ce sens, les élus souhaitent engager un processus de renouvellement urbain et touristique cohérent en intervenant sur les deux cœurs de station que représentent les secteurs de Recoin et de Roche-Béranger.

Situés en cœur de station et au contact du domaine skiable, les sites de Recoin et de Roche-Béranger constituent les sites d'interventions prioritaires de la commune pour mettre en œuvre son projet global de dynamisation de la station. Les 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à renouveler l'identité de la commune de Chamrousse, revaloriser les espaces publics en cœur de station, conforter l'offre en équipements sportifs, redynamiser l'offre de commerces et diversifier l'offre en hébergements touristiques et de loisirs. Les zonages spécifiques UC, UC(PM) et UCa(PM) et le règlement écrit permettent de répondre à cet objectif.

Réaménager les espaces publics et réintroduire la nature dans les cœurs de station en veillant à leur qualité et leur convivialité

✓ *Maintien et création d'espaces publics*

✓ *Valorisation de la nature en ville par la mise en place de surfaces éco-aménageable et de surfaces de pleine-terre*

✓ *Encadrement de l'aspect extérieur des constructions dans les cœurs de station dans le règlement écrit*

Développer la marchabilité de la station et repenser la place de la voiture

✓ *Mise en place d'une politique de stationnement volontariste*

✓ *Création d'itinéraires piétons*

✓ *Développement du maillage piéton au sein de la station*

Promouvoir une architecture créative, résiliente et située à la fois dans la production neuve et dans la réhabilitation de l'existant

✓ *Mise en place d'outils favorables à une production neuve de qualité*

Héritée du Plan Neige des années 1970, l'organisation urbaine existante ne répond plus aux modes de vie des habitants et aux pratiques des touristes. Les élus souhaitent réaménager les espaces publics en cœur de station en étroite relation avec les attentes des résidents permanents et les nouvelles pratiques touristiques.

En ce sens, le projet de PLU porte une attention particulière :

- Aux aspects extérieurs dans le règlement écrit sur toutes les zones urbaines ;
- Aux cônes de vue et aux perspectives paysagères (L.151-19) ;
- Au maintien et à la création d'espaces verts avec la mise en place de surfaces éco-aménageables (L.151-22) ;
- Aux aménagements d'espaces publics notamment au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La commune de Chamrousse s'engage dans une réflexion sur la place des piétons et des modes doux au sein de la station. Le développement des cheminements « modes doux » doit permettre de donner davantage de place aux piétons sur la commune notamment au sein de cœurs de station et au pied des pistes. Par ailleurs, il s'agit d'améliorer les liaisons piétonnes entre les pôles de vie de la commune.

Des liaisons douces ont donc été étudiées à plusieurs échelles :

- A l'échelle de la commune par le biais de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Domaine skiable » qui prévoit notamment le déploiement d'une liaison inter-centralité ;
- A l'échelle des cœurs de station par la mise en place d'Emplacements Réservés à la réalisation de cheminements piétonniers.

La commune doit faire face à l'évolution des modèles de développement des stations de ski liée notamment à la diversification des activités et à l'évolution des pratiques, et aux changements climatiques auxquels doivent faire face nos sociétés. Les élus sont proactifs sur ces questions liées au développement durable. En ce sens, pour le projet communal de Chamrousse, le PLU porte une attention particulière :

- Aux règles favorables aux performances énergétiques des constructions existantes et à venir dans le règlement écrit sur toutes les zones urbaines ;
- Aux règles d'implantations, de hauteur, aux aspects extérieurs, gages de qualité urbaine et architecturale sur la commune ;

✓ *Mise en place de conditions réglementaires à la valorisation du patrimoine existant*

- Aux cônes de vue et aux perspectives paysagères (L.151-19) ;
- Aux qualités des formes et de l'insertion urbaine pour les opérations de renouvellement ou requalification urbaine par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation de Recoin et de Roche-Béranger.

Traduction réglementaire de l'axe 1 du PADD : Une station inventive et innovante

- Deux cœurs de station (Recoin et Roche-Béranger) encadrés chacun par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Traitement qualitatif des cœurs de station
- Organisation de la programmation en complémentarité sur les cœurs de station
- Dimensionnement du gisement foncier en prenant en compte les besoins classiques de la commune et les besoins liés à son développement économique et touristique
- Porosité entre les cœurs de station et le domaine skiable par le biais de l'OAP Domaine Skiable
- Valorisation du site de la Croix en tant qu'élément patrimonial et naturel emblématique de la commune
- Mise en place de conditions de réalisation du projet touristique porté par la commune sur le site de la Croix dans le cadre d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)
- Revalorisation des espaces publics en cœur de station par le biais des OAP
- Redynamisation de l'offre de commerces par la mise en place de linéaires commerciaux
- Diversification et valorisation de l'offre en hébergements touristiques et de loisirs avec un zonage spécifique UC, UC(PM), UCa(PM) et UCb
- Maintien et création d'espaces publics
- Valorisation de la nature en ville par la mise en place de surfaces éco-aménageables et de surfaces de pleine-terre
- Encadrement de l'aspect extérieur des constructions dans les cœurs de station
- Création d'itinéraires piétons (ER)
- Mise en place d'une politique de stationnement volontariste
- Mise en place d'outils favorables à une production de constructions neuves de qualité
- Mise en place de conditions réglementaires à la valorisation du patrimoine existant

AXE 2 : UNE STATION ATTRACTIVE EN TOUTES SAISONS

OBJECTIFS

JUSTIFICATIONS

Orientation 2.1 : Conforter et pérenniser les activités locomotives d'hiver

Poursuivre l'optimisation des équipements existants

✓ *Rendre possible de futurs projets d'extension pour les constructions touristiques existantes (restaurant d'altitude, salles hors sacs, centre équestre...) afin d'optimiser le potentiel touristique existant*

✓ *Permettre la mutabilité de certaines constructions existantes dont l'activité évolue (bergerie et bâtiment TDF)*

Favoriser le développement de nouvelles activités neige

✓ *Développer l'activité glisse (ski, surf, luge, raquette, ski nordique, chiens de traîneaux, etc...) de loisirs et tourisme en général*

Les équipements touristiques actuels et les restaurants d'altitude constituent une offre touristique complémentaire aux activités de neige. Les élus souhaitent révéler et valoriser ces ressources afin de diversifier les activités hivernales et estivales. En ce sens, le site de la Croix, le restaurant d'altitude Le Malamute et le site de l'Arselle sont ciblés comme des équipements touristiques existants disposant de potentiels d'extension ou pouvant faire l'objet de futurs projets. (La justification des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL et des changements de destination de la bergerie, de l'ancienne station météo et du bâtiment TDF sont davantage argumentés dans la partie « Autres dispositions »).

▪ Le site de la Croix :

Le projet consiste à réhabiliter les constructions existantes notamment le bâtiment TDF et le bâtiment météo.

▪ Le restaurant d'altitude Le Malamute :

Le projet consiste à permettre sa rénovation et une éventuelle extension.

▪ Le site de l'Arselle :

Le site comprend un centre équestre, un restaurant et une salle hors-sacs. Le projet consiste à permettre une éventuelle extension pour chaque construction même si aucun projet n'est programmé à l'heure actuelle. L'objectif est de conforter les activités existantes.

▪ La bergerie

Afin de conforter le tourisme et la fréquentation « quatre saisons » de la station, la commune souhaite prévoir la mutabilité de la bergerie vers une activité de vente en direct de produits locaux. Le projet consiste à rénover la bergerie d'alpage en permettant sa réhabilitation pour le maintien de l'activité pastorale et le développement d'un point de vente de produits régionaux.

L'offre touristique des stations de montagne souffre aujourd'hui d'une certaine standardisation qui les déconnecte des attentes des usagers de la montagne qui se diversifient. La clientèle des stations de ski s'oriente désormais vers des pratiques de loisirs multiformes qui ne sont plus exclusivement centrées sur le ski mais aussi sur l'interaction avec les espaces naturels en hiver (pratique du ski de randonnée, promenade en raquettes à neige, descente en luges, etc.).

Dans cette perspective, la commune de Chamrousse souhaite pouvoir continuer à élargir les choix des clients avec des activités de neige complémentaires au ski. En ce sens :

- La zone Ns a pour but d'accueillir tous les équipements, aménagements et installations dédiés à la pratique du ski et des sports de glisse (snowboard, luge, etc.).
- La zone Nlm a pour but d'accueillir les équipements, aménagements et installations dédiés à la conduite sur glace (circuit existant) ;
- La qualité du domaine skiable est liée au niveau d'enneigement. Les enneigeurs sont autorisés uniquement en zone Ns, correspondant à l'enveloppe des remontées mécaniques. L'enjeu est de poursuivre la vigilance de la commune concernant la ressource en eau et de continuer à maîtriser les phénomènes d'érosion pouvant être augmentés à la fonte des neiges. Le projet de PLU prévoit un Emplacement Réservé pour la réalisation d'une retenue collinaire supplémentaire, dont le local sera enterré pour ne pas impacter visuellement le domaine skiable.

Améliorer les interactions entre le domaine skiable et les cœurs de station par le développement de la trame blanche

✓ *Développer les interactions entre le domaine skiable et le cœur de station au niveau du front de neige*

Sur le plan qualitatif, après les stations de première génération, la France a développé notamment à l'occasion du plan neige, des stations intégrant les domaines skiables et les hébergements accessibles skis aux pieds. Le pied des pistes de Chamrousse ne constitue pas des lieux animés à l'année. L'objectif des élus est de reconstituer un front de neige afin de renforcer les interactions entre les cœurs de station et le domaine skiable. Le front de neige est ciblé comme un espace privilégié pour mieux connecter et mieux faire interagir les cœurs de station au domaine skiable.

Pour ce faire, la commune met en œuvre des orientations visant à :

- Redonner le front de neige au domaine skiable en classant ces espaces en zone Ns pour déployer une trame blanche fédératrice du front de neige ;
- Animer ce linéaire de pied de piste en développant et en permettant les activités de glisse autorisées en zone Ns au contact direct des cœurs de station.

Orientation 2.2 : Diversifier les activités touristiques et de loisirs en toutes saisons

Renouveler et compléter l'offre d'équipements et de services

✓ *Conforter l'offre en équipements touristiques par le*

D'une façon générale, la commune souhaite s'inscrire au sein des orientations générales du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de la Région Grenobloise, visant notamment à « *Mettre en place une stratégie globale et coordonnée de développement de l'offre touristique* ». La commune de Chamrousse porte un important projet de restructuration et de requalification des équipements afin de répondre à plusieurs objectifs en matière de développement touristique,

renforcement et le renouvellement des équipements existants

source de forte redynamisation économique et de création d'emplois à l'année.

Afin de renouveler et de compléter son offre d'équipements et de services de loisirs, le projet de PLU met en œuvre des outils réglementaires dans l'objectif de :

- **Renouveler et compléter l'offre en équipements existants**, notamment avec l'implantation d'un centre balnéotonique, d'un équipement luge d'été et d'une salle multimédias ;
- **Développer un tourisme d'affaire** par l'implantation d'équipements tournés vers l'accueil de séminaires d'entreprises, de mini-congrès, de formations professionnelles etc.
- Le projet de PLU vise également la **requalification des commerces existants** et notamment le centre commercial de Roche-Béranger qui ne révèle pas suffisamment le cœur de station. L'objectif est de prévoir une intervention sur le bâti et sur les espaces publics afin de requalifier ce cœur de la station.

Soutenir le développement des activités sportives de pleine nature par des aménagements favorisant les interactions avec l'environnement naturel

✓ Permettre l'accueil de nouvelles activités de pleine nature

La réflexion en terme de tourisme de pleine nature vise à soutenir les aménagements favorisant les interactions avec l'environnement naturel (le patrimoine, le paysage, les lacs notamment). Cet objectif est largement porté par les élus car il doit permettre d'étirer la période d'activité touristique et économique tout au long de l'année et ainsi conforter l'activité de la station et la vie à l'année. Le souhait de la collectivité est de se diversifier en période hivernale et de valoriser son patrimoine en tant que leviers de développement touristique. Il s'agit également de soutenir le développement d'une « station de montagne » :

- **La mise en tourisme du site de la Croix comme lieu de découverte patrimoniale :**

L'objectif est de promouvoir un tourisme de montagne. Il s'agit de valoriser et renouveler les infrastructures en place (l'ancien bâtiment météorologique notamment). Il s'agit plus largement de valoriser le site lui-même en s'appuyant sur la création d'un belvédère et la mise en place d'un parcours ludique accessible à tous.

- **La valorisation des sentiers de randonnées :**

Les sentiers de randonnées sont très présents sur le territoire. Le PLU est l'occasion de souligner ces points forts du tourisme en lien avec les espaces naturels à préserver et à valoriser à travers notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Domaine Skiable.

- **Le confortement de l'activité VTT :**

Le VTT est l'un des moteurs de l'activité économique estivale sur la commune de Chamrousse. En ce sens, les élus souhaitent maintenir cette activité en continuant à veiller à la cohabitation

de l'ensemble des usagers de la montagne (randonneurs...) et à la préservation des sites sensibles.

- **Protection et valorisation du patrimoine naturel et paysager remarquable :**

Chamrousse dispose d'un patrimoine naturel (sites inscrits et sites classés), un patrimoine paysager remarquable. L'objectif est de les mettre en valeur et de les préserver. Au-delà des servitudes d'utilités publiques, des prescriptions sont mises en place dans un souci de préservation des vues :

- prise en compte de l'impact paysager des constructions
- prise en compte de la présence des arbres remarquables.

Orientation 2.3 : Accompagner la diversification de la clientèle

Renforcer le poids de la clientèle de séjour

✓ Compléter et diversifier l'offre marchande en veillant à ne pas pénaliser l'existant

La réflexion de la commune en terme d'économie touristique se base sur la diversification de la clientèle. Cet objectif est largement porté par les élus car il doit permettre de stabiliser l'équilibre économique de la station en renforçant le poids de la clientèle de séjour et en s'adressant à toutes les cibles (étudiants, familles, retraités, groupes, etc.). En ce sens, il rend nécessaire le renouvellement et la diversification de l'offre de logements et d'hébergements.

- **Un projet de développement économique et touristique sur le secteur de Recoin nécessitant un zonage dédié**

Chamrousse est une station qui souhaite aujourd'hui favoriser le renouvellement de son modèle de développement. Le projet de PLU prévoit des espaces dédiés à l'accueil de l'hébergement marchand notamment sur le secteur de Recoin. Elle souhaite aussi conforter l'offre en hébergements collectifs et l'implantation des copropriétés sur les trois centralités de la station (Recoin, Roche-Béranger, Bachat-Bouloud).

- **Le maintien et le développement de lits marchands avec la création d'environ 2000 lits marchands sur 15 ans prévus dans l'enveloppe urbaine existante de Recoin**

La révision du PLU est l'occasion de renforcer l'offre en hébergements hôteliers et touristiques par le maintien des zones dédiées UC(PM) et UCa(PM) réservées à l'hébergement hôtelier et touristiques sur le secteur de Recoin. Deux secteurs de plan de masse ont été définis. Le secteur UCa(PM) à plan de masse est destiné à recevoir les hôtels ainsi que les grands équipements touristiques. Le secteur UC(PM) à plan de masse est destiné à ne recevoir que des constructions à destination d'habitation (y compris des hébergements destinés aux employés saisonniers). Les objectifs sont :

- ✓ Augmenter la capacité d'hébergements touristiques (hôtels, résidences de tourisme, appartements avec services...);

- ✓ Développer la location touristique dans le parc existant et mobiliser les « lits froids » ;
- ✓ Augmenter la capacité d'hébergements traditionnels pour accueillir et loger les employés permanents et les employés saisonniers.
- **La restructuration urbaine et architecturale des logements touristiques**

Il s'agit de porter une politique incitative au renouvellement urbain et de favoriser les constructions nouvelles de qualité. En ce sens, le règlement écrit de la zone UC(PM) et UCa(PM) est règlementé par un plan de masse correspondant au projet de requalification du secteur de Recoin. Le plan de masse, conforté par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Recoin, vise la restructuration urbaine et architecturale du secteur en portant une grande vigilance à la hauteur et à l'implantation des constructions, au sens des faîtages et au respect des percées visuelles. Le règlement écrit de la zone UC et UCb porte également une grande vigilance aux volumétries et à l'insertion urbaine (hauteurs, implantations, densités, matériaux).

- **La diversification de l'offre en hébergements touristiques**

Afin de recevoir une clientèle tout au long de l'année, la commune doit proposer des produits touristiques diversifiés aussi bien l'hiver que l'été. Le marché touristique actuel est axé sur les produits de forme « résidences de tourisme ». L'objectif de la commune est de maintenir ce type de produit et de renforcer également le site de camping et de caravaning « Les Chalets des Cimes ». La zone UL n'autorise que l'implantation des habitations légères de loisirs et des locaux nécessaires à son fonctionnement.

Améliorer l'accessibilité tout en maîtrisant les impacts négatifs des pics de fréquentation, notamment en termes de pression sur les accès et sur le stationnement

- ✓ *Restructurer l'offre et l'organisation des espaces de stationnement de manière générale*
- ✓ *Améliorer l'accessibilité et le stationnement pour les transports en commun*

Le produit touristique du ski est également fortement lié à une clientèle à la journée de type excursionniste. L'enjeu est également de continuer à attirer cette clientèle en travaillant sur l'accessibilité de la station de Chamrousse depuis la vallée. Le diagnostic démontre que l'accès à la station est limité par les ruptures de mode de transport et par une trop faible prise en compte de l'intermodalité (train, autopartage, transports en commun, etc.). En ce sens, la commune de Chamrousse souhaite s'engager dans une réflexion globale en matière de desserte et d'accessibilité afin d'améliorer le service à la clientèle à la journée

- **L'amélioration de l'offre en stationnement :**

La commune souhaite valoriser certains fonciers pour proposer des poches de stationnements au sein des centralités (OAP Recoin et Roche-Béranger). Le caractère court de la durée du séjour impose en effet un accès facile et rapide.

- **L'amélioration de l'offre en stationnement pour les transports en commun :**

La commune de Chamrousse est reliée à la vallée par des navettes. Afin de conforter l'accessibilité à la station en transport en commun, la commune souhaite valoriser certains fonciers pour proposer des poches de stationnements pour les transports en commun en entrées de station

Traduction réglementaire de l'axe 2 du PADD : Une station attractive en toute saison

- Mise en place de conditions de réalisation des projets touristiques existants ou à venir (STECAL Le Malamute, STECAL de l'Arselle)
- Soutien au développement des activités de glisse (ski, surf, luge, raquette, ski nordique, etc...) de loisirs et tourisme en général
- Travail fin sur le dimensionnement du zonage Ns pour permettre les constructions et aménagements liés à l'activité neige sur ce secteur dédié
- Soutien des interactions entre le domaine skiable et le cœur de station par la requalification du front de neige sur l'ensemble de la commune (3 Orientations d'Aménagement et de Programmation Recoin, Roche-Béranger, Domaine Skiable)
- Mise en place de règles et d'outils favorisant une dynamique commerciale et touristique en cœur de station (zonage UC, UC(PM), UCa(PM) UCb et linéaires commerciaux)
- Mise en place d'un zonage spécifique NI pour l'accueil de nouvelles activités de pleine nature
- Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation préparant l'accueil d'un projet touristique sur le pôle de Roche-Béranger
- Mise en place une politique de stationnement volontariste en préfigurant des secteurs de stationnement et par des règles de stationnement spécifiques selon les destinations (habitations, résidences hôtelières, commerces, bureaux) dans les zones U
- Etc. ...

AXE 3 : UNE COMMUNE À HABITER ET À VIVRE

OBJECTIFS

JUSTIFICATIONS

Orientation 3.1 : Répondre à la diversité des besoins des habitants et des visiteurs

Conduire une politique volontariste en faveur de l'émergence d'une smart station / smart village

✓ *S'inscrire dans les politiques de développement adaptés aux enjeux climatiques, énergétiques et technologiques*

Stimuler le dynamisme commercial par des actions conjointes d'amélioration et de création de cellules commerciales

✓ *Développer un tissu commercial et économique dynamique sur Chamrousse*

✓ *Restructurer à terme les services techniques de la commune et déplacer les activités technico-commerciales hors des cœurs de station pour limiter leurs nuisances*

Le projet de Chamrousse a l'ambition de transformer le modèle classique de la station de ski en un nouveau modèle davantage adapté aux enjeux écologiques, climatiques, énergétiques et technologiques en prévoyant l'organisation de l'ensemble des réseaux locaux de distribution d'énergie (chaleur et électricité notamment) :

▪ **L'organisation des réseaux d'énergie :**

La commune souhaite renforcer les réseaux et permettre le déploiement des énergies alternatives (raccordement à un futur réseau de chaleur collectif sur le secteur de Recoin).

▪ **Le réseau de communication numérique**

La commune souhaite renforcer sa couverture numérique. En ce sens, le projet de PLU impose que des fourreaux soient prévus dans le cadre des nouvelles opérations.

La commune souhaite conforter l'offre commerciale existante à Recoin et Roche-Béranger tout en développant une offre complémentaire ou nouvelle en réponse aux besoins des habitants et des usagers. Il s'agit donc de mettre en place des stratégies favorables au confortement d'une offre de commerces et de services de proximité équilibrée. Pour mettre en œuvre cet objectif :

▪ **Le règlement écrit de la zone UC vise à consolider l'armature commerciale** (comprenant également les commerces de proximité) : il garantit la possibilité d'implanter de nouveaux commerces à Recoin et Roche-Béranger ;

▪ **Le règlement graphique identifie et localise des périmètres de préservation de la diversité commerciale** : ils visent à pérenniser et stimuler la requalification des commerces existants de Roche-Béranger. **L'Orientement d'Aménagement et de Programmation de Roche-Béranger** vise également à stimuler la requalification du centre commercial ;

▪ **La création de la zone UE dédiée aux activités technico-commerciales** : elle vise à stimuler le déplacement et la création de cellules commerciales sur un site dédié aux commerces et aux activités artisanales peu compatibles avec les zones d'habitat ou les cœurs de station.

Veiller à l'adéquation entre les différents besoins et l'offre en services et équipements publics

✓ Favoriser le développement des services et des équipements publics en lien avec les différents besoins

✓ Préserver les équipements existants pour maintenir des services à la population à l'année sur la station

La commune de Chamrousse souhaite avant tout préserver son niveau de services et d'équipements pour la population résidente, tout en accompagnant le développement économique et touristique envisagé. En ce sens, il s'agit de répondre aux besoins existants et d'anticiper les besoins à venir.

▪ **La réhabilitation de la garderie**

Le PLU prévoit de continuer à répondre aux besoins des Chamroussiens en termes d'accueil de la petite enfance au niveau de Roche-Béranger.

▪ **L'implantation d'un centre médical**

Le PLU prévoit la possibilité d'implanter un centre médical sur la station au niveau de Roche-Béranger afin de créer un pôle de soin sur la commune.

▪ **L'aménagement d'espaces publics et collectifs**

Le PLU projette de continuer à prévoir des espaces publics pour la population permanente (des espaces de loisirs, des jardins potagers, ...) sur le secteur de la Grenouillère de Recoïn.

▪ **La gestion des déchets et déplacement de la déchèterie**

Les besoins en terme de gestion des déchets ont impliqué l'obligation de prévoir des emplacements pour implanter des containers à déchets. La réflexion autour d'une zone dédiée aux activités économiques productive a également abouti à la sortie de la déchèterie du secteur du Schuss des Dames et à son déplacement aux abords de la route de la rue des Brokentins.

▪ **La gestion des eaux usées**

Au regard de la saturation du collecteur de Vaulnaveys-le-Haut en période de pointe, un dispositif de mesures des débits de surveillance sera prochainement installé. Au-delà des dispositions réglementaires du PLU rendant obligatoire le branchement sur le réseau public d'assainissement pour toute construction ou installation conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, Chamrousse et Grenoble Alpes Métropole (maître d'ouvrage des réseaux en aval et du système de traitement) doivent établir une convention relative aux conditions technico-financières de raccordement des eaux usées.

▪ **La mise en œuvre des réseaux d'énergie**

Pour les nouvelles constructions du projet de Recoïn, il est rendu obligatoire de se raccorder au réseau de chaleur collectif lorsque celui-ci existera. Les immeubles collectifs existants seront incités à se raccorder.

▪ **Le déplacement de la station-service**

La réflexion autour d'une zone dédiée aux activités techniques, économiques et productives a abouti à un projet de déplacement de la station-service actuellement située au sud de Recoïn afin de l'intégrer en entrée du secteur du Schuss des Dames.

Orientation 3.2 : Renforcer l'attractivité pour la population permanente

Compléter et ouvrir le modèle économique en favorisant le développement de nouvelles activités économiques

✓ *Aménager un secteur dédié aux activités économiques productives*

Le souhait affirmé par les élus dans le cadre du projet touristique et économique de la commune est également de générer davantage d'emplois permanents et d'attirer plus d'habitants à l'année. En lien avec la volonté de la commune de renforcer le dynamisme de la station pour la population permanente et dans l'optique de favoriser le développement de nouvelles activités économiques, le projet de PLU prévoit la création d'une zone d'activités technico-commerciales dédiée située sur l'actuel secteur de la plateforme technique du Schuss des Dames. Il s'agit d'un site de près de 2 ha aujourd'hui occupé par plusieurs aménagements techniques dont deux bâtiments principaux pour les engins techniques (régie et mairie). Bien que situé en dehors de l'Espace Préférentiel de Développement (EPD) défini par le SCoT, le site est déjà artificialisé et représente par ailleurs le seul tènement disponible pour accueillir le projet économique à Chamrousse.

Offrir des logements adaptés à la diversité de la population

La commune de Chamrousse a dimensionné ses zones urbaines, et notamment ses zones pavillonnaires réservées à l'habitat individuel (les zones UD) au regard de ses besoins en production de logements pour la population permanente.

La commune a également pris en compte les besoins en logements saisonniers (logements collectifs en zone UC(PM) notamment).

Traduction règlementaire de l'axe 3 du PADD : Une commune à habiter et à vivre

- Obligation de prévoir des fourreaux dans le cadre des nouvelles opérations ;
- Autorisation des dispositifs photovoltaïques, des panneaux solaires et des dispositifs de sas évitant les déperditions de chaleur
- Des périmètres de diversité commerciale interdisant les changements de destination
- Réhabilitation de la garderie à travers l'OAP de Roche-Béranger
- Implantation d'un centre de santé à travers l'OAP de Roche-Béranger
- Création d'une zone d'activités technico-commerciales dédiée située sur l'actuel secteur de la plateforme technique du Schuss des Dames
- Un zone UD dédiée aux habitations permanentes dimensionnées au regard du développement démographique et des besoins à venir pour la population permanente
- Etc. ...

AXE 4 : UNE COMMUNE FACILE ET ACCESSIBLE

OBJECTIFS

JUSTIFICATIONS

Orientation 4.1 : Mettre en place une politique de mobilité favorisant la gestion de la place de la voiture

Maîtriser les accès en voiture et la place du flux automobile dès les entrées de ville

✓ *Encadrer la politique de stationnement*

La commune souhaite déployer un projet global ayant pour objectif de favoriser la circulation piétonne (accès au front de neige et déplacements internes) et d'optimiser les stationnements :

- **La réorganisation du stationnement en entrée de station**

La commune souhaite valoriser certains fonciers spécifiques en entrée de station à Recoïn et Roche-Béranger pour proposer des poches de stationnements. Le projet de PLU préfigure l'implantation d'un parking en entrée de station (secteur de Recoïn) qui pourrait être connecté à un futur projet de liaison en transport par câble. Des poches de stationnement enterrées (esplanade de Recoïn) et en surface (secteur du Vernon) sont également en cours de réflexion. Le projet de PLU préfigure également la mise en place d'un système de stationnement semi-enterré sous l'esplanade de Roche-Béranger.

- **L'intégration paysagère des stationnements**

Le projet de PLU veille à l'intégration des espaces de stationnement qui devront être paysagés et qui devront limiter l'imperméabilisation des sols. Le choix de stationnements enterrés résulte également de la préservation des vues paysagères.

- **Indépendamment du PLU plusieurs réflexions sont engagées**

Le projet de Recoïn intègre un plan de déplacement renforçant la piétonisation du secteur. La piétonisation du cœur de station permettra de faire descendre le front de neige pour une meilleure perméabilité avec le cœur de station. Les élus se sont engagés dans une réflexion globale de piétonisation à l'échelle de l'ensemble de la station.

Repenser le stationnement et la place de la voiture au sein des cœurs de station en lien avec le renouvellement du modèle d'aménagement

✓ *Encadrer le nombre de places de stationnement requises en fixant des normes de stationnement pour les*

Le projet de renouvellement de la station est l'occasion de repenser la place de la voiture. L'objectif est de restructurer globalement l'offre de stationnement afin de limiter les impacts de la voiture notamment en cœur de station.

- **La restructuration du stationnement en fixant des normes par destination de construction**

Le projet de règlement du PLU propose de fixer des normes de stationnement différenciées selon les différentes destinations des constructions (habitations, hôtels, commerces...) et selon leur localisation (zone d'habitat collectif, zone pavillonnaire, zone

différentes destinations, notamment l'hébergement hôtelier et les commerces en cœur de station

technico-commerciale) dans le but de limiter l'emprise des stationnements au regard des besoins réels.

- **La régulation de la circulation voiture en cœur de station**

Le projet prévoit de limiter la circulation voiture en cœur de station dans le but de réguler l'emprise de la voiture sur les espaces publics et de privilégier les déplacements piétons.

Orientation 4.2 : Soutenir et accompagner le développement des transports en commun

Travailler avec les Autorités Organisatrices de la Mobilité (AOM) et les territoires voisins afin d'optimiser la desserte et d'améliorer le niveau de service

✓ *Soutenir et accompagner le développement des transports en commun*

Les changements de pratiques ne peuvent être soutenus qu'à la seule échelle communale. La commune peut intervenir de manière volontariste sur les aménagements et l'offre interne mais elle doit également se positionner dans un dialogue spécifique sur la desserte externe et l'accessibilité de la station de manière générale. En période hivernale qui correspond à la haute période touristique, la station de Chamrousse bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun vers les métropoles de Grenoble et de Lyon et vers les aéroports locaux. Il s'agit de s'appuyer sur cette expérience afin de compléter cette offre et d'organiser un meilleur niveau de desserte en transports collectifs avec des connexions plus nombreuses et de manière plus globale durant la période estivale.

Offrir des services de proximité encourageant les nouvelles pratiques de mobilité

✓ *Soutenir et accompagner le développement des nouvelles pratiques de mobilité*

Dans la perspective de développer une « smart-station » adaptée aux enjeux écologiques et technologiques, les élus ont porté une réflexion sur le développement des « mobilités intelligentes » basées notamment sur la mobilité électrique et sur le développement de l'autopartage. Les poches de stationnement identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pourront être en partie réservées aux nouvelles pratiques de mobilité (bornes et voitures électriques, places réservées aux autopartages, cité lib' etc.)

Orientation 4.3 : Assurer la mise en réseau des différents pôles de vie

Faciliter les déplacements modes actifs (à pied, à ski) en travaillant sur les cheminements été/hiver

✓ *Développer le maillage en cheminements piétons en zone résidentielle*

✓ *Garantir des continuités d'itinéraires*

La commune fait le choix d'inscrire des objectifs en faveur de l'amélioration des conditions de déplacement à la fois à l'échelle des pôles de vie et à l'échelle de l'ensemble de la commune par le biais d'un renforcement du maillage piétons. L'enjeu révélé par le diagnostic territorial est de poursuivre le développement d'une trame piétonne davantage fonctionnelle, qui permette des circulations notamment au sein des secteurs résidentiels (Roche-Verte et La Croisette) mais également d'améliorer les connexions entre les différents cœurs de station. En effet, les pôles de vie sont confrontés à une organisation linéaire et à des itinéraires routiers. Des liaisons pour faciliter les déplacements actifs (à pied, à vélo et à ski) ont donc été étudiées à plusieurs échelles :

- **Le développement du maillage « modes doux » entre les différentes polarités**

A l'échelle de la commune, il s'agit de conforter le maillage entre les pôles de vie en s'appuyant sur la valorisation des chemins existants (Orientation d'Aménagement et de Programmation de Recoin, Roche-Béranger et du secteur « Domaine Skiable »).

- **La garantie des continuités d'itinéraires à ski :**

Les liaisons à ski sont à étudier dans leur globalité notamment par le biais de l'animation de la trame blanche au contact du front de neige (Orientation d'Aménagement et de Programmation Domaine Skiable).

Favoriser le recours aux véhicules non personnel (navettes communales, emplacement citélib', stationnement covoiturage, etc.)

Dans la perspective de favoriser l'utilisation des transports partagés, les élus ont porté une réflexion sur le développement des « mobilités collectives » basée sur l'utilisation des transports collectifs, des navettes communales, des citélib' et des voitures partagées. Les poches de stationnement identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pourront être en partie réservées aux pratiques de cette mobilité collective.

Traduction réglementaire de l'axe 4 du PADD : Une station facile et accessible

- Encadrer la politique de stationnement : normes de stationnement dans le règlement écrit des zones U
- Préfiguration de secteurs de stationnement à travers les OAP
- Préfiguration des secteurs d'arrêts / aménagements dédiés aux Transports en Commun dans les OAP
- Mise en place d'Emplacements Réservés à la réalisation de cheminements piétonniers pour garantir des itinéraires piétons sur la station, au sein des polarités et entre les polarités via la « trame blanche »

AXE 5 : UNE STATION INTÉGRÉE ET ÉCONOME DE SES RESSOURCES

OBJECTIFS

JUSTIFICATIONS

Orientation 5.1 : Valoriser et protéger les espaces naturels et paysagers emblématiques

Poursuivre les politiques de gestion en faveur de la biodiversité

L'environnement naturel et les richesses écologiques et paysagères du site de Chamrousse sont les piliers du cadre de vie et de l'attractivité de la station. En ce sens, les élus de Chamrousse réaffirment une forte volonté de conserver l'environnement au cœur des projets de station. La commune inscrit ainsi dans son PADD la volonté de protéger les secteurs environnementaux les plus sensibles identifiés dans le diagnostic. À ce titre le projet de PLU s'engage à mettre les politiques de gestion en faveur de la biodiversité.

▪ La protection des espaces naturels

La commune a mené une politique de réduction des impacts du domaine skiable sur les milieux naturels par la définition précise des emprises des remontées mécaniques correspondant à la zone Ns. Par ailleurs, pour tout projet d'aménagement (lié aux activités de glisse) sur le domaine skiable, la commune aura réalisé un état écologique précis ce qui permettra de connaître et de prendre en compte l'ensemble des enjeux environnementaux en présence. Les sites naturels et remarquables (dont le site Natura 2000) ont été largement reclassés en zone N stricte ou Ns2000. Enfin, les cembraies et les zones forestières sont également protégées.

▪ La limitation de l'imperméabilisation des sols en zones urbaines pour favoriser l'infiltration à la parcelle

La commune de Chamrousse a souhaité mettre en place un coefficient éco-aménageable et de pleine-terre dans toutes les zones urbaines afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la gestion des eaux de pluie, en faveur de la biodiversité.

▪ Le maintien du continuum écologique existant

La commune souhaite maintenir le continuum écologique identifié dans le diagnostic. En ce sens, il est reporté au document graphique et des prescriptions de nature à assurer sa préservation figurent dans le règlement écrit. Seules les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur de cet espace sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien de la continuité écologique.

▪ Des mesures favorables à la présence de la biodiversité en milieu urbanisé

La commune a souhaité mettre en place un coefficient de pleine-terre dans toutes les zones urbaines. Elle a également souhaité développer la présence de la biodiversité en milieu urbanisé en

autorisant les clôtures sous condition afin qu'elles permettent le passage de la petite faune.

Mettre en scène la nature dans l'aménagement de la station par la valorisation des atouts naturels et paysagers

L'environnement naturel et paysager de Chamrousse sont d'importants facteurs d'attractivité et de cadre de vie de qualité. En ce sens, les élus de Chamrousse réaffirment une forte volonté de mettre en scène la nature dans les aménagements de la station.

- **La mise en scène du paysage depuis le site de la Croix**

La création d'un belvédère surplombant la vallée grenobloise vise à mettre en scène le panorama sur le Vercors, la Chartreuse et le bassin grenoblois depuis le point culminant de la station. Le projet propose également un belvédère sur Belledonne et sur l'Oisans.

- **La garantie de l'insertion urbaine des constructions dans le paysage et l'environnement, notamment par la traduction réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation de Recoin, de Roche-Béranger et du secteur du Schuss des Dames**

L'attention des élus s'est portée sur l'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions dans le cadre des projets de renouvellement, de requalification ou de restauration sur les secteurs de Recoin, de Roche-Béranger et du Schuss des Dames. Une attention particulière a été portée sur l'insertion des constructions dans la pente, la prise en compte du relief et le sens du façage des constructions, traduites dans le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation et le plan masse des zones UC(PM) et UCa(PM).

De façon plus globale à l'échelle de la commune, les élus portent une attention sur la qualité architecturale des constructions en termes d'aspects extérieurs, d'utilisation des matériaux et de formes des constructions.

Préserver l'activité pastorale dans sa dynamique écologique et paysagère

L'activité agricole est un secteur peu représenté sur la commune de Chamrousse en tant qu'activité économique. En revanche le pastoralisme représente une composante paysagère essentielle et identitaire. En ce sens, la commune de Chamrousse souhaite veiller à :

- **La compatibilité des activités touristiques avec le maintien des espaces de pâturage**

Le paysage de pâturage est stratégique pour la valorisation de la commune. La préservation de cet espace garanti la préservation des espaces naturels et la maîtrise de l'étalement urbain. Par ailleurs, la lutte contre la fermeture du paysage passe par l'entretien de ces espaces de pâturage. Les activités d'hiver (notamment les activités de glisse) et les activités d'été (notamment sur le site de la Croix et le restaurant d'altitude le Malamute) doivent être compatibles avec le maintien et la valorisation des espaces de pâturage. En ce sens, les espaces dédiés aux activités de glisse sont classés en zone Ns « domaine skiable », le site de la Croix est classé en zone Nst dédié au projet de mise en tourisme du

site de la Croix et le projet d'extension du restaurant d'altitude Le Malamute est encadré par un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL).

- **La compatibilité d'un point de vente de produits régionaux avec la poursuite de l'accueil d'un berger durant la période estivale au sein de la bergerie**

Les espaces de pâturage sur la commune de Chamrousse accueillent des cheptels durant la période estivale. Cela participe à la régénération des sols. Les élus souhaitent donc continuer à accueillir des ovins / bovins et leur berger sur la commune. La bergerie conservera donc sa fonction de logement pour le berger. Elle accueillera également un point de vente de produits régionaux.

Orientation 5.2 : Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace

Travailler sur la ville constituée pour conforter les espaces urbains et naturels

✓ *Réinvestir les potentiels de renouvellement, de requalification et de restructuration des tissus déjà artificialisés (Recoin, Roche-Béranger, Bachat-Bouloud)*

Au regard des capacités d'urbanisation du PLU en vigueur et dans la perspective de maîtriser la consommation d'espace, le projet du PLU de Chamrousse s'est également fixé comme objectifs de réinvestir les cœurs de station et de privilégier le développement dans les enveloppes urbaines.

- **Le réinvestissement des cœurs de station**

Le projet de renouvellement urbain de Recoin se développe au sein de l'espace potentiel de développement, délimité par le SCoT de la GREG afin de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers. Il s'agit d'exploiter les dents creuses existantes. Seule une superficie de 2,75 ha de dents creuses et d'espaces non construits, compris dans cet espace seront consommés pour accueillir des nouvelles constructions prévues par le projet. Le projet de requalification urbaine de Roche-Béranger concerne la requalification du secteur en intervenant sur le bâti existant et sur les espaces publics. Aucune consommation d'espace naturel n'est prévue par le projet.

- **Un développement contenu dans les enveloppes urbaines existantes**

Le développement de la commune pour ses besoins classiques de développement (hors projets touristiques) est également contenu dans l'enveloppe des zones urbaines déjà artificialisées. **En ce sens, le projet de PLU procède à 6,3 ha de déclassement :**

- ✓ Déclassement de la zone AU au nord de Roche-Béranger (5,2 ha) ;
- ✓ Effort de déclassement de tous les secteurs situés en dehors de l'Espace Préférentiel de Développement défini par le SCoT de la GREG ;
- ✓ Effort de déclassement de secteurs dont les possibilités de construction sont largement obérées par des contraintes topographiques.
- **Un projet de restructuration du secteur du Schuss des Dames nécessitant l'ouverture à l'urbanisation de 0,48 ha**

La commune de Chamrousse porte le projet d'encourager le développement d'un espace économique. En ce sens, la commune souhaite profiter de la révision de son PLU pour définir un secteur dédié aux activités technico-commerciales. Le projet se situe sur le secteur de la plateforme technique existante du Schuss des Dames. Il s'agit d'un site de près de 1 ha situé au nord de Roche-Béranger et à l'est de la route des Trolles. Ce secteur, aujourd'hui artificialisé, est occupé par plusieurs aménagements techniques dont deux bâtiments principaux pour abriter les engins techniques. La restructuration de cette zone nécessite la qualification d'une zone urbaine dédiée « UE ».

Mettre en place une stratégie visant à limiter la consommation foncière et l'artificialisation des sols

Sur la commune de Chamrousse, entre 2005 et 2015, les espaces urbanisés ont augmenté de 3,5 % en 10 ans, soit une consommation moyenne de 0,22 ha/an. L'exemplarité de la station en terme de modération de la consommation d'espace s'explique par l'absence d'urbanisation sur les 10 dernières années. Aujourd'hui, Chamrousse porte un projet de renouvellement de la commune en conciliant les enjeux liés à la qualité de vie, à son développement urbain et économique, et à la préservation et la valorisation des espaces naturels. En compatibilité avec le SCoT de la GREG qui identifie Chamrousse en tant que pôle touristique et de loisirs structurant à conforter, la commune souhaite encourager l'émergence de projets moteurs du renouveau de l'image et du dynamisme de la station.

Le SCoT définit l'enveloppe foncière comme représentant l'ensemble des espaces non bâtis nécessaires pour assurer le développement pour les 12 prochaines années. Il s'agit d'une part des espaces destinés aux besoins classiques de la commune ; et d'autre part des espaces qui sont destinés à être classés en zones urbaines mixtes dans le PLU et dédiés à l'accueil de l'habitat individuel. **Concernant la commune de Chamrousse, un gisement foncier théorique de 2,2 ha est nécessaire pour assurer le développement envisagé. Il correspond aux besoins en foncier théoriques à une échéance de 12 ans.**

En compatibilité avec le SCoT de la GREG et en cohérence avec le PADD de la commune, le projet de PLU de la commune de Chamrousse propose un gisement foncier non bâti dédié aux besoins classiques de la commune de l'ordre de 2,7 ha, soit une consommation moyenne de 0,2 ha / an. Il s'agit de 2,7 ha de foncier identifié au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Structurer le domaine skiable dans un souci de préservation des espaces naturels

L'objectif est de concilier le développement des activités de glisse et de tourisme en général sur le domaine skiable et la préservation des espaces naturels en présence.

- **La compatibilité des aménagements et activités autorisés sur le domaine skiable et la préservation des espaces naturels présents**

Il s'agit d'autoriser uniquement les équipements, aménagements et installations nécessaires à la pratique du ski, des activités de glisse et des activités de pleine nature « quatre saisons » à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels en présence sur le domaine skiable.

Il s'agit également d'autoriser les équipements, les aménagements et les installations nécessaires au fonctionnement, à la maintenance et à la sécurité des équipements du domaine skiable et à son enneigement de culture à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels en présence sur le domaine skiable.

- **La gestion de l'impact paysager des aménagements autorisés**

Les aménagements autorisés doivent veiller à limiter leur impact paysager. En ce sens, les remontées mécaniques devront s'insérer dans l'environnement, l'extension du restaurant Le Malamute et la réfection de la bergerie, du bâtiment TDF et de l'ancien bâtiment météo ne devront pas dépasser la hauteur des constructions initiales.

- **La gestion en eau concernant la neige de culture**

Le projet de PLU prévoit l'implantation d'une retenue collinaire au-dessus de Roche-Béranger. Elle permettra de poursuivre la gestion du ruissellement des eaux à la fonte de neige et d'anticiper les besoins en eau pour les enneigeurs.

Orientation 5.3 : Garantir une gestion pérenne des ressources

Mettre en œuvre la transition énergétique (réhabilitation thermique, constructions BBC)

Dans l'objectif d'encourager la réalisation de constructions compactes limitant les déperditions énergétiques, le projet de PLU favorise la réhabilitation thermique du parc existant en autorisant la création de sas limitant les déperditions énergétiques. Le projet de règlement écrit de toutes les zones urbaines est également favorable à la réalisation de projets de construction intégrant des dispositifs d'économie d'énergie (intégration de panneaux photovoltaïques sur les toitures par exemple).

Mettre en cohérence le modèle de développement de la station avec une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau

Dans l'objectif de mettre en place une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau, la commune prend appui sur les schémas directeurs d'assainissement et d'eau potable pour mieux protéger la ressource. Plusieurs outils sont également mis en place dans le cadre de la révision du PLU.

- **La protection de la ressource en eau potable**

L'objectif de la commune est de protéger les zones de captages en eau potable en lien avec les servitudes d'utilité publique. Les zones humides des lacs d'altitude sont également protégées. Des prescriptions réglementaires sont prévues à cet effet. Une nouvelle retenue collinaire est prévue sur le domaine skiable au-dessous de Roche-Béranger.

- **L'amélioration du traitement des eaux usées et pluviales**

L'objectif de la commune est également de garantir le traitement des eaux usées et d'assurer la gestion des eaux pluviales.

- **Amélioration des capacités d'assainissement des eaux usées de la commune en lien avec Grenoble Alpes Métropole :**

Au-delà du PLU, un dispositif de mesures des débits de surveillance sera prochainement installé. Par ailleurs, Chamrousse et Grenoble Alpes Métropole, maître d'ouvrage des réseaux en aval et du système de traitement (STEP), souhaitent établir une convention relative aux conditions technico-financières de raccordement des eaux usées. Les deux collectivités se sont engagées à coopérer efficacement afin d'élaborer des solutions pérennes sur tous les sujets concernant l'assainissement lié au développement futur de la station de Chamrousse.

- **Gestion et maîtrise de l'écoulement et du ruissellement des eaux à la fonte des neiges**

Dans l'objectif d'assurer la maîtrise des eaux pluviales, le règlement écrit prescrit un coefficient de surface aménageable pondéré par un coefficient de pleine-terre pour toutes les zones urbaines. Sur le domaine skiable, un Emplacement Réservé a été défini pour la réalisation d'une retenue collinaire au-dessus de Roche-Béranger.

Orientation 5.4 : Sécuriser la station par la prévention et la maîtrise des risques

Veiller à la prise en compte des risques dans les choix d'aménagement

Dans l'objectif de prendre en compte les risques naturels, le règlement écrit, le règlement graphique et l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation transcrivent réglementairement les aléas naturels présents sur le territoire communal afin de veiller à la prise en compte des risques dans les choix d'aménagement de la station.

Favoriser une meilleure gestion du risque d'avalanche

Dans l'objectif de prendre en compte le risque d'avalanche, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Domaine skiable prend en compte le périmètre du PIDA au sein duquel les projets devront ne pas entraver la gestion du risque d'avalanche.

Traduction règlementaire de l'axe 5 du PADD : Une station intégrée dans son environnement

- ↘ Protection des éléments de la trame verte et des espaces naturels (Znieff, Cembraie, zones humides)
- ↘ Limites à l'imperméabilisation des sols en zones urbaines (dimensionnement des zones urbaines en rapport avec les besoins classiques de la commune et en rapport avec le projet touristique et économique de la station pour les 12 prochaines années)
- ↘ Déclassement de la zone humide à l'ouest de Roche-Béranger
- ↘ Un règlement en faveur du renouvellement urbain (règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur)
- ↘ Développement de la présence de la biodiversité (protection des zones humides, des boisements, de l'arboretum du Recoin et des arbres remarquables)
- ↘ Traduction des sites naturels et remarquables par une zone N stricte et des prescriptions spécifiques
- ↘ Travail sur les hauteurs pour garantir une bonne insertion des constructions dans les paysages
- ↘ Règlement encourageant la réalisation des constructions limitant les déperditions énergétiques
- ↘ Règlement favorisant une bonne gestion de l'écoulement des eaux et du ruissellement des eaux, notamment en pensant aux périodes de fonte de neige
- ↘ Traduction règlementaire permettant d'anticiper dans le PLU des choix d'aménagement en rapport avec les risques naturels.
- ↘ Etc. ...



2

JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PADD

1. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DU PADD PRENANT EN COMPTE L'ARTICULATION DE LA COMPATIBILITÉ SCOT ET DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

1. Assurer un développement et un aménagement durables de la commune, cohérents, maîtrisés, soucieux de l'environnement et du cadre de vie

Chamrousse joue un rôle de pôle touristique métropolitain au sein de la Grande Région de Grenoble. Cette situation est renforcée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Région Grenobloise (SCoT de la GREG) qui identifie la commune en tant que **pôle touristique et de loisirs structurant à conforter**.

La révision de son PLU est l'occasion de réfléchir de manière prospective au développement et au dynamisme de la commune à moyen et plus long terme. Cette révision a impliqué de définir un projet global permettant de concilier les objectifs de développement urbain et touristique avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces et les objectifs de préservation de l'environnement et des paysages.

La démarche d'élaboration du PLU a été engagée par la délibération du 30 juillet 2015 pour répondre aux enjeux suivants :

- Rénover le modèle de développement urbain de la station ;
- Faire de Chamrousse une commune à vivre toute l'année ;
- Préserver les ressources naturelles, paysagères et prendre en compte les risques naturels ;
- Conforter et diversifier les activités économiques et commerciales face aux enjeux spécifiques des territoires de montagne.

2. Un projet global visant à affirmer la commune de Chamrousse en tant que pôle touristique et de loisirs structurant à conforter

Au regard des enjeux de développement de Chamrousse mis en évidence par le diagnostic territoire et thématique, les orientations qui structurent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) mettent en œuvre la volonté de la commune de s'engager dans une stratégie de développement globale, tant soucieuse de son développement urbain et économique que de la préservation et de la valorisation des espaces naturels.

En compatibilité avec le SCoT de la GREG qui identifie la commune de Chamrousse en tant que pôle touristique, le projet de PLU affiche plusieurs ambitions :

- Encourager l'émergence de projets d'envergure comme les moteurs du renouvellement de l'image et du dynamisme économique de la station ;
- Renforcer les liens, les complémentarités et les synergies entre les différents pôles de la station ;
- Encourager l'émergence de projets novateurs répondant à des principes de durabilité et de sobriété dans un souci de gestion environnementale intégrée de tous les projets ;
- Valoriser les qualités environnementales du site de Chamrousse ;
- Développer une politique ambitieuse en matière de déplacement.

3. Un projet global s'appuyant sur un projet économique et touristique de développement de la station ...

Emblématique par son histoire, Chamrousse est une station institutionnelle qui souhaite aujourd'hui favoriser le renouvellement de son modèle de développement. En ce sens, le projet de PLU exprimé à travers son PADD définit un projet de développement global à la fois territorial, urbain, économique et touristique de la commune et de sa station. L'objectif est de « faire commune » tout en soutenant le développement de la station.

La volonté de la commune est de renforcer sa vitalité économique tout en veillant à renforcer également son attractivité pour la population permanente. La commune porte également une attention particulière à la gestion de l'accessibilité et la gestion des flux, qui sont aussi des éléments fondamentaux du projet communal. La localisation et les différents sites naturels qui composent Chamrousse poussent la commune à inscrire l'environnement au cœur de son projet de PLU.

Le projet de la commune est également guidé notamment par :

- L'émergence de projets d'envergure, moteurs de renouvellement et de dynamisme économique pour la station ;
- La mise en cohérence des différents projets entre les trois polarités de la station.

Dans cette perspective, 4 secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent traduire les orientations du PADD en s'appuyant sur les deux sites d'intervention prioritaire identifiés sur les secteurs de Recoin et de Roche-Béranger, sur le secteur du Schuss des Dames et sur le secteur du domaine skiable.

Le projet global de la commune s'appuie sur :

- Le renouvellement de l'identité de la station ;
- Le développement d'une station davantage adaptée aux enjeux écologiques, climatiques et énergétiques ;
- Le déploiement d'une offre touristique de montagne, source de redynamisation de l'emploi à l'année (tourisme « quatre saisons »);
- Le renouvellement et la diversification de l'offre de logements et d'hébergements.

L'ensemble de la démarche intègre également des enjeux sociétaux et environnementaux de nature à s'inscrire dans une démarche de développement durable.

4. ... nécessitant la mobilisation d'une enveloppe foncière spécifique, distincte de celle réservée aux besoins identifiés par le SCoT de la GREG

Les documents d'urbanisme locaux doivent disposer d'un gisement foncier suffisant pour assurer le développement résidentiel et économique envisagé dans les espaces urbains mixtes. Ce gisement doit être adapté au niveau de développement attendu afin d'éviter la surconsommation des espaces agricoles et naturels :

- Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre de **mobiliser les espaces urbains mixtes nécessaires pour répondre aux besoins en foncier à une échéance de 12 ans** ;
- Ne doit être classée en zones urbaines mixtes, en plus des parcelles déjà construites, qu'une quantité d'espace non bâti correspondant à ces besoins en logements à 12 ans, **augmentée de 50 % pour répondre aux besoins des autres activités** (services, commerces, équipements, activités économiques compatibles, ...)
- Lorsque le gisement foncier s'avère **insuffisant ou inadapté pour répondre aux besoins de construction, les collectivités peuvent adapter leur document d'urbanisme local afin de définir d'autres espaces potentiellement urbanisables**, tout en conservant un dimensionnement global de l'offre foncière adaptée aux objectifs de constructions définis pour 12 ans.

2. DÉFINITION DE L'ENVELOPPE FONCIÈRE THÉORIQUE DANS LE PROJET DE PLU DE CHAMROUSSE SELON LES OBJECTIFS DU SCOT DE LA GREG

1. Un objectif de production de 30 logements au maximum sur 12 ans

Dans l'optique de s'appuyer sur une armature urbaine hiérarchisée et d'assurer un développement urbain davantage équilibré et polarisé, le SCoT de la GREG (DOO partie 4 section 1) a établi une hiérarchisation des communes selon leur situation actuelle en matière de répartition des emplois, commerces, services et équipements, et du projet politique affiché par la commune. Les objectifs de production de logements doivent s'articuler avec le dimensionnement de l'enveloppe foncière théorique dédiée aux espaces urbains mixtes (habitat, commerces, équipements).

Pour les pôles locaux tels que la commune de Chamrousse, l'objectif SCoT est de 6 logements / an / 1 000 habitants au maximum, soit la production de 30 logements neufs sur 12 ans.

Calcul de l'objectif de production de logement et de l'enveloppe foncière théorique

Objectifs de production de logements :

- Au plus 6 logements / an / 1 000 habitants, pour une population de 473 habitants en 2012
 - Soit 2,5 logements / an au maximum
 - Soit 30 logements sur 12 ans au maximum

2. Un objectif de production qui s'articule avec le dimensionnement d'une enveloppe foncière théorique de 2,2 ha dédiée aux espaces urbains mixtes

L'objectif de production de 30 logements neufs sur 12 ans permet de déterminer de façon théorique l'offre foncière nécessaire au développement résidentiel envisagé dans le projet de PLU de Chamrousse. La consommation des espaces non-bâties est également limitée par une superficie moyenne maximale pour les différentes formes d'habitat à construire :

- 40 % en habitat individuel isolé ;
- 60% pour les autres formes urbaines.

Dans l'objectif de prendre en compte également les besoins des autres activités urbaines (services, commerces, équipements, activités économiques compatibles, ...) et d'une certaine fluidité du marché, un coefficient de rétention foncière de 50 % indiqué par le SCoT de la GREG complète le dimensionnement des espaces urbains mixtes non-bâties.

Calcul du dimensionnement de l'enveloppe foncière théorique

40 % Habitat individuel isolé	700 m ² / logement	30 logements	0,4 X 30 X 700	0,84 ha
60 % Autres formes d'habitat	350 m ² / logement	30 logements	0,6 X 30 X 350	0,63 ha
Enveloppe foncière théorique dédiée aux espaces urbains mixtes	(0,84 + 0,63) X 1,5 = 2,205 soit 2,2 ha			

Concernant la commune de Chamrousse, un gisement foncier de 2,2 ha est nécessaire pour assurer le développement envisagé. Il correspond aux besoins en foncier théoriques à une échéance de 12 ans.

3. UN TRAVAIL DE PRIORISATION DU FONCIER EN VUE DE DÉFINIR LES CAPACITÉS FONCIÈRES DU PLU AU REGARD DE SES BESOINS CLASSIQUES À UNE ÉCHÉANCE DE 12 ANS

1. Rappel méthodologique d'analyse du gisement tel que défini par le SCoT de la GREG

Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre de mobiliser les espaces urbains mixtes nécessaires pour répondre aux besoins en foncier à une échéance de 12 ans.

Sont pris en compte dans l'estimation du gisement foncier :

- **Les unités foncières non-bâties réellement constructibles** (il s'agit des unités foncières de plus de 350 m²) ;
- **Les parties des unités foncières déjà bâties, au-delà de 3 000 m² et réellement constructibles** (il s'agit de la prise en compte du reliquat au-delà des 3 000 m²).

2. L'évaluation de la constructibilité réelle du foncier brut

Cette analyse intègre l'évaluation de la constructibilité réelle du foncier brut par la prise en compte de :

- Leur **localisation** (proximité des zones urbanisées, de la centralité, des équipements et services) ;
- Leur **niveau d'équipement** (voirie, AEP, assainissement...)
- Leurs **surfaces et capacités d'urbanisation induites** ;
- Leurs impacts sur la consommation d'espaces naturels et notamment leur **emprise sur le front de neige** ;
- Leur **impact sur le paysage** ;
- La **volonté connue de la commune ou des propriétaires** (vente, projet) ;
- La **présence de risques ou de contraintes** (aléas naturels, pente, ...).

3. Autre foncier non-mobilisable dans le projet de PLU de Chamrousse

L'enveloppe théorique de foncier mobilisable n'intègre pas les terrains libres situés au sein des copropriétés existantes.

- Le diagnostic territorial démontre que les copropriétés comprennent majoritairement plus de 40 appartements. Un tel volume de copropriétaires génère une inertie d'action qui assure une grande stabilité aux copropriétés existantes.
- Le diagnostic territorial démontre également que les copropriétés représentent un segment stratégique du point de vue de la requalification des espaces publics. Il s'agit d'intervenir sur le bâti existant. Ces actions sont à mettre en place sur un foncier déjà artificialisé qui ne génère pas de consommation foncière.
- Les copropriétés sont implantées sur des unités foncières déjà bâties, au-delà de 3 000 m². Par ailleurs, elles ne sont pas réellement constructibles. Dans ces cas-ci, le reliquat au-delà des 3 000 m² n'est pas pris en compte.
- **Les copropriétés ne sont pas comptabilisées dans l'enveloppe théorique mobilisable car elles ne présentent aucun foncier réellement mobilisable.**

4. Un potentiel foncier dédié au projet de requalification urbaine et au développement économique et touristique sur le secteur de Recoin

Au sein de la stratégie globale et coordonnée de développement de l'offre touristique de la région grenobloise, la station de Chamrousse est identifiée par le SCoT de la GREG comme « pôle touristique et de loisirs structurant, à conforter ou à créer ».

Pour autant, le SCoT n'encadre pas le dimensionnement d'une enveloppe foncière pour assurer le développement touristique dans les documents d'urbanisme. En revanche, il prévoit que les plans locaux d'urbanisme puissent permettre le développement d'Unité touristique Nouvelle (UTN).

Le projet de Recoin a fait l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique dont la reconnaissance, prononcée par Monsieur le Préfet de l'Isère, permet à terme la réalisation de :

- 12 000 m² dédiés aux habitations (soit 190 unités) ;
- 30 000 m² dédiés aux résidences de tourisme (soit 602 unités) ;
- 12 000 m² dédiés à l'hôtellerie (soit 372 chambres) ;
- 17 000 m² dédiés aux services et activités touristiques et de loisirs (commerces, services, loisirs, salle multimédia, centre balnéotonique, etc.) ;
- 2 000 m² dédiés aux espaces de smart-station et au coworking ;
- 400 places réservées au stationnement en ouvrages

Le projet privilégie :

- Une optimisation de l'usage des hébergements existants
- La rénovation et la requalification de la part vieillissante du parc d'hébergement touristique.

Le projet investit principalement les espaces artificialisés du site du Recoin, en développant le bâti autour du réseau viaire existant et en optimisant l'espace aujourd'hui largement occupé par les voiries et les parkings. L'artificialisation résiduelle des dents creuses ne concerne qu'une faible consommation foncière.

Les unités foncières support de l'opération ne sont donc pas comptabilisées dans l'enveloppe urbanisable et trouvent une traduction réglementaire spécifique :

- Elles font l'objet d'un zonage favorisant l'accueil de l'hébergement hôtelier et touristique (zones UC, UC(PM), et UCa(PM)).
- Au-delà du zonage, le projet de Recoin fait également l'objet d'un plan de masse réglementaire qui assure l'implantation des hébergements marchands en conformité avec le plan.

5. Une enveloppe de 2,77 ha dans le projet de PLU

D'une manière générale, le projet de PLU de Chamrousse procède à une priorisation de son gisement foncier :

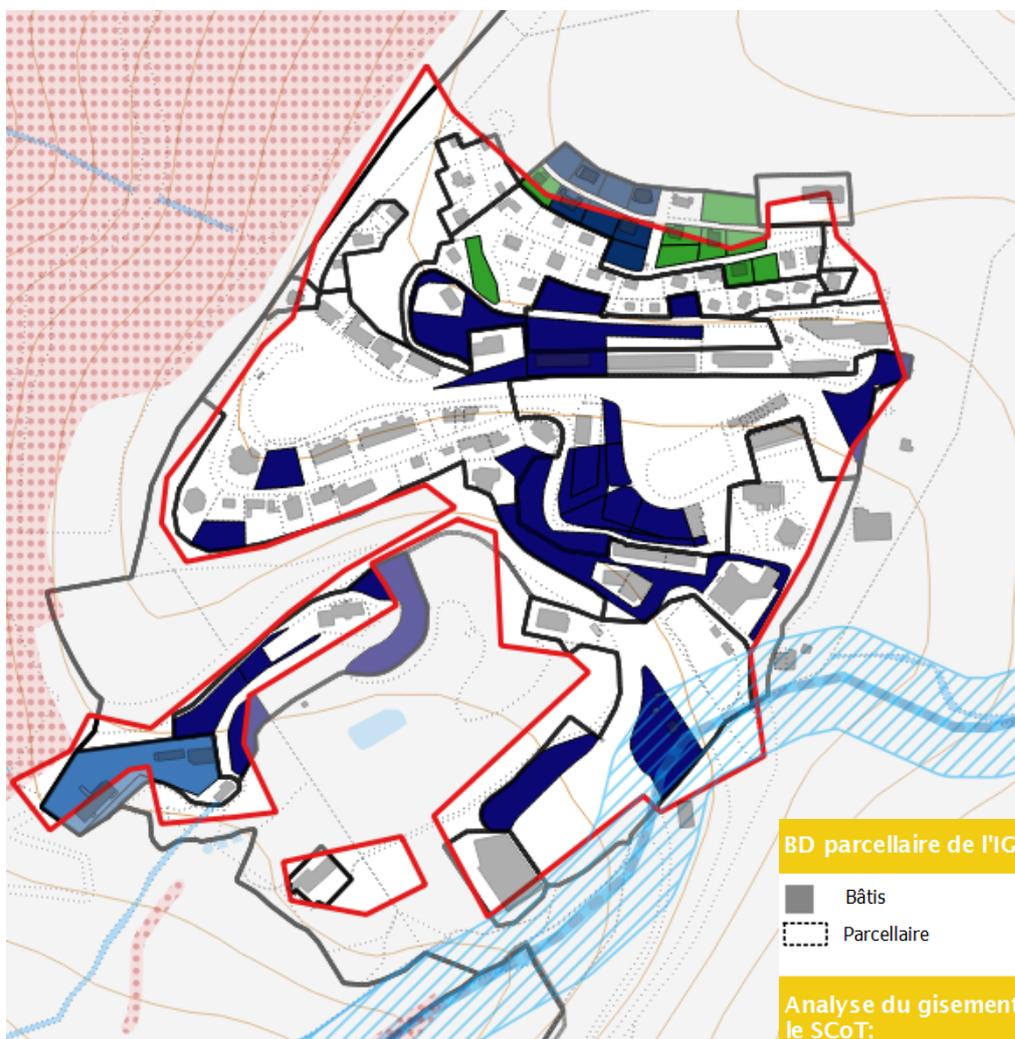
Tableau de synthèse de l'enveloppe foncière non-mobilisable du PLU en vigueur

Gisement brut	23,42 ha
Déclassement	7,73 ha
Potentiels non-mobilisables (copropriétés)	10,17 ha
Potentiels non-mobilisables (renouvellement urbain - projet de Recoin)	2,75 ha
Potentiels fonciers mobilisables	2,77 ha

En compatibilité avec le SCoT de la GREG et en cohérence avec le PADD de la commune, le projet de PLU de Chamrousse propose un gisement foncier non bâti dédié aux besoins classiques de la commune de l'ordre de 2,77 ha, soit une consommation moyenne de 0,23 ha / an.

Tableau de synthèse de l'enveloppe foncière mobilisable du PLU en vigueur

Typologie du foncier	Projet de PLU			
	Recoin	Roche-Béranger	Bachat-Bouloud	Total
Potentiels fonciers	0,52 ha	1,41 ha	0,84 ha	2,77 ha



BD parcellaire de l'IGN 2015:

- Bâti
- Parcellaire

Analyse du gisement foncier selon le SCoT:

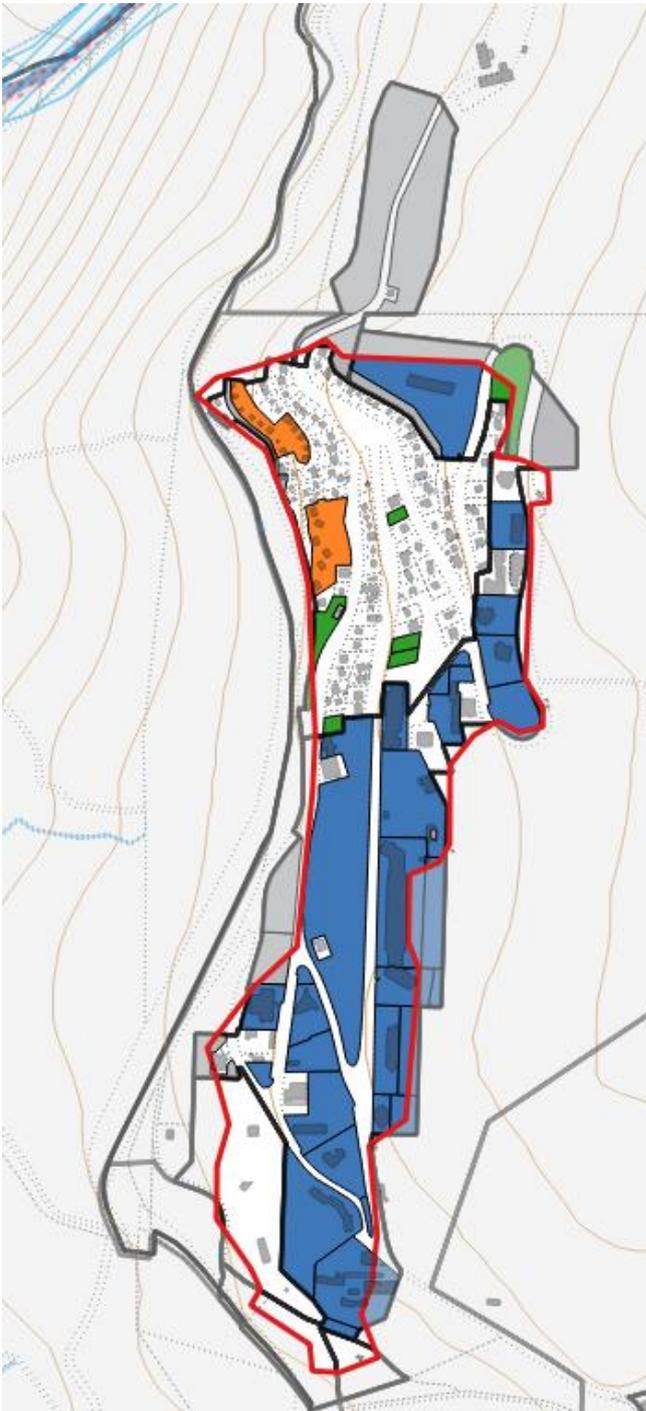
- Zonage

Gisement foncier

- Potentiel foncier (parcelles non-bâties)
- Projet de Recoin
- Foncier non-mobilisable
- Espace Potentiel de Développement Limite à l'urbanisation (à titre indicatif)

Gisement brut sur le secteur de Recoin	3,56 ha
Déclassement	0 ha
Potentiels en renouvellement urbain (Projet de Recoin)	2,75 ha
Potentiels non-mobilisables (propriété militaire)	0,29 ha
Potentiels fonciers mobilisables	0,52 ha

Secteur de Roche-Béranger



BD parcellaire de l'IGN 2015:

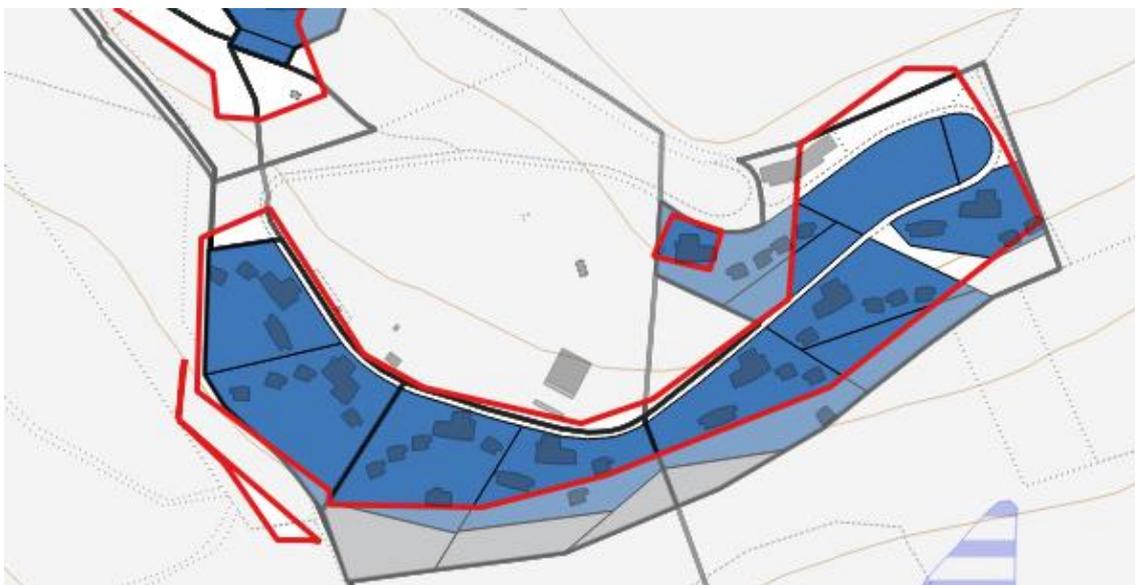
- Bâties
- Parcellaire

Analyse du gisement foncier selon le SCoT:

- Zonage
- Gisement foncier**
- Potentiel foncier résiduel
 - Potentiel foncier (parcelles non-bâties)
 - Déclassement
 - Potentiel non-mobilisable
- Espace Potentiel de Développement Limite à l'urbanisation (à titre indicatif)

Gisement brut sur le secteur de Roche-Béranger	13,16 ha
Déclassement	5,59 ha
Potentiels non-mobilisables (copropriétés)	6,16 ha
Potentiels fonciers mobilisables	1,41 ha

Secteur de Bachat-Bouloud



Gisement brut sur le secteur de Bachat-Bouloud	6,70 ha
Déclassé	1,14 ha
Potentiels non-mobilisables (copropriétés)	4,72 ha
Potentiels fonciers mobilisables	0,84 ha

BD parcellaire de l'IGN 2015:

-  Bâti
-  Parcellaire

Analyse du gisement foncier selon le SCOT:

-  Zonage

Gisement foncier

-  Déclassé
-  Potentiel non-mobilisable

-  Espace Potentiel de Développement Limite à l'urbanisation (à titre indicatif)

6. Un projet de restructuration de la zone technique du Schuss des Dames nécessitant l'ouverture à l'urbanisation de 1,42 ha classé en zone UE au PLU

6.1. Un contexte de répartition du foncier économique disponible à l'échelle de la Communauté de communes Pays du Grésivaudan

En réponse aux objectifs fixés en matière de consommation d'espace et de répartition plus équilibrée de l'emploi entre les secteurs de la région grenobloise, le SCoT de la GREG définit pour chacun de ses secteurs une enveloppe maximale de foncier économique libre et mobilisable.

Un maximum de **150 ha a ainsi été fixé pour l'ensemble du secteur Grésivaudan**. Il s'agit d'une enveloppe maximale et pouvant être préservée en permanence au sein des documents d'urbanisme locaux. Afin de traduire cette répartition dans les documents d'urbanisme locaux, le SCoT de la GREG précise qu'il « *appartient à chaque secteur d'effectuer une répartition par commune, de l'offre maximale d'espaces économiques, (...) à travers un document approprié (par exemple : un schéma de développement économique spécifique ou un schéma de secteur)* ».

Dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT, une délibération (N° 15-VI-III) votée lors du conseil syndical du 11 juin 2015 est venue préciser les notions de « **document approprié** » et de « **foncier économique libre et mobilisable** ». Conformément à ces précisions, la Communauté de Communes Pays du Grésivaudan s'est engagée avec l'ensemble de ses communes dans un travail d'inventaire des espaces économiques dédiés.

Dans ce contexte de répartition du foncier économique disponible à l'échelle du Grésivaudan, la commune de Chamrousse porte le projet d'encourager le développement d'un **espace économique dédié**. Dans le cadre de la révision de son PLU et en lien avec son PADD qui vise à « Compléter et ouvrir le modèle économique en favorisant le développement de nouvelles activités économiques », la commune de Chamrousse souhaite définir un secteur dédié aux activités productives.

Le projet se situe sur le secteur de la plateforme technique du Schuss des Dames. Il s'agit d'un site de près de 1 ha déjà artificialisé situé au nord de Roche-Béranger et à l'est de la route des Trolles. Il est aujourd'hui occupé par plusieurs aménagements techniques et n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. Il est impacté par des aléas faibles de glissement de terrain et des aléas faibles et moyens de ruissellement apportant des contraintes en termes de gestion des eaux pluviales.

Il représente par ailleurs le seul tènement disponible bien que situé en dehors de l'Espace Potentiel de Développement défini par le SCoT de la GREG pour accueillir le projet artisanal et technico-commercial à Chamrousse.

Une attention particulière est portée à :

- L'insertion paysagère des constructions,
- La gestion des ruissellements ;
- La valorisation des éléments constitutifs de la trame naturelle et paysagère du site (masses boisées, corridor écologique etc.) ;
- Le traitement qualitatif de la desserte interne.

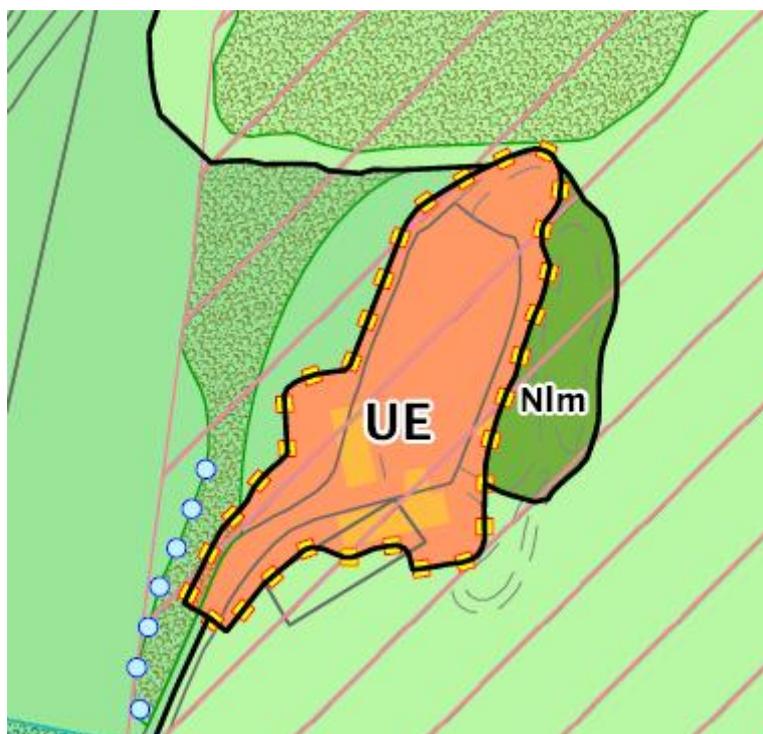
En réponse, la délibération du 12 Décembre 2016 « *Protocole de répartition du foncier économique sur le territoire du Grésivaudan* » propose de retenir une enveloppe nette de 0,4 ha pour la commune de Chamrousse cumulative à l'enveloppe existante déjà artificialisée (0,94 ha). Un coefficient de 20 % vient pondérer la taille l'enveloppe nette afin de correspondre à l'enveloppe brute qui prend en compte les voiries et les aires de retournement.

Tableau de synthèse de l'enveloppe foncière mobilisable pour le projet de zone économique sur le territoire de Chamrousse

Enveloppe existante déjà artificialisée	0,94 ha
Enveloppe prévue par la Communauté de Communes Le Grésivaudan	0,48 ha
Total de l'enveloppe foncière mobilisable pour le projet de zone économique	1,42 ha

En compatibilité avec le SCoT de la GREG, le projet de PLU de Chamrousse prévoit une zone d'activité technico-commerciale sur le secteur du Schuss des Dames, l'enveloppe totale est portée à 1,42 ha.

Extrait du projet de PLU – Règlement graphique



Le projet de création d'une petite zone d'activités sur le secteur de la plate-forme technique du Schuss des Dames a fait l'objet d'une étude présentée au titre de la discontinuité (L122-7) devant la commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) le 23 Mars 2018. La notice de présentation du projet et l'avis favorable de la commission sont joints en annexe du Rapport de Présentation (Pièce n°1).

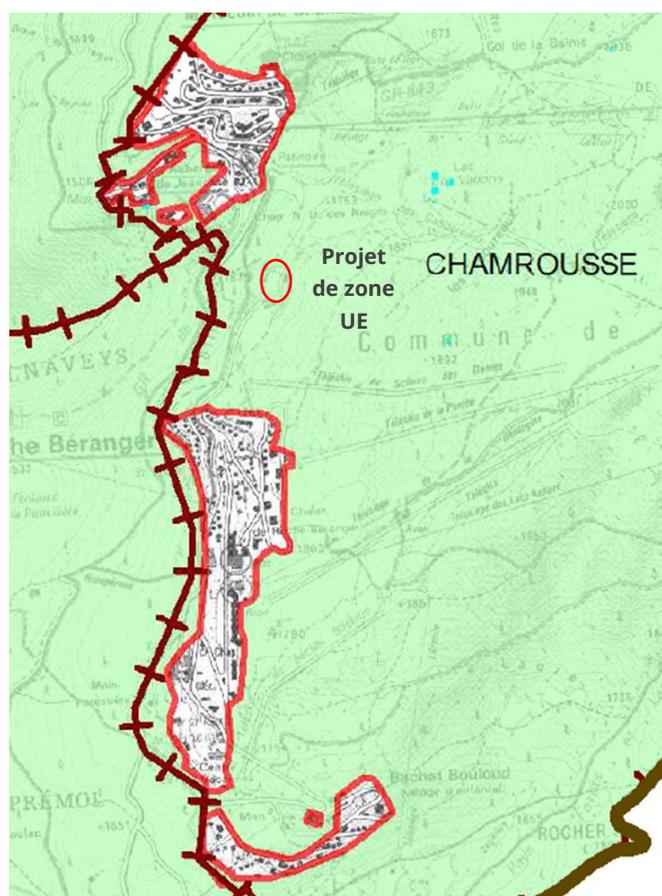
6.2. Compatibilité avec l'Espace Potentiel de Développement

En application des dispositions particulières du SCoT lorsqu'il s'agit d'espaces économiques, le projet de PLU de Chamrousse prévoit une zone UE sur un tènement artificialisé afin de prendre en compte les constructions et les activités existantes et d'en améliorer la gestion. Le tènement ciblé pour l'accueil d'une zone d'activités sur la commune de Chamrousse se situe en dehors de l'Espace Potentiel de Développement défini par le SCoT.

Le SCoT de la GREG définit des espaces potentiels de développement et des limites de principe à long très long terme. Cette superficie d'espace potentiel peut être dépassée pour l'accueil d'activités économiques stratégiques, que les espaces actuels ne permettraient pas d'accueillir, sous réserve de compatibilité avec les orientations et les objectifs du SCoT.

En ce sens, pour répondre aux besoins d'une zone économique dans le PLU de Chamrousse prévoit une zone UE sur le secteur du Schuss des Dames.

Évolution des limites de principe l'Espace Potentiel de Développement



Espaces naturels, agricoles et forestiers



Espaces potentiels du développement à très long terme

— Limite stratégique

— Limite de principe à long terme

Source : Extrait de la carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, SCoT de la GREG

7. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

7.1. Entre 2005 et 2015, une consommation d'espace évaluée à 2,24 ha, soit 0,22 ha/ an en moyenne

La commune de Chamrousse présente une modération de la consommation d'espace exemplaire. L'exemplarité de la station en terme de modération de la consommation d'espace s'explique par l'absence de tout projet de développement sur les 10 dernières années.

Entre 2000 et 2015, les espaces urbanisés ont augmenté de 3,5 % en 10 ans soit une consommation moyenne de 0,22 ha/an.

On constate que l'urbanisation (en rouge sur la carte ci-dessous) s'est faite à la fois par mobilisation de dents creuses ou de « poches » au sein des tissus bâtis existants (cœur de Roche-Béranger) ou par extensions urbaines de type lotissement (secteur nord de Recoin).

La localisation de cette urbanisation ne révèle aucun phénomène d'étalement urbain à l'œuvre ces 10 dernières années.

Synthèse de l'évolution de l'occupation du sol entre 2005 et 2015

CHAMROUSSE	Bilan des surfaces en ha		Evolution en ha
	2005	2015	
Zones bâties à prédominance d'habitat	58,95	61,24	2,29
Equipements sportifs et de loisirs	3,44	3,44	0
Espaces libres urbains	0,05	0	-0,05
Espaces artificialisés	62,44	64,68	2,24
Terres arables non inondées, esp. agricoles	142,24	139,8	-2,44
Forêt	320,78	320,44	-0,34
Landes, pelouses, roches nues	683,7	683,31	-0,39
Eaux continentales ou littorales	12,51	13,44	0,93
Espaces naturels et agricoles	1159,23	1156,99	-2,24
Superficie communale	1221,67	1221,67	0



Source : Spot Thema

Aujourd'hui, Chamrousse porte un important projet de renouvellement de la commune en conciliant tant les enjeux liés à son développement urbain et économique que les enjeux liés à la préservation et à la valorisation des espaces naturels.

8. Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

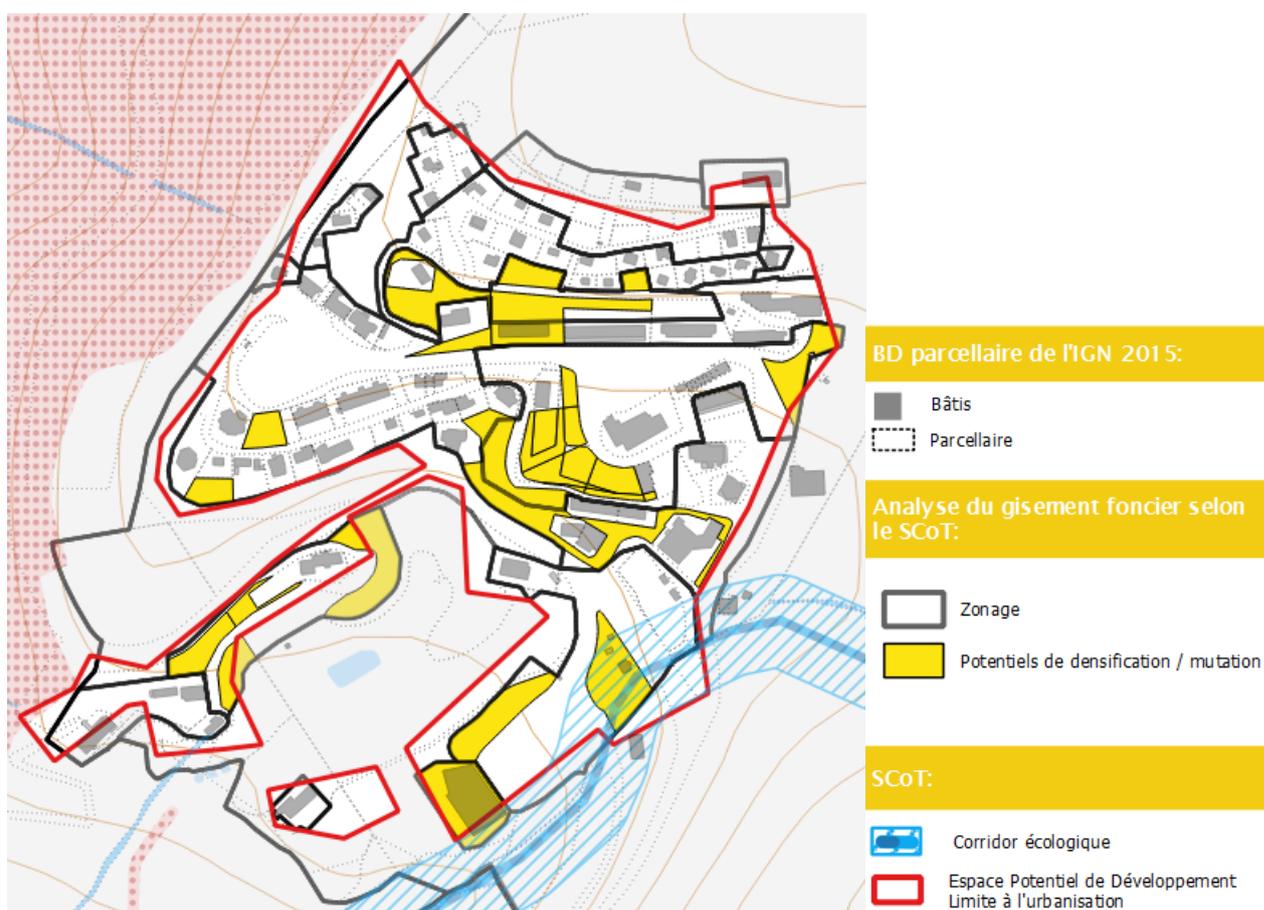
8.1. Méthodologie

Depuis la loi ALUR, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune doit également établir la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Cette analyse permet de mettre en évidence le potentiel d'optimisation foncière (densification et mutation) des tissus existants en tenant compte du contexte urbain et paysager. Sur la commune de Chamrousse, les capacités de densification et de mutation ont été mises en évidence sur le secteur de Recoin.

8.2. Un potentiel de renouvellement important sur le secteur de Recoin

Le projet porté par la commune sur le secteur de Recoin met en évidence les secteurs disposant d'un potentiel de densification et de mutation. La carte ci-dessous identifie ce potentiel dont l'essentiel réside en « dents creuses » au sein des espaces déjà urbanisés. La commune ne dispose pas de potentiel de densification ou de mutation sur les autres secteurs de la commune qui correspondent davantage à des secteurs résidentiels ou de copropriétés.

Secteur de Recoin - Analyse des potentiels de densification ou de mutation



Source Fond cartographique : DGFIP cadastre © Droits de l'État réservés© 2015, Établissement public SCOT de la GREG, AURG, Grenoble-Alpes Métropole - Réalisation : AURG, 2017

Le projet de Recoin mobilise 2,75 ha de foncier situés en dents creuses et en espaces non bâtis. Il s'agit d'une mobilisation d'un foncier déjà artificialisé générant une faible consommation foncière.

Le projet investit majoritairement les espaces déjà artificialisés du site :

- En développant le bâti autour du réseau viaire existant
- En optimisant l'espace aujourd'hui largement occupé par les voiries et les parkings.

Le programme total du projet représente :

- 12 000 m² dédiés aux habitations ;
- 30 000 m² dédiés aux résidences de touristes ;
- 12 000 m² dédiés à l'hôtellerie ;
- 17 000 m² dédiés aux services et activités touristiques et de loisirs (commerces, services, loisirs, salle multimédia, centre balnéotonique, etc.) ;
- 2 000 m² dédiés aux espaces de smart-station et au coworking ;
- 400 places réservées au stationnement en ouvrages.

Les unités foncières concernées participent au processus de densification et de renouvellement urbain. Ce potentiel de densification est exploité et mis en œuvre par une traduction réglementaire spécifique au projet.

Le projet de Recoin a fait l'objet d'une déclaration de projet UTN et d'une mise en compatibilité avec le SCoT de la GREG via une déclaration d'utilité publique en Octobre 2017.

8.3. Dispositions qui favorisent la densification des espaces déjà bâtis

Pour mobiliser ce potentiel, le projet de PLU met en place un zonage et des règles spécifiques favorisant l'accueil de l'hébergement hôtelier et touristique. Il s'agit des zones UC, UC(PM), et UCa(PM).

Les règles d'urbanisme ainsi que les plans de masse réglementaires associés à ces zones définissent les possibilités constructives permettant l'atteinte de ces objectifs.

En effet, dans l'objectif de mobiliser les capacités foncières en termes de densification et de mutation, et afin d'assurer la production de la programmation les règles d'urbanisme doivent pouvoir permettre la réalisation d'habitations et d'équipements sur le secteur de Recoin. L'intégration au cœur d'un tissu déjà bâti induit également une prise en compte des tissus environnants en termes de hauteur, de gabarit et de densité.

- **Modalités de densification mises en œuvre dans le projet de PLU en zones UC**

Zone	CES	Hauteurs maximum	Recul	Espaces
				végétalisés
UC	Sans objet	24 m max Harmonie entre les constructions Ne peut différer de plus de 3 m, en plus comme en moins	Recul de 1 m min Sur limite séparative	20 %

- **Modalités de densification mises en œuvre dans le projet de PLU par le plan de masse réglementaire**

Dans l'objectif également de mettre en œuvre la programmation définie par la Déclaration d'Utilité Publique du projet de Recoin, le règlement des zones UCa(PM) et UC(PM) doit également permettre de mobiliser les potentiels de densification et de mutation identifiés. Le plan de masse réglementaire assure l'implantation des hébergements marchands en conformité avec le plan.

4. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR LE PADD

1. Un objectif de consommation de l'ordre de 0,27 ha / an pour les 12 prochaines années

Le projet du PLU défini :

- Un gisement **foncier non bâti destiné aux besoins classiques** de l'ordre de **2,77 ha** ;
- Une ouverture à l'urbanisation de **0,48 ha** nécessaire au **projet de restructuration de la zone économique du Schuss des Dames**.
- **Aucune autre extension de l'enveloppe urbaine existante.**

2. Un objectif de densité constructive de 20 logements / ha, soit une augmentation de 60%

L'analyse de la base permis montrait une **densité moyenne sur l'ensemble de la période était de 12 lgt/ha.**

L'articulation entre enveloppe foncière servant au développement des tissus mixtes (notamment l'habitat) est évaluée à 2,77 ha dans le PLU et le scénario de développement projeté (30 logements sur 12 ans) permet d'envisager une augmentation significative de la densité constructive pour atteindre en moyenne **20 logements/ha.**

40 % habitat individuel isolé	700 m ² / logement	30 logements	0,4 X 30 X 700	0,84 ha
60 % Autres formes d'habitat	350 m ² / logement	30 logements	0,6 X 30 X 350	0,63 ha
Densité constructive après suppression du coefficient de rétention foncière de 50 %	30 / (0,84 + 0,63) = 20			

Le développement « classique » de la commune de Chamrousse est à corréliser avec les évolutions de la population projetées.

L'apport de la population nouvelle qui concorde avec le potentiel des logements nouveaux envisageables se situe entre 66 et 69 habitants d'ici 2030 (il dépendra de l'évolution de la taille des ménages : soit 30 logements x 2,2 pers./ménage, soit 30 logements x 2,3 pers./ménage). **La commune pourrait ainsi atteindre entre 530 et 550 habitants à l'horizon 2030.**

3

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS

**D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP) AVEC LE
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES
(PADD) ET COMPLÉMENTARITÉ DES
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES**

1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la commune de Chamrousse doivent permettre, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'engager une politique de renouvellement du modèle de développement de la commune. Ce projet est basé sur une stratégie globale permettant d'encourager l'émergence de projets comme les moteurs du renouvellement urbain, de la qualité de vie, et du dynamisme économique et touristique de la station.

Cette stratégie offre l'opportunité de travailler au renouvellement, à la requalification et à la restructuration des polarités urbaines existantes (Recoin, Roche-Béranger et le Schuss des Dames) et à la restructuration du domaine skiable. Ces secteurs ont été identifiés dans le diagnostic territorial en tant que potentiels d'intervention et font l'objet d'OAP. Celles-ci permettent de préciser et de mettre en œuvre les orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Quatre secteurs stratégiques ont été retenus en tant que secteurs d'OAP :

- Le secteur du Recoin (OAP n°1)
- Le secteur de Roche-Béranger (OAP n°2)
- Le secteur du Schuss des Dames (OAP n°3)
- Le secteur du Domaine Skiable (OAP n°4)

Il s'agit d'encadrer le renouvellement, la requalification ou la restructuration de ces secteurs. Ces projets répondront à plusieurs enjeux tels que renouveler l'identité et le cadre de vie de la commune de Chamrousse et renforcer la place de l'environnement naturel et paysager au cœur du projet communal.

Les OAP sont des outils de programmation pour assurer une bonne insertion au tissu bâti environnant (gestion des vues, des hauteurs, de la densité, d'espaces de transition...).

Les intentions d'aménagement exprimées sont à respecter dans un rapport de compatibilité.

1. OAP n°1 - Secteur de Recoin

Le périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) de Recoin s’inscrit en zones UC, UC(PM), UCa(PM), UD, N, NI et Ns du projet de PLU. Il est en partie couvert par un plan masse qui correspond aux zones UC(PM) et UCa(PM). Le secteur est desservi par la route des Trolles, voie d’accès principale à la station par le Sud. Il est par ailleurs desservi par la route des Cagneules, l’avenue Duhamel et la route des Gentianes.

En lien avec le projet de « requalification urbaine et développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoin 1650 » l’OAP du secteur de Recoin a pour objectif de garantir une urbanisation maîtrisée du cœur de station par renouvellement et intensification urbaine. L’objectif est de proposer une stratégie d’ensemble cohérente qui réponde également aux besoins exprimés dans le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) tant en matière de dynamisme économique et touristique que de confirmation de l’économie générale du projet de la commune.

Secteur de Recoin – Vue aérienne



1.1. Enjeux d’urbanisation sur le secteur

Enjeux d’urbanisation

- ✓ **La valorisation fonctionnelle et touristique du secteur par l’accueil de grands équipements**

Le secteur de Recoin représente à la fois une entrée de la station et une centralité forte en terme de concentration des activités, des équipements, des commerces et des services. L’enjeu est de requalifier le cœur de station par la dynamisation de l’offre en équipements, en commerces et en hébergements hôteliers. L’objectif est de renouveler l’offre en grands équipements touristiques tout

Orientations du PADD

Axe 1 – Une station inventive et innovante qui souhaite renouveler son image et son modèle d’aménagement

- ✓ **Affirmer et renforcer la structuration du territoire**
- ✓ **Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station**

en veillant à leur insertion urbaine et à la qualité des espaces publics.

- ✓ **L'intensification du cœur de station par la requalification des espaces bâtis et des espaces publics**

L'enjeu est de renouveler l'image du cœur de station en s'appuyant sur un projet de renouvellement urbain. Le projet du Recoin est également l'occasion pour la commune de s'engager dans un processus de renouvellement en termes d'architecture et de formes urbaines.

- ✓ **La dynamisation du cœur de station en toute saison**

L'enjeu du secteur est de diversifier l'offre en activités « toute saison » et de garantir l'attractivité touristique à l'année sur la station de montagne de Chamrousse.

- ✓ **Le renouvellement de l'offre en hébergements marchands**

La commune de Chamrousse souhaite travailler au renouvellement de son modèle économique en complétant et en diversifiant son offre d'hébergements marchands. L'enjeu est de diversifier l'offre en logements et en hébergements marchands sur le secteur de Recoin.

- ✓ **Le renforcement des cheminements doux et la restructuration de l'offre en stationnement**

Le projet de développement sur le secteur de Recoin intègre l'enjeu de réorganiser le stationnement en entrée de station et de réguler la place de la voiture en cœur de station. Il s'agit de rééquilibrer la place des piétons et celle de la voiture sur l'ensemble du secteur.

- ✓ **Un projet de requalification urbaine et touristique en cohérence avec une stratégie de gestion intégrée des ressources naturelles et paysagères**

L'enjeu est de renforcer la place de l'environnement et des atouts paysagers au cœur du projet de requalification urbaine de la station.

- ✓ **La mobilisation d'un foncier déjà artificialisé**

L'enjeu pour la programmation de l'OAP est de contenir le projet de renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine existante. L'ensemble du secteur présente des opportunités d'aménagement intéressantes liées à la mobilisation de tènements situés soit en dents creuses soit sur des tènements potentiellement mutables.

- ✓ Impulser une dynamique de transformation de la station en s'appuyant sur les 2 sites d'intervention prioritaire du Recoin et de Roche-Béranger

- ✓ Promouvoir une architecture créative, résiliente et située à la fois dans la production neuve et dans la réhabilitation de l'existant

Axe 2 – Une station attractive en toute saison

- ✓ Diversifier les activités touristiques et de loisirs en toutes saisons
- ✓ Accompagner la diversification de la clientèle

Axe 4 - Une commune facile et accessible

- ✓ Mettre en place une politique de mobilité favorisant les modes actifs

Axe 5 – Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysagers emblématiques comme facteurs d'attractivité fondamentaux
- ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace

✓ **La gestion de la biodiversité et des ressources naturelles**

L'enjeu est de favoriser la préservation de la biodiversité en zone urbaine et de favoriser la gestion de la ressource en eau et en énergie.

✓ **La maîtrise des risques naturels dans les choix d'aménagement**

Le projet de développement doit veiller à la prise en compte des risques naturels dans les choix et les principes d'implantation.

✓ Garantir une gestion pérenne des ressources

✓ Sécuriser la station par la prévention et la maîtrise des risques

1.2. Les principes d'aménagement qui sont intégrés

Principes d'aménagement

✓ **Affirmer la fonction polarisante du site de Recoïn par l'accueil d'équipements structurants**

L'OAP propose de développer un cœur de station à vocation mixte. Dans l'objectif d'accompagner la dynamisation du cœur de station, le programme envisagé préfigure l'implantation d'hébergements hôteliers et touristiques, d'équipements sportifs et d'un centre de congrès et d'expositions.

✓ **Intensifier le cœur de station par la requalification des espaces bâtis et des espaces publics**

L'implantation des constructions prend en compte la topographie. Les hauteurs sont encadrées par le plan masse dans l'objectif d'assurer la prise en compte des cônes des vues. Dans cette même perspective, l'implantation du bâti préfigure également des percées. La qualification des espaces publics porte aussi sur la mise en place d'une esplanade piétonne en cœur de station.

✓ **Rénover et augmenter la capacité d'accueil, d'hébergements et d'habitations**

Les grands principes de composition du secteur de Recoïn sont guidés par l'accueil de nouveaux équipements et les hébergements hôteliers et touristiques. Une densification s'avère valorisante dans ce secteur de cœur de station. Dans cette optique, et afin d'accompagner l'évolution du réseau viaire existant, une double orientation bâtie est prévue sur le secteur de Recoïn :

▪ **Le cœur de Recoïn :**

L'urbanisation du cœur de Recoïn privilégie la création d'hébergements hôteliers et touristiques. L'implantation de nouveaux équipements structurants (centre balnéotouristique, SPA, hôtels, résidences de tourisme, commerces,

Orientations du PADD

Axe 1 – Une station inventive et innovante qui souhaite renouveler son image et son modèle d'aménagement

✓ Affirmer et renforcer la structuration du territoire

✓ Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station

Axe 2 – Une station attractive en toute saison

✓ Diversifier les activités touristiques et de loisirs en toutes saisons

✓ Accompagner la diversification de la clientèle

restaurants, équipements de services et de loisirs) affirment la fonction polarisante de ce site et qualifient les nouveaux espaces publics.

▪ **L'ouest de la Grenouillère :**

L'urbanisation route des Biolles privilégie la création de **logements** pour la clientèle résidente et la clientèle de séjours (notamment des résidences principales, secondaires ou occasionnelles) et la création d'**hébergements** pour les travailleurs saisonniers.

▪ **La place du Vernon :**

L'urbanisation autour de la place du Vernon privilégie la création d'hébergements hôteliers et touristiques. L'implantation des habitations et des commerces et activités de services sont également autorisées.

De manière générale, les ensembles bâtis sont rythmés par des percées visuelles et se développent le long des réseaux viaires préexistants. Une porosité des ensembles bâtis est recherchée (rythme des constructions, ouvertures visuelles...) afin de garantir des vues sur la grenouillère et laisse émerger le domaine skiable en arrière-plan.

✓ **Affirmer la fonction polarisante du site de Recoïn par l'accueil d'équipements structurants**

L'OAP propose de développer un cœur de station à vocation mixte et de stimuler le dynamisme commercial en prévoyant l'implantation de commerces en cœur de station.

✓ **Favoriser les liens et la complémentarité avec les autres polarités de la station**

Les voies de desserte structurantes sont l'avenue Duhamel, la rue des Gentianes et la route des Trolles. La position stratégique du secteur en entrée nord de station implique une réflexion avancée sur les liens avec les autres polarités de la station. En ce sens, une attention particulière est portée sur la connexion avec Roche-Béranger.

✓ **Repenser le maillage et la trame viaire en cœur de station**

L'OAP envisage parallèlement un maillage de cheminements piétonniers. L'esplanade piétonne constitue une pénétrante piétonne structurée autour des principaux équipements polarisants du cœur de station. En effet, ce secteur fera l'objet d'une réorganisation et d'une piétonisation essentiellement requalifiée en une esplanade publique. D'autres cheminements piétonniers garantissent le maillage entre les secteurs de stationnement, les secteurs résidentiels et le cœur de station.

Axe 3 – Une commune à habiter et à vivre

- ✓ Stimuler le dynamisme commercial par des actions conjointes d'amélioration et de création de cellules commerciales

Axe 4 - Une commune facile et accessible

- ✓ Mettre en place une politique de mobilité favorisant les modes actifs

✓ **Repenser le stationnement en cœur de station**

Pour répondre aux besoins des résidents touristiques, des excursionnistes et des usagers des nouveaux équipements, l'OAP préconise la création d'aires de stationnements :

- Des stationnements au niveau de l'entrée à la station,
- Des stationnements qui pourront être enterrés sous l'esplanade,
- Des stationnements au niveau du Vernon.

Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des stationnements afin de garantir la gestion des vues depuis les deux cônes de vue.

✓ **Valoriser les qualités géographiques, paysagères et écologiques du site**

- Les principes d'implantation dans la pente visent à favoriser une bonne insertion urbaine et bonne intégration paysagère du projet.
- La conception opérationnelle favorisera la mise en œuvre de principes visant à mettre en œuvre la transition énergétique (réhabilitation thermique, construction BBC, politique de mobilité).
- Le parti d'aménagement favorisera la mise en valeur du paysage et du chalet du CAF.
- Le parti d'aménagement veillera également à une bonne gestion des eaux pluviales (sens d'écoulement, espaces d'infiltrations) et favorisera une gestion intégrée des ressources (gestion de l'imperméabilisation des sols, des eaux, usées et de pluie, le développement de la biodiversité en milieu urbanisé, etc.).

✓ **La finalisation de l'enveloppe urbaine du Recoïn avec l'inscription d'une limite durable à l'urbanisation au contact des zones naturelles et du domaine skiable**

Le parti d'aménagement favorise le renouvellement urbain du secteur au sein d'un tissu déjà urbanisé. Le projet mobilise les tènements situés soit en dents creuses soit sur des tènements potentiellement mutables.

Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysages emblématiques
- ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace
- ✓ Garantir une gestion pérenne des ressources
- ✓ Sécuriser la station par la prévention et la maîtrise des risques

1.3. Une complémentarité entre le règlement et l'OAP de Recoïn :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncent des principes d'aménagement et de programmation. En complémentarité avec ces orientations, le règlement établit des règles prescriptives.

Principes d'Aménagement	Dispositions règlementaires complémentaires
Affirmer la fonction polarisante du site du Recoïn par l'accueil d'équipements structurants	Le règlement des zones UC et UCa(PM) autorise l'implantation : <ul style="list-style-type: none">▪ De toutes les habitations (notamment les hébergements hôteliers et touristiques)▪ De tous les commerces et activités de service sauf les commerces de gros,▪ De tous les équipements d'intérêt collectif et services publics, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition.
Intensifier le cœur de la station par la requalification des espaces bâtis et des espaces publics	Le Plan Masse assure l'implantation des constructions à venir, et notamment : <ul style="list-style-type: none">▪ La qualité de leur insertion urbaine▪ La qualité de leur intégration paysagère▪ La qualité du traitement des espaces publics.
Rénover et augmenter la capacité d'accueil, d'hébergements et d'habitations sur le secteur de Recoïn	Le règlement des zones UC et UCa(PM) autorise l'implantation de toutes les habitations (notamment les hébergements hôteliers et touristiques) au cœur du secteur de Recoïn Le règlement de la zone UC(PM) interdit l'implantation des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique dans le but de favoriser l'implantation des habitations et notamment des hébergements pour les employés saisonniers au nord-ouest du secteur de la Grenouillère.
Repenser le maillage viaire en cœur de station	Le secteur de Recoïn est concerné par la mise en place d'un emplacement réservé à la réalisation d'un cheminement piétonnier entre la zone pavillonnaire des Roches Vertes et le cœur de station de Recoïn.
Repenser le stationnement en cœur de station	Dans le but de limiter l'emprise des stationnements, le règlement des zones UC, UC(PM), UCa(PM), et UD fixe des normes de stationnement différenciées selon : <ul style="list-style-type: none">▪ Les destinations des constructions (habitation, artisanat et commerces de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma,

bureau, centre de congrès et d'exposition, équipements d'intérêt collectif et services publics ...);

- Leur **localisation** (zone d'habitat collectif, zone pavillonnaire).

Valoriser les qualités géographiques, paysagères et écologiques du site

Le règlement écrit définit des prescriptions patrimoniales pour protéger les éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au plan graphique.

Dans le périmètre de l'OAP de Recoin, il s'agit de préserver l'ancien bâtiment du Chalet du Club Alpin Français. Il doit être maintenu, avec la possibilité de modifications ou d'évolutions dans le respect des volumes et des caractéristiques originales.

Le règlement écrit définit des prescriptions paysagères pour protéger les éléments du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au plan graphique.

Dans le périmètre de l'OAP de Recoin :

- **Un arboretum à préserver pour des motifs d'ordre paysager :**

Il est repéré au document graphique du PLU en tant que « arboretum à préserver ». Il s'agit d'un groupement d'arbres présentant un intérêt paysager et qui doit être conservé pour sa valeur paysagère et patrimoniale.

- **Un cône de vue à préserver pour des motifs d'ordre paysager :**

Le diagnostic paysager permet de mettre en évidence un cône de vue depuis la rue des Gentianes en direction de la Grenouillère. Dans l'objectif de maintenir cette ouverture paysagère et de permettre la valorisation des vues remarquables de la commune, un « cône de vue à préserver » est inscrit au document graphique. Dans cette perspective, en zone NI toute construction est interdite. Seules les équipements, aménagements et installations légers liés aux activités de loisirs sont autorisées (tyrolienne, skate-park, etc.).

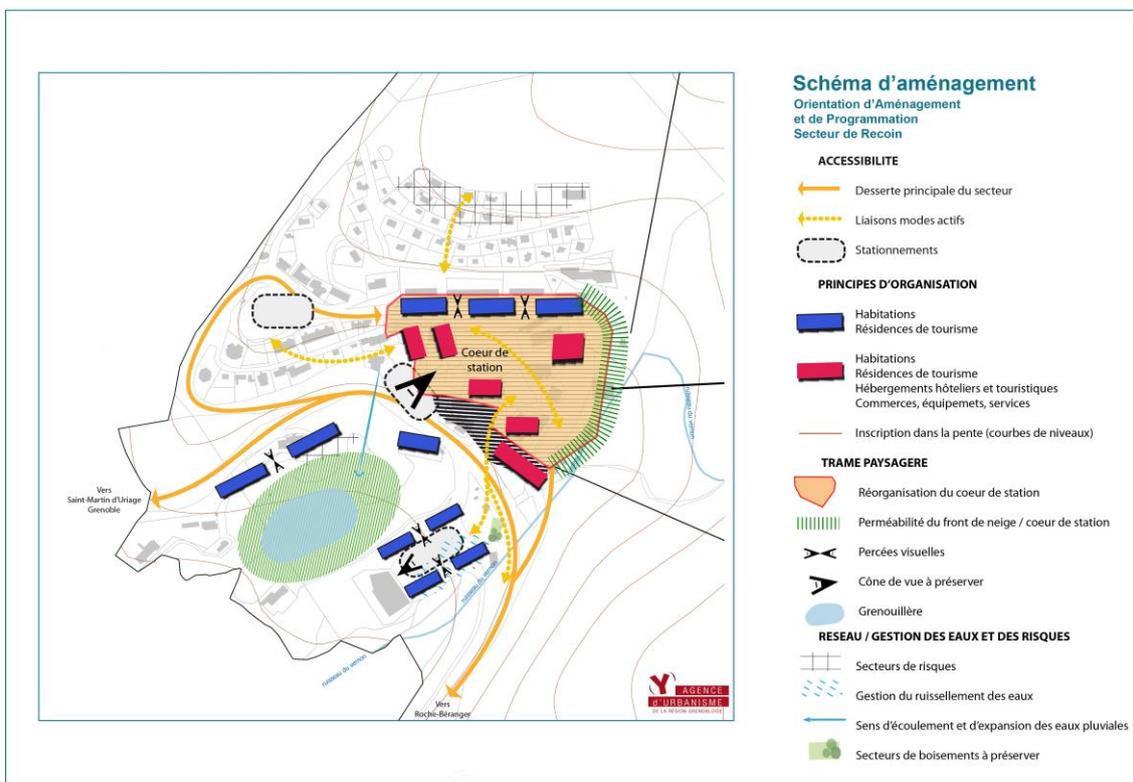
Le règlement écrit de la zone UCa(PM) définit des prescriptions pour gérer la gestion de l'écoulement de eaux dans la zone de ruissellement sur le versant tramée sur le document graphique au titre de l'existence de risques



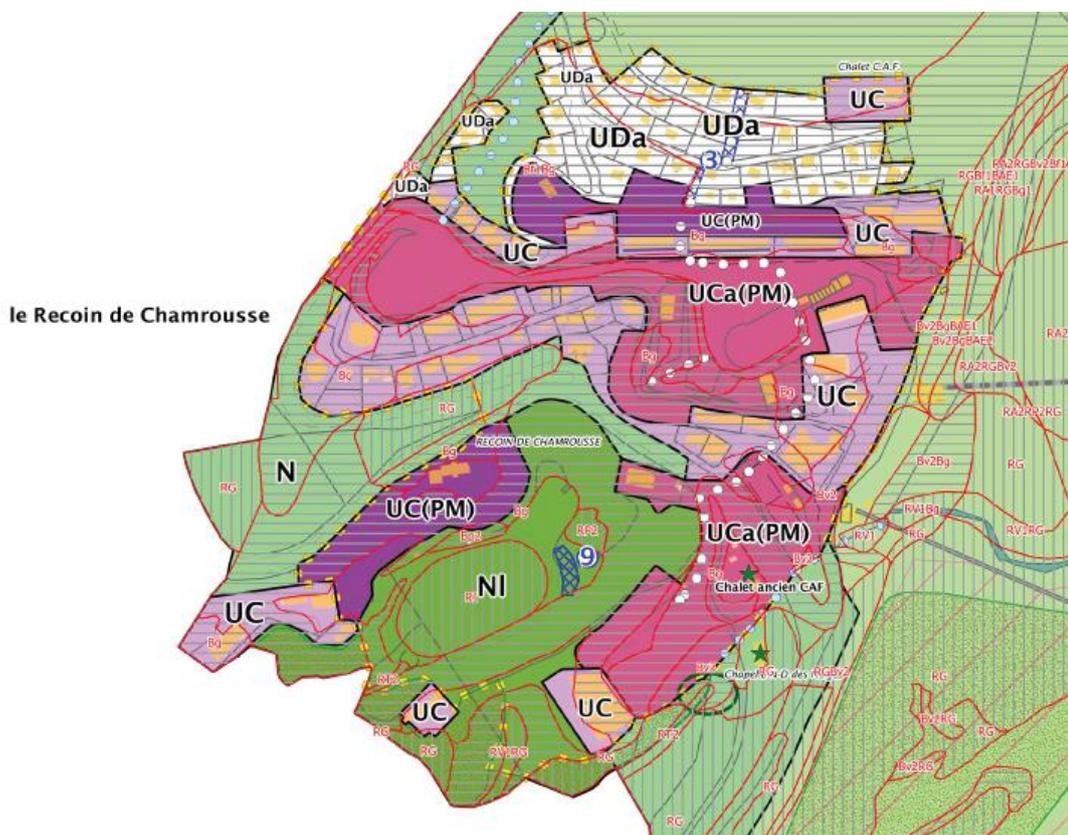
naturels (R.151-31-2°). Dans le périmètre de l'OAP de Recoin à l'ouest de l'hôtel du Vernon les bâtiments les plus proches de l'axe d'écoulement devront éviter les ouvertures de plain-pied sur les façades exposées à l'axe préférentiel d'écoulement. Les aménagements devront être réalisés de façon à maintenir un axe préférentiel d'écoulement. Le règlement recommande également que les structures de pied de bâti des bâtiments les plus proches de l'axe d'écoulement soient renforcés.

Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques : la volonté est de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques. Les trames « inconstructibles suite à la prise en compte des risques naturels » et « constructibles avec prescriptions suite à la prise en compte des risques naturels » inscrites au document graphique renvoient dans le règlement écrit au règlement de la carte aléas.

Schéma d'aménagement de l'OAP Secteur de Recoïn



Extrait du Règlement graphique - Pièce 4.a



2. OAP n°2 - Secteur de Roche-Béranger

Le périmètre de l'OAP de Roche-Béranger s'inscrit en zones UC et UD. Le secteur est desservi par la RD111, voie d'accès principale à la station. Il est par ailleurs desservi par l'avenue du Père Tassé et la route de la Croisette. L'OAP du secteur de Roche-Béranger a pour objectif de garantir une requalification du cœur de station en intervenant sur :

- Le bâti existant ;
- Les espaces publics ;
- Le front de neige.

L'objectif est de proposer une stratégie d'ensemble cohérente qui réponde aux besoins exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) tant en matière de dynamisme économique et touristique que de confirmation de l'économie générale du projet de la commune.

Secteur de Roche-Béranger – Vue aérienne



2.1. Enjeux d'urbanisation du secteur

Enjeux d'urbanisation

- ✓ **La requalification des espaces bâtis et des espaces publics**

Le secteur de Roche-Béranger représente le pôle méridional de la station de Chamrousse. Il se caractérise par une forte proximité entre le domaine skiable, les secteurs résidentiels et les secteurs de commerces / services. L'enjeu d'urbanisation sur le secteur est de renouveler l'image du cœur de station en s'appuyant sur un projet de requalification du bâti, des équipements existants et des espaces publics.

Orientations du PADD

Axe 1 – Une station inventive et innovante qui souhaite renouveler son image et son modèle d'aménagement

- ✓ Affirmer et renforcer la structuration du territoire
- ✓ Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station
- ✓ Impulser une dynamique de transformation de la station en s'appuyant sur les 2 sites d'intervention prioritaire du Recoin et de Roche-Béranger

✓ **La requalification du front de neige**

Dans l'objectif de conforter la qualité du fonctionnement du front de neige, l'enjeu est d'intervenir sur la restructuration de cet espace et de veiller à la perméabilité entre le domaine skiable et le cœur de station.

✓ **L'attractivité touristique et l'attractivité résidentielle**

Le secteur de Roche-Béranger représente une centralité urbaine forte en termes d'équipements et de services publics. Ceux-ci répondent aux besoins des Chamroussiens (Mairie, garderie, centre commercial, restaurants) et sont sources d'emplois.

Les équipements s'adressent également aux besoins des pratiques touristiques (départ de téléporté, animation du front de neige, résidences de tourisme). L'enjeu est d'optimiser le fonctionnement des équipements existants.

✓ **Le maillage piéton et la restructuration de l'offre en stationnement**

Le projet de requalification sur le secteur de Roche-Béranger intègre l'enjeu de mieux gérer les déplacements piétons sur le secteur (déplacements au sein des secteurs résidentiels, déplacements en direction des équipements et des services et accessibilité du domaine skiable). Il s'agit aussi de réorganiser le stationnement et de réguler la place de la voiture sur les espaces publics.

✓ **La valorisation du paysage**

De par sa position géographique le site de Roche-Béranger constitue un véritable belvédère dominant le plateau du Vercors, le massif de la Chartreuse et toute l'agglomération grenobloise depuis le Grésivaudan jusqu'au Voironnais.

L'enjeu est de valoriser ce belvédère. Il s'agit de garantir la mise en scène du paysage sur la vallée depuis le secteur de Roche-Béranger.

✓ **La restructuration des espaces bâtis et des espaces non-bâtis**

Le projet de requalification sur le secteur de Roche-Béranger vise également à restructurer le front de neige au contact direct des secteurs résidentiels et du centre commercial. L'enjeu est également de requalifier les espaces publics.

Axe 2 - Une station attractive en toute saison

- ✓ Conforter et pérenniser les activités locomotives d'hiver

Axe 3 - Une commune à habiter et à vivre

- ✓ Répondre à la diversité des besoins des habitants et des visiteurs

Axe 4 - Une commune facile et accessible

- ✓ Mettre en place une politique de mobilité favorisant les modes actifs

Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysagers emblématiques comme facteurs d'attractivité fondamentaux
- ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace

2.2. Les principes d'aménagement qui sont intégrés

Principes d'aménagement

➤ Requalifier l'interface entre la galerie commerciale, l'espace public et le front de neige

L'OAP propose d'intervenir sur le centre commercial. Il s'agit de lui conférer plus de lisibilité et d'unité.

L'OAP préfigure également une esplanade piétonne au contact des constructions, ayant pour fonction de fédérer davantage les espaces résidentiels, le centre commercial et le front de neige.

➤ Optimiser l'offre d'équipements et de services

L'objectif est d'optimiser l'offre d'équipements et de services dédiés aux résidents permanents (équipements, commerces et services publiques) et aux usagers de la station (équipements touristiques). En ce sens, l'OAP préfigure :

- La requalification du **centre commercial** ;
- L'implantation d'un **centre médical** directement relié à la route principale (avenue du Père Tassé) pour les évacuation d'urgence ;
- La réhabilitation de la **garderie** existante.

➤ Repenser le maillage et la trame viaire en cœur de station

L'OAP envisage un **maillage de cheminements** piétonniers. Ils doivent garantir les **connexions** :

- Entre les secteurs résidentiels et le front de neige,
- Entre le front de neige, l'esplanade publique et les secteurs de stationnement.

L'esplanade piétonne vise à constituer un **espace piéton polarisant** en cœur de station. Elle a pour objectif de jouer la fonction d'interface entre les secteurs résidentiels, les espaces de stationnements, le centre commercial et le front de neige.

➤ Repenser le stationnement en cœur de station

L'objectif est de réorganiser la place du stationnement en cœur de station et sur les espaces publics. L'OAP préconise la création d'aires de stationnement :

- Des stationnements qui pourront être enterrés sous l'esplanade ;
- Des stationnements qui pourront être implantés en entrée du cœur de station, à hauteur de la rue

Orientations du PADD

Axe 1 - Une station inventive et innovante qui souhaite renouveler son image et son modèle d'aménagement

- ✓ Affirmer et renforcer la structuration du territoire
- ✓ Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station

Axe 3 - Une commune à habiter et à vivre

- ✓ Stimuler le dynamisme commercial par des actions conjointes d'amélioration et de création de cellules commerciales

Axe 4 - Une commune facile et accessible

- ✓ Mettre en place une politique de mobilité favorisant les modes actifs

des Essendolles. Il pourrait s'agir d'une offre en stationnement plus spécifiquement dédiée aux transports en commun et aux voitures partagées.

➤ **Valoriser les qualités topographiques et paysagères du site**

Le parti d'aménagement favorise la prise en compte et la valorisation des qualités topographiques et paysagères du site, notamment la préservation du cône de vue sur la vallée depuis l'esplanade piétonne. Il s'agit également d'intervenir sur le bâti existant (requalification des constructions et des espaces publics existants). Le parti d'aménagement porte également une forte attention à une gestion intégrée des ressources (gestion de l'imperméabilisation des sols, développement de la biodiversité en milieu urbanisé, etc.) Enfin, le parti d'aménagement favorise la mise en valeur de l'Église Saint-Esprit qui présente un fort caractère patrimonial pour la commune.

Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysages emblématiques
- ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace
- ✓ Garantir une gestion pérenne des ressources

2.3. Une complémentarité entre le règlement et l'OAP de Roche-Béranger :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncent des principes d'aménagement et de programmation. En complémentarité avec ces orientations, le règlement établit des règles prescriptives.

Principes d'Aménagement	Dispositions règlementaires complémentaires
Requalifier l'interface entre la galerie commerçante, l'espace public et le front de neige	Le règlement des zones UC autorise notamment l'implantation de tous les commerces et activités de service (sauf les commerces de gros) et de tous les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les 2 linéaires commerciaux repérés sur le règlement graphique au titre des secteurs de diversités commerciales à protéger interdisent le changement de destination des constructions identifiées. Il s'agit de préserver les commerces identifiés sur ce secteur.
Repenser le maillage et la trame viaire en cœur de station	Le secteur de Roche-Béranger est concerné par la mise en place de deux emplacements réservés à la réalisation d'un chemin piétonnier dans l'objectif de permettre la réalisation de deux itinéraires modes doux dans la pente.
Repenser le stationnement en cœur de station	Les règlements des zones UD et UC fixent des normes de stationnement différenciées selon les destinations des constructions (habitation, artisanat et commerces de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, bureau, centre de congrès et d'exposition,

équipements d'intérêt collectif et services publics ...) et selon leur localisation (zone d'habitat collectif / zone pavillonnaire) dans le but de limiter l'emprise des stationnements au regard des besoins réels.

Valoriser les qualités topographiques et paysagères du site

Le règlement écrit définit des prescriptions patrimoniales pour protéger les éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au plan graphique. Dans le périmètre de l'OAP de Roche-Béranger, il s'agit de maintenir l'Église Saint-Esprit. Sa démolition est interdite et ne pourra être accordée que si aucune solution de conservation ou de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

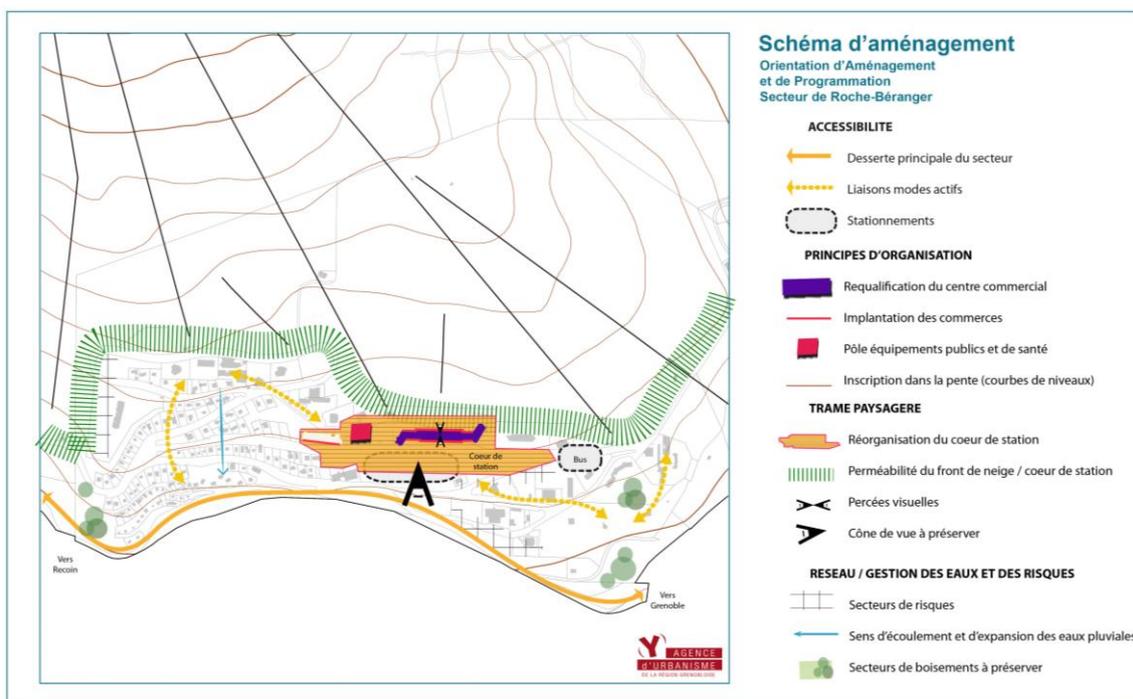
Le règlement écrit définit des prescriptions paysagères pour protéger les éléments du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au plan graphique. Dans le périmètre de l'OAP de Roche-Béranger :

- **Un cône de vue à préserver pour des motifs d'ordre paysager :**

Le diagnostic paysager permet de mettre en évidence un cône de vue depuis l'avenue du Père Tassé en direction de la vallée. Dans l'objectif de maintenir cette ouverture paysagère et de permettre la valorisation des vues remarquables de la commune, un « cône de vue » à préserver » est inscrit aux documents graphiques. La hauteur maximum est limitée.

Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques : la volonté est de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques. Les trames « inconstructibles suite à la prise en compte des risques naturels » et « constructibles avec prescriptions suite à la prise en compte des risques naturels » inscrites au document graphique renvoient dans le règlement écrit au règlement de la carte aléas.

Schéma d'aménagement de l'OAP Secteur de Roche-Béranger



Extrait du Règlement graphique - Pièce 4.a



3. OAP n°3 - Secteur du Schuss des Dames

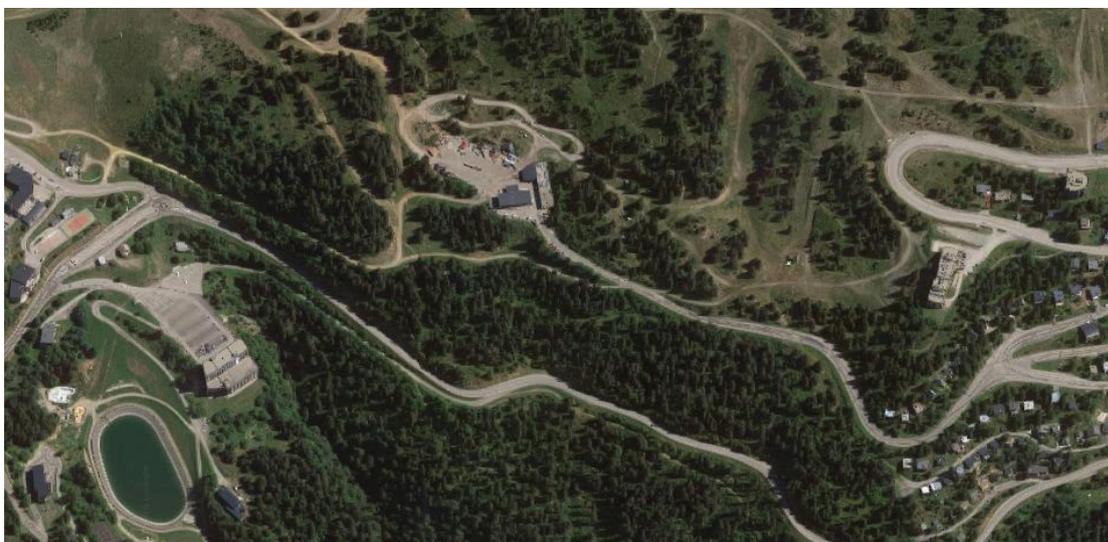
Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de du Schuss des Dames s'inscrit en zones UE du projet de PLU. Le secteur est desservi par la route des Brokentins depuis le pôle de vie de Roche-Béranger. En lien avec le projet de restructuration de la plateforme technique, l'OAP du secteur du Schuss des Dames a pour objectif de requalifier la plateforme existante et de confirmer une zone dédiée aux activités technico-commerciales sur la commune de Chamrousse.

Le secteur de situe en discontinuité de l'urbanisation existante. Le projet de zone UE fait donc l'objet d'une étude justifiant du respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

L'objectif est de proposer une stratégie d'ensemble cohérente qui réponde aux besoins exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), tant en matière de dynamisme économique que de confirmation de l'économie générale du projet de la commune.

Le projet de création d'une petite zone d'activités sur le secteur de la plate-forme technique du Schuss des Dames a fait l'objet d'une étude présentée au titre de la discontinuité (L122-7) devant la commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) le 23 Mars 2018. La notice de présentation du projet et l'avis favorable de la commission sont joints en annexe du Rapport de Présentation (Pièce n°1).

Secteur du Schuss des Dames – Vue aérienne



3.1. Enjeux d'urbanisation sur le secteur

Enjeux d'urbanisation	Orientations du PADD
✓ L'affirmation d'un secteur dédié aux activités productives sur la commune de Chamrousse	Axe 3 – Une commune à habiter et à vivre

L'enjeu de l'OAP sur le secteur du Schuss des Dames est de mettre en œuvre la volonté des élus de stimuler le dynamisme commercial sur la commune de Chamrousse. Le projet de création d'une zone d'activités techniques, économiques et artisanales répond à cet objectif. Il s'agit de développer une zone dédiée à l'accueil des activités productives (les activités techniques existantes et la relocalisation ou la création d'activités commerciales et artisanales).

✓ **L'ouverture à de nouvelles activités économiques sur la commune de Chamrousse**

En lien avec la répartition du foncier économique au sein des documents d'urbanisme à l'échelle de la Communauté de Communes Le Grésivaudan, la commune de Chamrousse porte un projet de petite zone économique et artisanales. L'enjeu de la restructuration de la plateforme technique est de permettre l'implantation de nouvelles activités économiques sur la commune de Chamrousse dans l'objectif de compléter voire d'ouvrir son modèle économique. Il s'agit également de permettre de diversifier les emplois locaux.

✓ **La restructuration de la plateforme technique du Schuss des Dames : deux espaces fonctionnels**

La commune de Chamrousse dispose d'un secteur existant correspondant à l'actuelle plateforme technique qui se situe sur le secteur du Schuss des Dames.

Cette plateforme accueille aujourd'hui à la fois des activités techniques, des dépôts inorganisés de matériels et l'activité sportive et touristique de conduite sur glace.

L'enjeu du secteur est de structurer la plateforme en deux espaces fonctionnels. Il s'agit de :

- Conforter le secteur fermé au public et dédié aux services techniques ;
- Développer un secteur ouvert au public et dédié aux activités commerciales et artisanales;
- Sortir de la zone technique l'activité de conduite sur glace et les tènements concernés.

✓ **L'accessibilité et la gestion des flux**

L'enjeu de l'OAP est d'améliorer l'accessibilité au secteur. Le site est actuellement accessible depuis la rue des Brokentins. Une barrière matérialise l'entrée sur la plateforme réservée aux services techniques de la commune et de la régie. L'enjeu est de :

- Conforter un accès restreint à la partie nord réservée aux services techniques ;

✓ Répondre à la diversité des besoins des habitants et des visiteurs

✓ Renforcer l'attractivité pour la population permanente

Axe 4 - Une commune facile et accessible

✓ Mettre en place une politique de mobilité favorisant la gestion de la place de la voiture

- Qualifier un second accès à la partie sud réservée aux activités commerciales et artisanales ouvert au public.

- ✓ **La requalification des surfaces déjà imperméabilisées**

L'enjeu du projet de restructuration de la plateforme technique est de mobiliser un foncier déjà artificialisé. Il s'agit de mener une réflexion sur un potentiel de restructuration urbaine et de requalification. Il s'agit aussi de poursuivre une gestion économe des espaces naturels et des espaces vierges de toute construction.

- ✓ **L'insertion paysagère et la préservation des milieux naturels**

L'enjeu de l'OAP du Schuss des Dames est de limiter l'impact de tous les aménagements dans le paysage.

Par ailleurs, il s'agit de gérer l'écoulement des eaux sur une surface largement imperméabilisée et de favoriser la présence de la biodiversité.

Le périmètre de l'OAP n'impacte pas le fonctionnement du corridor écologique situé à proximité.

L'enjeu est également de préserver et de conforter les boisements sur le pourtour de l'opération.

Axe 5 – Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysages emblématiques
- ✓ Veiller à la consommation d'espace
- ✓ Garantir une gestion pérenne des ressources
- ✓ Sécuriser la station par la prévention et la maîtrise des risques naturels

3.2. Les principes d'aménagement qui sont intégrés

Principes d'aménagement

- ✓ **Affirmer la vocation technique, économique et artisanale du secteur du Schuss des Dames**

L'OAP du secteur du Schuss des Dames propose de structurer un secteur à vocation économique. Dans l'objectif d'affirmer la vocation, le programme envisagé préfigure l'implantation d'activités techniques, économiques et artisanales (les services techniques, un maçon, un garage, des bureaux, etc.).

L'objectif est de compléter l'offre en cellules commerciales et artisanales sur le secteur du Schuss et à l'échelle communale.

- ✓ **Restructurer et requalifier la plateforme technique du Schuss des Dames**

Les grands principes de composition du secteur du Schuss des Dames sont guidés par l'accueil de nouvelles constructions dédiées à la fois aux activités économiques et artisanales, et aux activités techniques existantes. Une restructuration du secteur technique s'avère valorisante.

Orientations du PADD

Axe 3 – Une commune à habiter et à vivre

- ✓ Répondre à la diversité des besoins des habitants et des visiteurs
- ✓ Renforcer l'attractivité pour la population permanente

D'une façon générale, les constructions à venir se développeront de manière continue sur le replat sur les surfaces déjà artificialisées

Dans cette optique, une double orientation d'aménagement est prévue sur le secteur de la plateforme technique du Schuss des Dames :

1) Le sud du secteur dédié aux activités techniques :

L'urbanisation au sud de la zone privilégie le confortement des activités techniques de la commune et de la régie des remontées mécaniques.

Dans l'objectif de conforter la structuration d'un secteur réservé aux services techniques, l'OAP préfigure :

- La sortie de la **déchetterie**. Elle est relocalisée le long de la rue des Brokentins et préfigurée par un Emplacement Réservé.
- La relocalisation de la **station-service** qui sera positionnée en entrée de la plateforme.

2) Le nord du secteur dédié aux activités commerciales, artisanales et tertiaires

L'urbanisation au nord de la zone privilégie la création de bâtiments réservés aux constructions destinées à accueillir des commerces et des activités de services (artisanat et commerces de détail, commerces de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle). Ces types d'activités affirment la vocation économique de la zone site et qualifient l'espace de la plateforme déjà imperméabilisée.

En ce sens, le **circuit de conduite sur glace** n'est pas intégré à la zone économique. Les usagers du circuit pourront accéder au circuit par la zone UE. Le local d'accueil pourra être relocalisé sur le secteur nord de la plateforme en tant qu'il s'agit d'une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

3) La relocalisation de la station-service à l'entrée de la plateforme :

En lien avec la volonté des élus de préfigurer une zone dédiée aux activités économiques et dans l'objectif de gérer les nuisances induites par ce genre d'activités, le projet préfigure également la relocalisation de la station-service à l'entrée de la plateforme.

4) La sortie de la déchetterie

En lien avec la requalification d'un espace technique non ouvert au public, la déchetterie est relocalisée à l'extérieur de la plateforme, le long de la rue des Brokentins.

- ✓ **Repenser l'accessibilité du secteur et la gestion des flux**

Axe 4 – Une commune facile et accessible

Dans l'objectif d'améliorer la gestion des flux et la gestion de l'accès à l'entrée de la zone, l'OAP préfigure deux accès différenciés :

- Un accès à la partie nord réservée aux services techniques ;
- Un second accès à la partie sud réservée aux activités commerciales et artisanales ouvert au public. Les usagers du circuit de conduite sur glace emprunteront également cette voirie.

Dans l'objectif de gérer la place des véhicules sur le secteur, l'OAP préfigure que les aires de stationnement pourront être mutualisées.

L'entrée et les abords des voies seront traités de manière qualitative afin de limiter tout impact dans le paysage.

- ✓ **Limiter l'impact de toutes les constructions, activités, aménagements et utilisations du sol sur le paysage, l'environnement et les milieux naturels**

Le parti d'aménagement vise à la requalification d'un secteur situé en dehors de l'Espace Potentiel de Développement défini pour Chamrousse par le SCoT de la GREG. Par ailleurs, il s'agit d'un tènement majoritairement imperméabilisé qui est d'ores et déjà le support d'activités techniques existantes.

La conception opérationnelle favorisera la mise en œuvre de principes visant à assurer l'intégration paysagère des constructions à venir. Celles-ci s'implanteront sur le replat, dans l'axe du site et parallèlement à la pente. Le règlement écrit définit les prescriptions complémentaires relatives aux caractéristiques architecturales et au traitement des abords.

Le parti d'aménagement veillera également à une bonne gestion des eaux pluviales (sens d'écoulement) et favorisera une gestion intégrée des ressources (gestion de l'imperméabilisation des sols, des eaux, usées et de pluie, le développement de la biodiversité en milieu urbanisé, etc.)

Les boisements à l'ouest du secteur resteront protégés. Ils devront être préservés et requalifiés pour garantir le « masque » végétal actuel. L'insertion des constructions en intégrant ces contraintes va permettre un respect du paysage. Le secteur est en bordure du corridor écologique Nord-Sud du territoire et les impacts sur son fonctionnement sont à limiter.

3.3. Une complémentarité entre le règlement et l'OAP du Schuss des Dames :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncent des principes d'aménagement et de programmation. En complémentarité avec ces orientations, le règlement établit des normes.

- ✓ Mettre en place une politique de mobilité favorisant la gestion de la place de la voiture

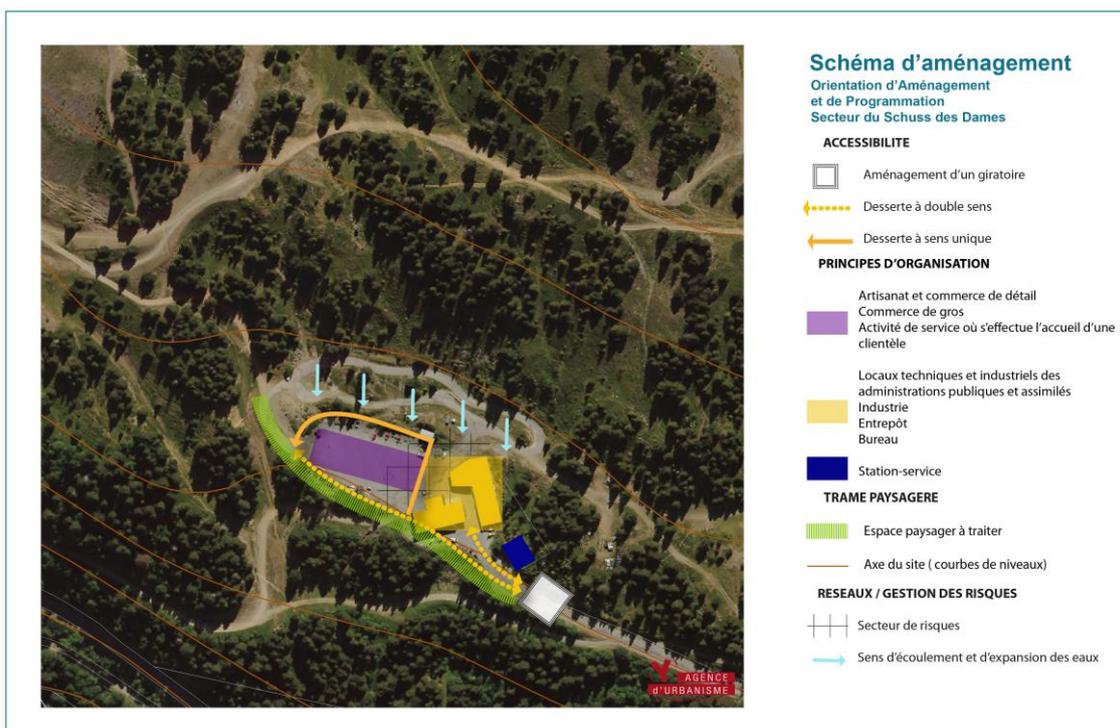
Axe 5 – Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysages emblématiques
- ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace
- ✓ Garantir une gestion pérenne des ressources
- ✓ Sécuriser la station par la prévention et la maîtrise des risques

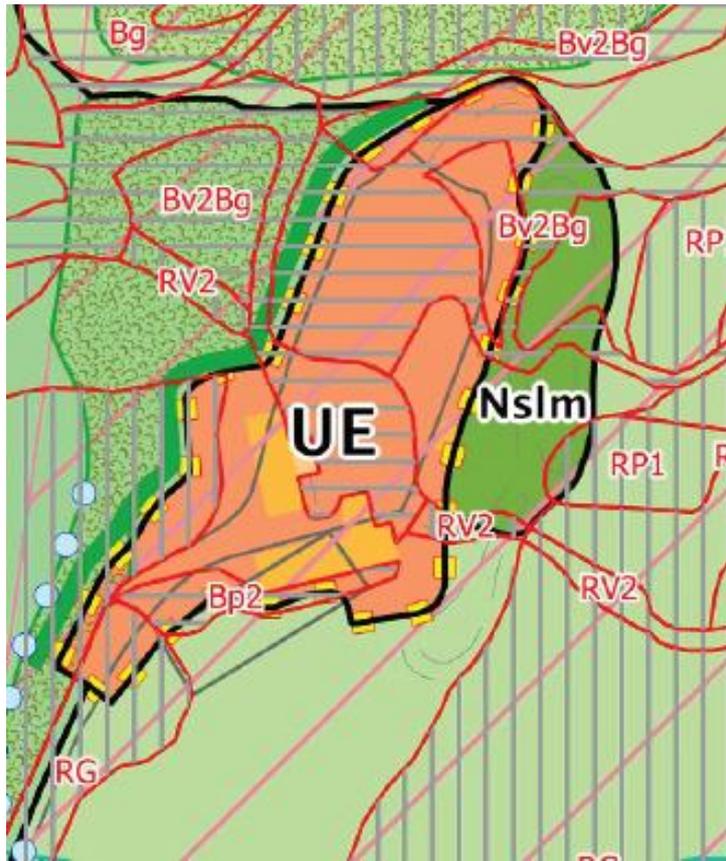
Principes d'Aménagement	Dispositions réglementaires complémentaires
<p>Affirmer la vocation technique, économique et artisanale du secteur du Schuss des Dames</p>	<p>Le règlement écrit de la zone UE autorise l'implantation des constructions à destination de :</p> <p><u>Commerces et activités de services :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ D'artisanat et de commerce de détails ○ De commerces de gros ○ D'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle <p><u>D'équipements d'intérêt collectif et services publics :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ De locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés <p><u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ D'industrie ○ D'entrepôt ○ De bureaux
<p>Restructurer et requalifier la plateforme technique du Schuss des Dames</p>	<p>Le règlement écrit de la zone UE assure l'implantation des constructions à venir et la qualité de leur insertion urbaine et paysagère.</p>
<p>Repenser l'accessibilité du secteur et la gestion des flux</p>	<p>Le règlement écrit de la zone UE fixe des normes de stationnement différenciées selon les destinations des constructions.</p> <p>Les stationnements pourront être mutualisés.</p> <p>« Lorsque des projets de constructions situées sur plusieurs unités foncières contiguës faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe portant sur plusieurs destinations ou sous-destination, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond à 1 place pour 50 m² ».</p> <p>L'objectif est de limiter l'emprise des stationnements.</p>
<p>Limiter l'impact de toutes les constructions, les activités, les aménagements et les utilisations du sol sur le paysage, l'environnement et les milieux naturels</p>	<p>Dans le périmètre de l'OAP du Schuss des Dames, le règlement écrit définit des prescriptions pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un emplacement réservé à la création d'un espace vert : l'objectif est de garantir et pérenniser un écran boisé autour de l'opération. ▪ Des zones de boisement : il s'agit de boisements à préserver pour des motifs d'ordre paysager. <p>Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques : la volonté est de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques. Les trames « inconstructibles suite à la prise en compte des risques naturels » et «</p>

constructibles avec prescriptions suite à la prise en compte des risques naturels » inscrites au document graphique renvoient dans le règlement écrit au règlement de la carte aléas.

Schéma d'aménagement de l'OAP Secteur du Schuss des Dames



Extrait du Règlement graphique – Pièce 4.a



4. OAP n°4 - Secteur du Domaine Skiable

Le périmètre de l'OAP du Domaine Skiable s'inscrit sur l'ensemble du domaine skiable de la commune de Chamrousse, comprenant également le front de neige au contact des zones urbanisées. Le domaine skiable est dominé par les milieux naturels. L'OAP sur ce secteur a pour objectif de garantir la requalification du domaine skiable en conciliant la pérennité et le développement des activités de loisirs en générale avec la prise en compte des ressources naturelles et paysagères et la dynamique écologique à l'œuvre sur la commune.

L'objectif est de proposer une stratégie d'ensemble cohérente qui réponde aux besoins exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et de confirmer l'économie générale du projet de la commune.

Domaine skiable - Vue aérienne



4.1. Enjeux d'aménagement du secteur

Enjeux d'aménagement

- ✓ **La restructuration et la réorganisation du front de neige**

L'enjeu est de renouveler l'image de la station de Chamrousse en intervenant sur la requalification du front de

Orientations du PADD

Axe 1 – Une station inventive et innovante qui souhaite renouveler son image et son modèle d'aménagement

neige. L'enjeu est de permettre au front de neige de réintégrer le domaine skiable, tout en étant au contact direct des cœurs de station.

✓ **La qualité du niveau de services sur le domaine skiable**

L'enjeu est de conforter le positionnement touristique de la station de Chamrousse en lien avec l'attractivité touristique liée au ski et aux activités de glisse en général. En ce sens, la qualité du domaine skiable est fortement liée à son niveau de services.

Dans le respect des dispositions prévues par la Loi Montagne, l'enjeu est de continuer à garantir la maintenance et le renouvellement des installations existantes (les remontées mécaniques) et un enneigement de qualité sur l'ensemble du secteur (implantation des enneigeurs).

L'enjeu est également de cibler le front de neige comme un espace privilégié pour mieux connecter et mieux faire interagir les cœurs de station et le domaine skiable par l'implantation d'activités de luge par exemple.

✓ **L'optimisation des équipements et des services existants sur le domaine skiable**

L'enjeu est d'optimiser les équipements existants :

- La réhabilitation du bâtiment TDF et de l'ancien bâtiment TDF sur le site de la Croix ;
- La mise en tourisme du site de la Croix de manière générale ;
- L'extension mesurée du restaurant d'altitude Le Malamute, et des équipements et des constructions présentes sur le secteur de l'Arselle ;
- L'accueil d'un point de vente de produits régionaux à la bergerie.

✓ **L'optimisation des liaisons basses entre Recoin, Roche-Béranger, Bachat-Bouloud et l'Arselle**

L'enjeu est d'apporter une cohérence d'ensemble au domaine skiable en optimisant les liaisons basses entre les pôles de vie qui représentent des départs de téléportés.

Il s'agit d'une part de développer une « trame blanche » qui correspond en fait au front de neige. Il s'agit d'autre part de l'animer lorsqu'il est en contact avec les cœurs de station.

Il s'agit également de conforter et de simplifier les liaisons ski entre les 4 secteurs en contact avec le domaine skiable (Recoin, Roche-Béranger, Bachat-Bouloud et l'Arselle qui représente le domaine skiable nordique).

- ✓ Affirmer et renforcer la structuration du territoire

Axe 2 – Une station attractive en toute saison

- ✓ Conforter et pérenniser les activités locomotives d'hiver
- ✓ Accompagner la diversification de la clientèle

✓ **La valorisation des sites et des paysages remarquables facteurs d'attractivité de la commune de Chamrousse**

L'enjeu est de concilier la valorisation des milieux / sites / paysages et la pérennité des ressources ; avec la valorisation touristique et économique du domaine skiable :

- Permettre la valorisation du site de la Croix en préservant la valeur paysagère du site ;
- Maintenir une bonne qualité de services sur le domaine skiable en préservant la qualité des sites, des milieux et des paysages ;
- Gérer et accompagner la fréquentation des sites naturels.

✓ **L'intégration des politiques en faveur de la biodiversité dans tous les aménagements du domaine skiable**

Le domaine skiable relève une richesse et une dynamique écologique importante. Les enjeux sont de concilier toute intervention sur le domaine skiable avec la prise en compte, la valorisation et le fonctionnement écologique des sites et des milieux en présence :

- Les espaces protégés ;
- Les espèces protégées ;
- Les sites et les paysages protégés.

✓ **La préservation des ressources naturelles**

Les enjeux liés à la ressource naturelle sur le domaine skiable concernent avant tout la ressource en eau. L'enjeu sur le domaine skiable est donc de gérer cette ressource à la fois en termes de :

- Pression sur la ressource en eau potable ;
- Pression sur les cours d'eau ;
- Pression sur la gestion de l'eau à la fonte des neiges.

Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysagers emblématiques comme facteurs d'attractivité fondamentaux
- ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace
- ✓ Garantir une gestion pérenne des ressources

4.2. Les principes d'aménagement qui sont intégrés

Principes d'aménagement

- **Restructurer de manière globale le front de neige**
- **Apporter une cohérence d'ensemble au domaine skiable en optimisant les liaisons entre les quatre secteurs, et principalement les liaisons basses entre Recoin, Roche-Béranger, Bachat-Bouloud et l'Arselle**

Orientations du PADD

Axe 1 - Une station inventive et innovante qui souhaite renouveler son image et son modèle d'aménagement

- ✓ Affirmer et renforcer la structuration du territoire

L'OAP du secteur du domaine skiable propose de structurer de manière globale le front de neige. Dans l'objectif de dynamiser cet espace, l'OAP préfigure l'implantation d'espaces ludiques de type descente de luge.

Il s'agit également de prévoir une meilleure connexion entre les différents départs de télésiège par le déploiement d'une connexion ski (« trame blanche ») entre les différents pôles.

↳ **Maintenir un haut niveau de service et poursuivre la sécurisation du domaine skiable**

L'OAP propose de structurer de manière globale les secteurs dédiés aux activités de glisse. Dans l'objectif d'assurer la qualité de service et le fonctionnement du domaine skiable, l'OAP préfigure l'implantation des remontées mécaniques et les enneigeurs.

En lien avec la prise en compte du risque d'avalanche, l'OAP prend en compte le périmètre d'intervention du Plan d'intervention de déclenchement des avalanches (PIDA) afin de prendre en compte le risque avalanche dans les choix d'aménagement du domaine skiable.

En lien avec la sécurisation du domaine skiable, l'OAP préfigure :

- L'implantation d'une drop-zone réservée en priorité aux hélicoptères de secourisme au niveau de Roche-Béranger ;
- Le déploiement d'un accès direct entre le domaine skiable et la route D111 pour l'évacuation des secouristes.

↳ **Favoriser la diversification des activités liées au domaine skiable**

L'OAP préfigure l'optimisation des équipements existants facteur d'attractivité sur le domaine skiable :

- **Chemins de randonnées** : valorisation des chemins existants (entretien, aménagement de signalisation).
- **Le site de la Croix** : mise en tourisme du site de la Croix dans le cadre du projet touristique porté par la commune.
- **Le restaurant d'altitude Le Malamute** : la valorisation du restaurant existant.
- **Le site de l'Arselle** : la valorisation des équipements touristiques existants (le restaurant La Salinière, la salle hors-sac, le chalet de l'association de ski, le centre équestre).

- ✓ Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station

Axe 4 - Une commune facile et accessible

- ✓ Mettre en place une politique de mobilité favorisant les modes actifs

Axe 2 - Une station attractive en toute saison

- ✓ Diversifier les activités touristiques et de loisirs en toutes saisons
- ✓ Accompagner la diversification de la clientèle

↘ **Concilier la pérennité et de développement des activités de ski, de glisse et de loisirs en général avec les secteurs protégés et les sites remarquables**

Sur le domaine skiable, l'OAP propose de :

- Prendre en compte les secteurs protégés et les sites remarquables ;
- Prendre en compte l'ensemble des enjeux liés à la préservation et la valorisation des sites, des milieux et des paysages.

↘ **Prendre en compte et protéger la trame verte et bleue et la dynamique écologique sur la commune**

Il s'agit de prendre en compte dans l'aménagement du domaine skiable :

- Le corridor écologique ;
- Les zones humides ;
- Les espaces naturels à préserver et valoriser (notamment les espaces concernés par la zone Natura 2000).

↘ **Préserver les ressources naturelles**

Il s'agit de prendre en compte dans l'aménagement du domaine skiable :

- Les cours d'eau existants ;
- Les risques naturels notamment le risque de ruissellement dans la gestion de l'écoulement des eaux pluviales à la fonte des neiges ;
- L'évaluation des besoins en termes de retenue collinaire pour la gestion des eaux de ruissellement et la production de neige de culture.

Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysages emblématiques
- ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace
- ✓ Garantir une gestion pérenne des ressources
- ✓ Sécuriser la station par la prévention et la maîtrise des risques

4.3. Une complémentarité entre le règlement et l'OAP du secteur du Domaine skiable :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncent des principes d'aménagement et de programmation. En complémentarité avec ces orientations, le règlement établit des règles prescriptives.

Principes d'Aménagement	Dispositions règlementaires complémentaires
Restructurer de manière globale le front de neige	Le front de neige est largement reclassé en zone Ns au niveau du contact entre les cœurs de station et le domaine skiable. Il s'agit d'une part d'animer le front de neige par des actions de diversification des activités (pistes de luge, départ de téléporté, etc.). Il s'agit d'autre part de limiter l'artificialisation des sols. Dans le respect des dispositions prévues par la Loi Montagne, il s'agit des équipements, aménagement et installations nécessaires à la pratique du ski, des activités de glisse et des activités de plein-air en général.
Maintenir un haut niveau de service et poursuivre la sécurisation du domaine skiable	La zone Ns correspond au domaine skiable et aux aménagements qui y sont liés. Les équipements et aménagements destinés à la pratique du ski alpin et les remontées mécaniques ne peuvent être réalisés qu'à l'intérieur d'un secteur dédié. La qualité de service et le fonctionnement du domaine skiable sont au cœur du projet communal. Il s'agit de donner les moyens d'intervenir sur les remontées mécaniques pour continuer à proposer un service de qualité et prévoir certains travaux de maintenance voire de modernisation, même si aujourd'hui aucun aménagement n'est prévu sur le domaine skiable.
Favoriser la diversification des activités liées au domaine skiable	STECAL Ne sur le site de l'Arselle STECAL Nse Restaurant d'altitude Le Malamute Changement de destination – Bergerie Changement de destination – Bâtiment TDF Changement de destination – Ancienne station météo Zone Nst sur le site de valorisation touristique de la Croix
Concilier la pérennité et de développement des activités de ski, de glisse et de loisirs en général avec les secteurs protégés et les sites remarquables	La zone Ns correspond au domaine skiable et aux aménagements qui y sont liés. L'emprise de la zone correspond à l'enveloppe des pistes et des remontées mécaniques existantes. Les secteurs de domaine skiable impactés par la zone Natura 2000 sont classés en zone Ns2000.



Il s'agit de conserver un secteur dédié à la pratique du ski, dans le respect des dispositions de la Loi Montagne et à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels en présence sur le domaine skiable.

La zone Nst correspond au secteur de valorisation touristique du site de la Croix (installations, aménagement et équipements liés à des tables d'orientation, des belvédères, etc.). Les secteurs impactés par la zone Natura 2000 sont classés en zone Nst2000.

Prendre en compte et protéger la trame verte et bleue et la dynamique écologique sur la commune

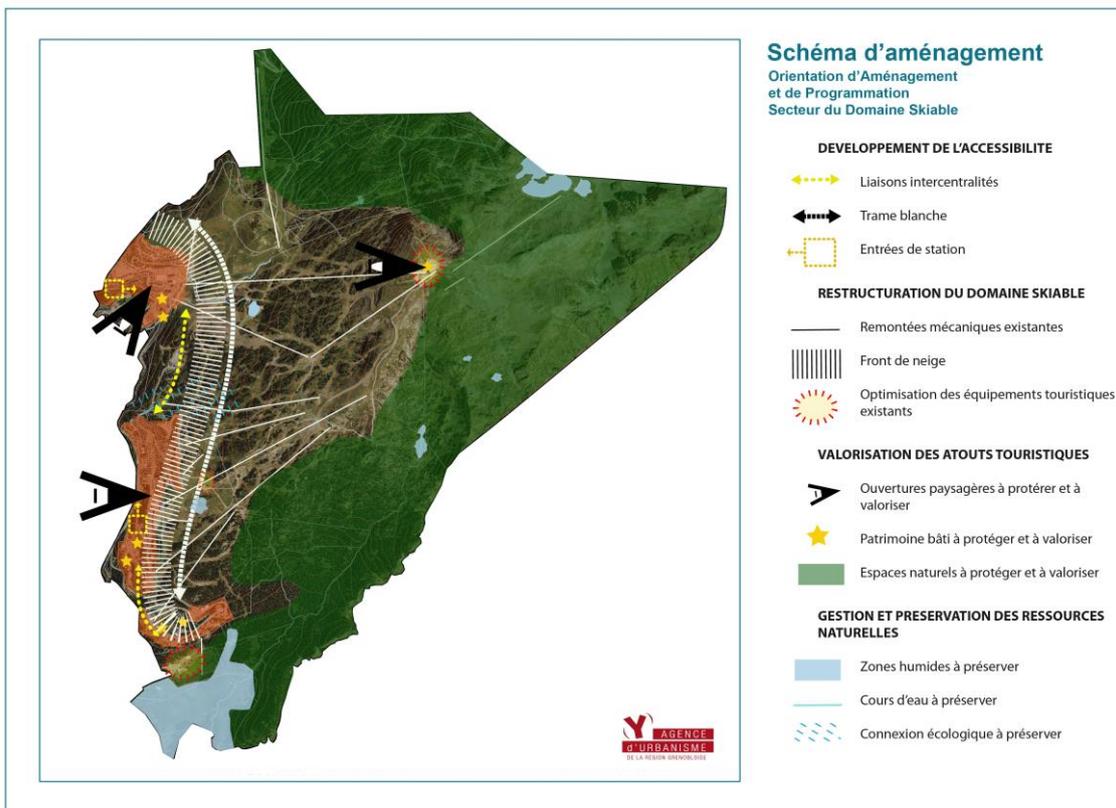
Préserver les ressources naturelles

Un emplacement réservé (ER) est prévu pour la réalisation d'une retenue collinaire.

Il consiste en la création d'une retenue d'une retenue collinaire permettant de conforter l'alimentation en eau des installations de production de neige de culture du domaine skiable.

Des arbres remarquables à protéger : ils ont fait l'objet d'une étude et d'un recensement, et présentent un intérêt patrimonial et paysager important. Ils doivent être conservés d'une part pour leur caractère patrimonial et d'autre part pour leur aspect structurant dans le paysage alpin / d'alpage de Chamrousse.

Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques : la volonté est de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques. Les trames « inconstructible suite à la prise en compte des risques naturels » et « constructibles avec prescriptions suite à la prise en compte des risques naturels » inscrites au document graphique renvoient dans le règlement écrit au règlement de la carte aléas.





4

**EXPLICATIONS DES CHOIX
RETENUS POUR ÉTABLIR LE
RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT**

1. LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU DE 2004 MIS EN COMPATIBILITÉ EN 2017

1. L'évolution globale du zonage

Le plan de zonage du PLU de 2004 mis en compatibilité en 2017, qui a subi plusieurs modifications et mise en compatibilité depuis son approbation est organisé autour de 9 zones urbaines (U), de 3 zones à urbaniser (AU) et de 4 zones naturelles.

- Les zones U du PLU en vigueur : UC, UC(PM), UCa(PM), UCb, UCbp, Up, Upre, UL, ULp
- Les zones AU du PLU en vigueur : AUc, AUp, AUI
- Les zones naturelles et forestières du PLU en vigueur : N, Np ; Ns, Nsp

Le nouveau projet de PLU réadapte le zonage U aux particularités des tissus en prenant en compte les évolutions récentes et les projets de renouvellement en cours, et supprime l'ensemble des zones d'urbanisation future.

Il adapte les zonages N aux besoins de préservation liés aux spécificités du territoire. Il comporte ainsi :

- 6 zones mixtes U à dominante d'habitat : UC, UC(PM), UCa(PM), UCb, UD et UL
- 1 zone dédiée à des activités technico-commerciales : UE
- 7 zones naturelles et forestières : N, Ns, Nst, NI, Nslm, Nt et Nz

Le règlement écrit du PLU est totalement revu par rapport au PLU de 2004 mis en compatibilité en 2017 : il est « rénové » avec la suppression de toutes les règles que les lois successives ont évacuées des règlements, et bascule en format « nouvelle codification ». Plus aucun des articles du règlement n'est obligatoire. Le règlement écrit est structuré en grands chapitres qui permettent de gérer :

- Les destinations autorisées, les occupations et affectations du sol,
- Les implantations et la volumétrie des constructions, la densité autorisée,
- La qualité urbaine et paysagère (aspects extérieurs, abords des constructions...),
- Le stationnement,
- Le raccordement aux réseaux.

La totalité de ces outils sont présentés dans la partie « *III.3.2.2 Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement écrit* » du présent rapport, sous forme de tableau.

Le règlement graphique indique la délimitation des zones. Sont également inscrits sur le règlement graphique divers outils participant de la mise en œuvre du PADD : des protections patrimoniales au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés, une trame « risques naturels », une trame pour la protection des corridors écologiques, etc. La totalité de ces outils sont présentés dans la partie « *III.3.2.1 Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement graphique* » du présent rapport.

Conformément aux orientations du PADD qui prônent une meilleure prise en compte des spécificités des tissus bâtis, des espaces non bâtis et des contraintes écologiques, une évolution des formes bâties et une limitation de la consommation d'espace, le PLU apporte des changements importants par rapport au zonage et au règlement du PLU.

2. Tableau des surfaces (évolution PLU 2004 mis en compatibilité en 2017 /PLU 2018)

PLU de 2004 mis en compatibilité en 2017

Zones naturelles PLU 2004 mis en compatibilité en 2017	Superficie en ha
N	510
Ns	656,3
Total	1 166,3
Zones urbaines PLU 2004 mis en compatibilité en 2017	Superficie en ha
UC	31,2
UC(PM)	2,3
UCa(PM)	5,5
UCb	11,4
UL	5
Up	13,1
Total	68,8
Zones à urbaniser PLU 2004 mis en compatibilité en 2017	Superficie en ha
AU	5,2
Toutes les zones PLU 2004 mis en compatibilité en 2017	Superficie en ha
Total	1240,3

Zones naturelles Projet de PLU 2018	Superficie en ha
N	639,1
Ns	477,5
NI	6
Nslm	0,4
Nst	1
Nzh	47,6
Nse	0,1
Ne	0,7
Total	1 172,4 ha
Zones urbaines Projet de PLU 2018	Superficie en ha
UC	26,5
UC(PM)	2,5
UCa(PM)	7,1
UCb	10,4
UD	15
UE	1,4
UL	5
Total	67,9 ha
Toutes les zones Projet de PLU 2018	Superficie en ha
Total	1240,3

2. LA DÉLIMITATION DES ZONES DANS LE PROJET DE PLU

1. Justification des zones urbaines au regard du PADD

Zone UC

Justifications

Vocation et objectifs

La zone UC est une zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat collectif et d'hébergements touristiques et de loisirs, pouvant accueillir des commerces et des services. Le sous-secteur UCb correspond au secteur de Bachat Bouloud.

Il s'agit de :

- ✎ Intégrer des nouvelles constructions dans des espaces déjà constitués en intégrant les objectifs d'intégration de « nature » dans des milieux urbanisés ;
- ✎ Faciliter le renouvellement urbain de certains espaces bâtis existants
- ✎ Faciliter la réhabilitation des bâtiments existants en leur permettant d'évoluer ;
- ✎ Faciliter les perméabilités piétonnes ;
- ✎ Polariser les activités commerciales autour de centralités définies ;
- ✎ Réguler le stationnement.

Secteurs concernés et évolutions du zonage

Secteur de Recoin

La zone UC est identique à la délimitation issue de la mise en compatibilité approuvée en 2017.

Secteur de Roche-Béranger

En compatibilité avec le projet de développement de la commune, la zone UC est contenue à l'enveloppe des secteurs déjà artificialisés. En ce sens, plusieurs secteurs sont reclassés en zone N ou Ns. Sont reclassés en zone Ns les secteurs :

- Les espaces boisés au nord de la Résidence de l'Edelweiss (1) ;
- L'extension au nord-ouest de la route de la Croisette : il s'agit d'un secteur situé en dehors de l'Espace Potentiel de Développement et en discontinuité de l'urbanisation existante ;
- Les espaces vierges de toute construction au contact direct du front de neige : il s'agit de mettre en œuvre le PADD et d'animer le front de

Orientations du PADD

Axe 1 – Une station inventive et innovante

- ✓ Affirmer et renforcer la structuration du territoire
- ✓ Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station

Axe 3 : Une commune à habiter et à vivre

- ✓ Répondre à la diversité des besoins des habitants et des visiteurs
- ✓ Renforcer l'attractivité pour la population permanente

Axe 5 : Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace

neige par des activités liées aux activités de glisse (piste de luge, départ de téléporté) ;

- Les espaces boisés et situés dans la pente entre la rue des Chardons Bleues et la rue des Essendolles.

Secteur de Bachat-Bouloud :

L'ensemble des secteurs, contraints par une très forte déclivité, ont été rétrocedés en zone N. Ces secteurs ne présenteraient aucune réelle constructibilité.

Destinations et sous-destinations autorisées

- Habitation,
 - Commerces et activités de services sauf commerces de gros,
 - Bureaux et centres de congrès et d'expositions,
 - Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- ☞ **En secteur UCb : seules sont autorisés les hébergements hôteliers et touristiques.**

UCa(PM)

Justifications

Vocation et objectifs

La zone UCa(PM) est une zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat collectif et d'hébergements touristiques et de loisirs, pouvant accueillir des commerces et des services. Le secteur correspond au projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoin 1650. Il s'agit de :

- ☞ **Permettre l'implantation des constructions à usage d'habitation ;**
- ☞ **Permettre l'accueil de toutes les constructions et installations participant au développement hôtelier, touristique, commercial et économique de la commune de Chamrousse ;**
- ☞ **Faciliter la réhabilitation des bâtiments existants en leur permettant d'évoluer ;**
- ☞ **Faciliter les perméabilités piétonnes ;**
- ☞ **Polariser les activités commerciales autour de centralités définies ;**
- ☞ **Réguler le stationnement.**

Secteurs concernés et évolutions du zonage

Le secteur UCa(PM) correspond au centre du Recoin dans lequel sont attendus plusieurs grands équipements (complexe balnéotonique – SPA – séminaires, hôtels, commerces, services, loisirs, un espace Smart Station et

Orientations du PADD

Axe 1 – Une station inventive et innovante

- ✓ Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station

Axe 2 – Une station attractive en toute saison

- ✓ Diversifier les activités touristiques et de loisirs en toutes saisons
- ✓ Accompagner la diversification de la clientèle

Axe 5 : Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace

co-working, une salle multimédias ainsi que des résidences de tourisme).

Le projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoïn 1650 initié par la commune de Chamrousse a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique. L'opération valant Unité Touristique Nouvelle au titre de la Loi Montagne (Mise en compatibilité du SCoT et du PLU de Chamrousse - 2017). Le périmètre de la zone UCa(PM) correspond au périmètre du projet de renouvellement urbain, comprenant à la fois l'implantation des constructions, le renouvellement des espaces publics et le réaménagement des voiries et des espaces de stationnement.

- ✎ **La zone UCa(PM) est identique à la délimitation issue de la mise en compatibilité approuvée en 2017. Elle est réajustée sur un seul secteur : elle est étendue sur le secteur du parking des Niverrolles qui fait partie du projet de Recoïn. Ce secteur est également couvert par le plan de masse.**

Destinations et sous-destinations autorisées

- Habitation,
 - Commerces et activités de services sauf commerces de gros,
 - Bureaux et centres de congrès et d'expositions,
 - Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- ✎ **Le secteur UCa(PM) fait l'objet d'un plan de masse.**

UC(PM)

Justifications

Vocation et objectifs

La zone UC(PM) est une zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat collectif. Le secteur correspond au projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoïn 1650. Il s'agit de :

- ✎ **Permettre l'implantation des constructions à usage d'habitation et d'hébergements ;**
- ✎ **Faciliter la réhabilitation des bâtiments existants en leur permettant d'évoluer ;**
- ✎ **Faciliter les perméabilités piétonnes ;**
- ✎ **Réguler le stationnement.**

Secteurs concernés et évolutions du zonage

La zone UC(PM) est identique à la délimitation issue de la mise en compatibilité approuvée en 2017.

Orientations du PADD

Axe 1 - Une station inventive et innovante

- ✓ Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station

Axe 2 - Une station attractive en toute saison

- ✓ Diversifier les activités touristiques et de loisirs en toutes saisons
- ✓ Accompagner la diversification de la clientèle

Axe 5 : Une station intégrée et économe de ses ressources

Destinations et sous-destinations autorisées

- Habitation,
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- ☞ **En UC(PM), sont également interdites les constructions à destination de commerces et d'activités de services.**

- ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace

Zones UDa et UDb

Justifications

Vocation et objectifs

La zone UD correspond à une zone urbaine résidentielle équipée, de faible densité en cœur de station. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitations. Elle peut accueillir des d'activités de services et des équipements d'intérêt collectif. La zone UDa correspond au secteur de Recoin et la zone UDb correspond au secteur de Roche-Béranger. Il s'agit de :

- ☞ **Maitriser le développement du tissu résidentiel pour maintenir ses qualités urbaines et paysagères et favoriser l'environnement et la nature en ville.**
- ☞ **Permettre des évolutions modérées en faveur d'un rééquilibrage des densités sur les secteurs résidentiels de la commune, notamment entre le secteur de Recoin et le secteur de Roche-Béranger**

Secteurs concernés et évolutions du zonage

La zone UD couvre les secteurs de lotissements de la commune. Il s'agit des lotissements de :

- **Les Roches Vertes sur le secteur de Recoin :**

Il n'existe plus de secteur « à urbaniser » (AU). L'ensemble du lotissement est classé en zone UD.

- **Les Épilobes, les Lupins, les Brokentins et la Croisette sur le secteur de Roche-Béranger :**

La délimitation de la zone UD du PLU de 2018 est identique à celle du PLU de 2004 mis en compatibilité en 2017.

Destinations et sous-destinations autorisées

- Habitation,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacle,
- Équipements sportifs,
- Autres équipements recevant du public.

Orientations du PADD

Axe 3 : Une commune à habiter et à vivre

- ✓ Répondre à la diversité des besoins des habitants et des visiteurs
- ✓ Renforcer l'attractivité pour la population permanente

Axe 5 : Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Veiller à la prise en compte des risques dans les choix d'aménagement

Zone UL

Justifications

Vocation et objectifs

La zone UL correspond à une occupation touristique de type camping-caravaning et parc résidentiel de loisirs, ainsi qu'aux services et équipements compatibles avec cette destination. Il s'agit de :

- **Renforcer une offre d'hébergements marchands en toute saison**
- **Pérenniser le secteur des Chalets des Cimes dédié à l'accueil des habitations légères de loisirs sur le secteur.**

La zone ULp correspond à l'emprise du périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable.

Secteurs concernés et évolutions du zonage

La délimitation de la zone UL du PLU de 2018 est identique à celle du PLU de 2004.

Équipements, aménagements et installations autorisés

Les équipements, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement du camping et du parc résidentiel de loisirs.

Orientations du PADD

Axe 2 : Une station attractive en toute saison

- ✓ Accompagner la diversification de la clientèle

Axe 5 : Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Veiller à la prise en compte des risques dans les choix d'aménagement

Zone UE

Justifications

Vocation et objectifs

La zone UE correspond à une zone équipée réservée exclusivement aux activités à destination d'artisanat et de commerces de détail, de commerces de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de locaux techniques, et de toutes autres activités des secteurs secondaires et tertiaires incompatibles avec les zones d'habitat (industrie, entrepôt, bureau).

- ✎ **Structurer un espace dédié aux services techniques et aux activités productives (activités économiques et artisanales) sur la commune de Chamrousse ;**
- ✎ **Créer une zone dédiée aux activités productives sur la commune de Chamrousse ;**
- ✎ **Améliorer la fonctionnalité, la lisibilité et la sécurité sur le secteur existant.**

Secteurs concernés et évolutions du zonage

La zone UE n'existait pas au PLU de 2004 mis en compatibilité en 2017. La commune ne disposait pas de zone économique à proprement parler. Le projet de zone UE

Orientations du PADD

Axe 4 – Une commune à habiter et à vivre

- ✓ Répondre à la diversité des besoins des habitants et des visiteurs

Stimuler la dynamise commerciale par des actions conjointes d'amélioration et de création de cellules commerciales

- ✓ Renforcer l'attractivité pour la population permanente

Compléter et ouvrir le modèle économique en favorisant le développement de nouvelles activités économiques

se situe sur l'actuelle site de la plateforme technique. Il s'agit d'un secteur déjà artificialisé qui accueille les services techniques de la commune et de la régie des remontées mécaniques.

Le zonage s'inscrit en compatibilité avec le SCoT de la GREG. Le dimensionnement du secteur (1,42 ha) est proposé au regard de la répartition du foncier économique à l'échelle de la Communauté de Communes le Pays du Grésivaudan.

Le secteur de situe en discontinuité de l'urbanisation existante. Le projet de zone UE fait donc l'objet d'une étude justifiant du respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. La notice de présentation du projet et l'avis favorable de la commission sont joints en annexe du Rapport de Présentation (Pièce n°1).

Destinations et sous-destinations autorisées

- Artisanat et commerce de détail,
- Commerce de gros,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau.

Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Sécourir la station par la prévention et la maîtrise des risques

Veiller à la prise en compte des risques dans les choix d'aménagement

2. Justification des zones naturelles au regard du PADD

Les zones naturelles et forestières sont dites N. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Zone N

Justifications

Vocation et objectifs

La zone N correspond à un secteur naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité des sites et des paysages et du caractère remarquable des éléments naturels qui la composent. La zone

Orientations du PADD

Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels

N est une zone protégée où le développement des équipements publics compatibles avec le caractère de la zone sont majoritairement autorisés. Elle correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune et contribue pleinement à la protection de la richesse écologique de la commune (zones humides, bois, alpages) ainsi qu'à la protection des continuités entre ces milieux. La présence de constructions sur ce secteur est anecdotique. La constructibilité est extrêmement limitée et encadrée.

- ✎ **Dans un souci de préservation de sites, des milieux naturels et des paysages, le principe de cette zone est donc bien celui de l'inconstructibilité.**

Secteurs concernés et évolutions du zonage

Globalement, la délimitation de la zone N reprend le zonage N du PLU de 2004 mis en compatibilité en 2017. Il s'agit majoritairement de tous les espaces classés en zone Natura 2000 « Cembraie, pelouses, lacs et tourbières de Belledonne, de Chamrousse au Grand Colon ». Dans l'objectif de préserver la diversité biologique de la commune et d'assurer la protection des habitats naturels exceptionnels, les secteurs concernés sont classés en zone N inconstructible. Une trame indicée « 2000 » est également intégrée au règlement graphique.

- **Les alpages**

Il s'agit d'espaces naturels associés à la zone naturelle. Ces espaces d'alpage ne nécessitent pas d'aménagement spécifique. L'ensemble des alpages qui ne sont pas aménagés par des équipements nécessaires au domaine skiable ou qui ne sont pas le support de pistes de ski sont donc classés en zone N.

- **Le secteur des Vans et du Grand Sorbier**

Il s'agit d'un espace naturel vierge de toute construction et de tout aménagement qui a vocation à être préservé pour sa haute valeur patrimoniale et paysagère. Le secteur des Vans et du Grand Sorbier, classé en Ns au PLU de 2004 mis en compatibilité en 2017 est donc classé en zone N au projet de PLU de 2018. Certains secteurs appartenant au domaine skiable sont classés en zone Ns2000.

- **Les secteurs naturels à proximité des lacs (lac Achard, lacs Robert, Espace Naturel Sensible de l'Arselle)**

Il s'agit d'une zone naturelle située à proximité immédiate de zones humides, à préserver de toute construction en compatibilité avec le caractère patrimonial et la haute richesse écologique de ces milieux. Aucune construction n'est autorisée dans l'objectif de préserver la qualité du site et des milieux naturels. Les secteurs des lacs, classés

- ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace
- ✓ Garantir une gestion pérenne des ressources

en Ns au PLU de 2004 mis en compatibilité en 2017 sont donc classés en zone N au projet de PLU de 2018.

- **Les espaces forestiers en général**

Les espaces boisés correspondent à des milieux naturels qui participent à la richesse écologique et paysagère de la commune. Certains boisements comme le Bois des Agneaux, la brèche de Robert Sud, les bois de la Balme et de Casserousse appartiennent à la Cembraie de Chamrousse. Elle présente un intérêt exceptionnel. Ces boisements sont donc reclassés en zone N dans le cadre de la révision du PLU.

La zone Ns

Justifications

Vocations et objectifs

La zone Ns correspond au domaine skiable et aux aménagements qui y sont liés. Les équipements et aménagements destinés à la pratique du ski alpin et les remontées mécaniques ne peuvent être réalisés qu'à l'intérieur d'un secteur dédié.

Au sens de l'article L.123-1-5-V-1° du Code de l'Urbanisme le règlement de PLU peut « délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ».

Dans le respect des dispositions prévues par la Loi Montagne, en zone Ns sont uniquement autorisés :

- **Les équipements, aménagements et installations nécessaires à la pratique du ski, des activités de glisse et des activités de pleine nature « quatre saisons »** à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels en présence sur le domaine skiable.
- **Les équipements, les aménagements et les installations nécessaires au fonctionnement, à la maintenance et à la sécurité des équipements du domaine skiable et à son enneigement de culture** à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels en présence sur le domaine skiable.

Toutes constructions relevant d'autres destinations (habitation, commerce et d'activités de service, équipements d'intérêt collectif et de services publics ou autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires) sont interdites. Autrement dit à titre d'exemple, les installations de type buvette et les restaurants sont interdits sur la zone Ns.

Orientations du PADD

Axe 5 – Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysages emblématiques comme facteurs d'attractivité fondamentaux
- ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace
- ✓ Garantir une gestion pérenne des ressources
- ✓ Sécuriser la station par la prévention et la maîtrise des risques

Axe 2 – Une station attractive en toute saison

- ✓ Conforter et pérenniser les activités locomotives d'hiver

- ✎ **Il s'agit de conserver un secteur dédié à la pratique du ski, dans le respect des dispositions de la Loi Montagne et à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels en présence sur le domaine skiable.**
- ✎ **La qualité de service et le fonctionnement du domaine skiable sont au cœur du projet communal. Il s'agit de donner les moyens d'intervenir sur les remontées mécaniques pour continuer à proposer un service de qualité et prévoir certains travaux de maintenance voire de modernisation, même si aujourd'hui aucun aménagement n'est prévu sur le domaine skiable.**

Secteurs concernés et évolutions du zonage

Définition du « domaine skiable » au titre de l'article R122-4 2° du Code de l'Urbanisme

La zone Ns correspond à l'emprise géographique du domaine skiable telle que défini par le code de l'urbanisme :
« Un domaine skiable est une piste de ski alpin ou un ensemble de pistes qui ont le même point de départ ou qui communiquent entre elles ou qui communiquent par le seul intermédiaire d'une ou de plusieurs remontées mécaniques. La surface du domaine skiable prise en compte est la somme des surfaces des pistes de ski alpin ».

- ✎ **C'est cette définition qui a été retenue dans le cadre de la révision du PLU de Chamrousse.**
- ✎ **Le document graphique délimite précisément le domaine skiable autour des pistes et remontées mécaniques existantes dans l'objectif d'en limiter son impact. Elle correspond à l'emprise définie par l'Irstéa et l'Unité de Recherche Développement des Territoires Montagnards en 2015.**

Prise en compte de la zone Natura 2000

La commune de Chamrousse est concernée par la zone Natura 2000 « Cembraie, pelouses, lacs et tourbières de Belledonne, de Chamrousse au Grand Colon ». Dans l'objectif de préserver la diversité biologique de la commune et d'assurer la protection des habitats naturels exceptionnels, une trame indicée « 2000 » est intégrée au règlement graphique. La majorité des secteurs couverts par la zone Natura 2000 sont classés en zone naturelle N stricte.

- ✎ **Les secteurs concernés par la zone Natura 2000 et occupés par le domaine skiable sont majoritairement classés en zone N.**
- ✎ **Les secteurs occupés par le domaine skiable et qui ne peuvent pas être classés en zone N**

sont classés en Ns2000. Trois secteurs sont concernés :

- L'emprise du télésiège de Casserousse
- L'emprise du télésiège des Lacs Robert
- L'emprise du télésiège de Roche-Béranger

La zone Ns2000, les équipements, aménagement et installations autorisées en zone Ns sont soumis au respect des dispositions de la zone Natura 2000.

Requalification du front de neige

Le front de neige est largement reclassé en zone Ns au niveau du contact entre les cœurs de station et le domaine skiable. Il s'agit d'une part d'animer le front de neige par des actions de diversification des activités (pistes de luge, départ de téléporté, etc.). Il s'agit d'autre part de limiter l'artificialisation des sols

Équipements, aménagements et installations autorisés

Dans le respect des dispositions prévues par la Loi Montagne, il s'agit des équipements, aménagements et installations nécessaires à la pratique du ski, des activités de glisse et des activités de plein-air en général.

- Remontées mécaniques, appareils de transport par câble
- Locaux techniques des remontées mécaniques.
- Sont entendus par locaux techniques :
 - Locaux de commande regroupant les appareillages électriques nécessaires au fonctionnement des remontées mécaniques ;
 - Locaux de stockage des véhicules des remontées mécaniques ;
 - Les ateliers d'entretien et réparation
 - Les magasins et/ou locaux de stockage
 - Les garages pour véhicules roulants
 - Les locaux électriques permettant la modification de tension et d'intensité du courant utile à un exploitant (transformateur)
- Locaux des secouristes (bureaux nécessaires au service des pistes pour centraliser l'ensemble des tâches de secours)
- Tyrolienne : système de transport sur filin. Il s'agit d'un mode de déplacement utilisé pour la traversée en hauteur d'un obstacle dénivelé comme un lac ou précipice.
- Pistes de VTT : chemin de terre tracé par ou pour le passage de vélo tout terrain

- Piste de luge quatre saisons, circuit de luges circulant sur une piste aménagée ou sur rails
- Réseau électrique : ensemble de câbles électriques haute ou basse tension et fibre optique nécessaire au fonctionnement d'installations

Il s'agit également des équipements, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement, à la maintenance et à la sécurité des équipements du domaine skiable et à son enneigement de culture. Sont autorisés sous conditions :

- Enneigeur : dispositif permettant de fabriquer de la neige mécaniquement à partir d'eau et d'air
 - Usine à neige : local technique regroupant toutes les installations nécessaires à la production de neige de culture
 - Pompes
 - Compresseur d'air
 - Transformateur de courant
 - Canalisations : réseau de tuyauteries d'air et/ou d'eau nécessaire à la production de neige de culture reliant l'usine à neige aux enneigeurs
 - Regard pour enneigeurs : regard enterré regroupant tous les raccordements nécessaires aux enneigeurs
- ☞ **L'ensemble des équipements, aménagements et installations autorisés devront veiller à la préservation de la qualité du site, des paysages et des milieux naturels en présence sur le domaine skiable.**

Zone NI

Justifications

Vocation et objectifs

La zone NI a pour but d'accueillir un développement touristique de loisirs et ludique. Elle comprend le pourtour de la grenouillère du Recoin. Cette zone répond à l'objectif d'aménagement qualitatif de l'espace de la Grenouillère de pied de piste en y renforçant les aménagements ludiques notamment en période estivale. La commune souhaite maîtriser l'aménagement de ce secteur. Sont ainsi uniquement autorisées les constructions à vocation de loisirs, d'activités sportives et socioculturelles, et les équipements de services publics et d'intérêt collectif. Des équipements sont déjà présents sur la zone.

- ☞ **Il s'agit de soutenir le développement des activités sportives de pleine nature par des**

Orientations du PADD

Axe 2 – Une station attractive en toute saison

- ✓ Diversifier les activités touristiques et de loisirs en toutes saisons

Axe 5 – Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysages emblématiques comme facteurs d'attractivité fondamentaux

aménagement favorisant les interactions avec l'environnement naturel.

Secteurs concernés et évolutions du zonage

La zone n'existait pas au PLU de 2004 mis en compatibilité en 2017. Les activités de loisirs étaient classées en zone N « zone naturelle ».

La délimitation de la zone correspond aux pourtours de la grenouillère de Recoin, actuellement vierge de toute construction. Le secteur comprend d'ores et déjà quelques aménagements de loisirs (skate-park, tyrolienne).

Équipements, aménagements et installations autorisés

- Tyrolienne
- Pontons de pêche sur le lac
- Jeux d'eau
- Aire de planche à roulette destiné à la pratique des disciplines relevant des sports de glisse comme le skate, le roller, la trottinette, le bmx, etc.
- Parcours de santé
- Terrain multisport
- Tennis
- Piste de luge

Zone Nslm

Justifications

Vocation et objectifs

La zone Nslm correspond à une zone de loisirs motorisés. Elle correspond à l'emprise du circuit de conduite sur glace, aux aménagements qui y sont liés. Les équipements, aménagements et installations destinés à la pratique de la conduite sur glace ne peuvent être réalisés qu'à l'intérieur d'un secteur dédié.

- ✎ **Il s'agit de contenir l'activité de conduite sur glace à l'emprise existante. Il n'existe aucun projet d'extension du circuit.**

Secteurs concernés et évolutions du zonage

La zone Nslm n'existait pas au PLU de 2004 mis en compatibilité en 2017. Les activités de conduite sur glace étaient classées en zone Ns « domaine skiable ». Le secteur correspond exactement à l'emprise du circuit de conduite sur glace existant.

Équipements, aménagements et installations autorisés

Orientations du PADD

Axe 2 - Une station attractive en toute saison

- ✓ Conforter et pérenniser les activités locomotives d'hiver

Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysagers emblématiques comme facteurs d'attractivité fondamentaux

Il s'agit des équipements, aménagements et installations nécessaires aux activités du circuit de conduite sur glace :

- Résilles de sol amovibles l'été pour faire de la glace
- Cabane de chronométrage
- Aménagements pour la protection du public (jalons, filets de protection et signalétique)
- Murs de type séparateurs simples en béton adhérent (GBA) amovibles

Zone Nst

Justifications

Vocation et objectifs

La zone Nst correspond au périmètre de projet de valorisation du site de la Croix porté par la commune. Il s'agit de la création d'un parcours panoramique autour du site de la Croix de Chamrousse. Le projet comprend des travaux :

- De valorisation du site par un enherbement partiel
 - De mise en accessibilité
 - Aménagements de haltes ludiques
- ☞ **L'objectif est de permettre la réalisation du projet de mise en tourisme du site de la Croix.**

Secteurs concernés et évolutions du zonage

La zone Nst n'existait pas au PLU de 2004 mis en compatibilité en 2017. Une partie du secteur était classée en zone Nt. La délimitation du secteur évolue afin de prendre en compte le périmètre du projet de parcours panoramique. Il s'agit par ailleurs d'un secteur qui reste constitutif du domaine skiable.

Équipements, aménagements et installations autorisées

En zone Nst sont autorisés les équipements, aménagements et installations autorisés en zone Ns.

Il s'agit plus précisément d'autoriser également les équipements, aménagements et installations prévus par le projet de valorisation du site de la Croix :

- Des tables d'orientation
- L'installation d'une éolienne, de thermomètres connectés, la mise en place d'une table de mesure de l'épaisseur de neige et de pluviomètres en lien avec le projet de Musée de la Neige
- Des belvédères
- Des passerelles suspendues
- Une aire de pique-nique
- Une plateforme 4 saisons, destinée à un public élargi

Orientations du PADD

Axe 1 – Une station inventive et innovante

- ✓ **Affirmer et renforcer la structuration du territoire**
Conforter le site de la Croix comme lieu emblématique de la station

Axe 2 – Une station attractive en toute saison

- ✓ **Diversifier les activités touristiques et de loisirs en toutes saisons**

Axe 5 – Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ **Valoriser et protéger les espaces naturels et paysagers emblématiques comme facteurs d'attractivité fondamentaux**

- Des travaux de remise en état pour une remise en service du tunnel d'accès entre les différents bâtiments de la Croix

Prise en compte de la zone Natura 2000

La commune de Chamrousse est concernée par la zone Natura 2000 « Cembraie, pelouses, lacs et tourbières de Belledonne, de Chamrousse au Grand Colon ». Dans l'objectif de préserver la diversité biologique de la commune et d'assurer la protection des habitats naturels exceptionnels, une trame indicée « 2000 » est intégrée au règlement graphique. La majorité des secteurs couverts par la zone Natura 2000 sont classés en zone naturelle N stricte.

- ✎ **Les secteurs concernés par la zone Natura 2000 et concernés par le projet de valorisation touristique du site de la Croix sont classés en zone Nst2000**

La zone Nst2000, les équipements, aménagement et installations autorisées en zone Nst sont soumis au respect des dispositions de la zone Natura 2000

Zone Nzh

Justifications

Vocation et objectifs

La zone Nzh correspond à un secteur naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité des milieux naturels présents. La zone Nzh est une zone protégée de toute urbanisation et de tout équipements, aménagements, installations ou usages des sols. On entend par zone humide des terrains exploités ou non, habituellement gorgés d'eau douce salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. La zone Nzh correspond à l'ensemble des zones humides de la commune.

- ✎ **Dans un souci de préservation des milieux naturels, le principe de cette zone est donc bien celui de l'inconstructibilité.**

Secteurs concernés et évolutions du zonage

La zone Nzh n'existait pas au PLU de 2004 mis en compatibilité en 2017. Les zones humides étaient classées en zone N.

- **Les secteurs des lacs (lac Achard, lacs Robert)**

Orientations du PADD

Axe 5 – Une station intégrée et économe de ses ressources

- ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysagers emblématiques comme facteurs d'attractivité fondamentaux
- ✓ Garantir une gestion pérennes des ressources



Les lacs appartiennent à la sous-trame des milieux aquatiques et humides. Ils concentrent les enjeux environnementaux et peuvent être menacés par les activités humaines (risque d'eutrophisation notamment). En ce sens, ils doivent être protégés et sont classés en zone Nzh.

▪ **La tourbière de l'Arselle**

Il s'agit de l'Espace Naturel Sensible de l'Arselle. La délimitation de la zone Nzh correspond au périmètre de protection de biotope du site établi par arrêté préfectoral du 14 Août 2003.

▪ **Les zones humides**

Les zones humides sont identifiées l'inventaires départementales (Conservatoire des Espaces Naturels de l'Isère) et les petites zones humides de Chamrousse.

Le zonage Nzh comprend :

- les lacs (cf. page précédente)
- la zone humide du Col de la Botte
- les zones tourbeuses de l'Infernet
- les petites zones humides de Chamrousse



5

LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS MOBILISÉES DANS LE PLU

1. LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES MOBILISÉES DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT AU REGARD DU PADD

L'ensemble des règles inscrites dans le règlement écrit du nouveau PLU sont justifiées au regard soit de dispositions du Code de l'urbanisme (articles R.151-9 à 50), soit des objectifs et orientations du PADD. Le présent tableau justifie zone par zone les règles mobilisées.

1. Justifications communes à toutes les zones, relatives à la Partie « Équipements et réseaux »

III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD / Justifications au titre du PADD (L.151-8 et 9 / R.151-9)	Éléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
III.1 – DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès et voirie 		<p>Axe 5 : Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace <i>Travailler sur la ville constituée pour conforter les espaces urbains</i> 	<p>Au titre de l'article R.151-47, afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement fixe dans toutes les zones des conditions pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer de bonnes conditions d'accès aux terrains, avec des règles visant la sécurité des riverains comme des usagers des voiries attenantes, ▪ Assurer des bonnes conditions pour la collecte des ordures et le passage des chasse-neiges.
III.2 – DESERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestion des eaux pluviales et de ruissellement ▪ Alimentation en eau potable ▪ Assainissement : Eaux usées domestiques / Eaux usées non domestiques ▪ Autres réseaux : Réseaux d'électricité et de téléphone / Réseaux de 		<p>Axe 5 : Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Garantir une gestion pérenne des ressources <i>Mettre en cohérence le modèle de développement de la station avec une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestion des eaux pluviales : Dans l'objectif de ne pas saturer le réseau des eaux d'assainissement, le règlement interdit le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux d'assainissement. <p>Des risques de ruissellement existent sur l'ensemble de la commune. Dans l'objectif de ne pas accroître ce risque, le règlement préconise d'interdire l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle dans les secteurs de risque. Elles doivent être collectées et dirigées vers l'exutoire le plus proche.</p> <p>Lorsqu'il n'y pas de réseau d'évacuation des eaux pluviales : aucun rejet dans le réseau des eaux d'assainissement n'est autorisé, au risque de le saturer.</p>

	<p>communication électronique</p>			<p>Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales : toute construction et installation doit se connecter.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En secteur UCa(PM) : Des risques de ruissellement sur versant ont été identifiés sur le secteur du Vernon. Pour tenir compte de ce risque qui ne remet pas en cause la constructibilité du secteur, deux prescriptions réglementaires et une recommandation sont ajoutées. ▪ Eau potable : Le raccordement à l'eau potable est obligatoire dans toutes les zones. ▪ Assainissement : En matière d'assainissement, dès lors que le réseau existe, au regard du zonage assainissement en vigueur sur la commune, le branchement est obligatoire. Dans le cas où le zonage assainissement fait mention de l'absence de réseau (zone UE et UL notamment), un dispositif d'assainissement autonome sera obligatoire. ▪ Autres réseaux : Il s'agit d'encadrer la qualité paysagère de la commune en demandant au maximum des réseaux enterrés. Pour les réseaux de communication électronique, il est demandé aux aménageurs de prévoir les fourreaux et aménagements nécessaires dans les constructions de manière à prévoir un raccordement immédiat dès lors que les réseaux haut-débit ou autres seront installés.
--	-----------------------------------	--	--	---

2. Justifications des dispositions relatives aux zones UC

Zones UC	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD <i>Justifications au titre du PADD</i> (L.151-8 et 9 / R.151-9)	Éléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
<p>Les zones UC, UC(PM), UCa(PM) et UCb correspondent aux zones équipées et agglomérées de la station pour laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions collectives.</p> <p>Elle est réservée aux constructions à usage d'habitations, de commerces et d'activités de service, de bureaux et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p> <ul style="list-style-type: none"> La zone UC recouvre un tissu de type habitat collectif – de type hébergements touristiques et copropriétés- majoritairement déjà construit, comportant des potentiels de densification en « dent creuse » ; Les zones UCa(PM) et UC(PM) correspondent à l'opération de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur du Recoin 1650. L'indice PM renvoie au Plan de Masse : La zone UCa(PM) a vocation à accueillir toutes les constructions et installations participant au développement hôtelier, touristique, commercial et économique de la commune de Chamrousse ainsi que des constructions à usage d'habitation ; La zone UC(PM) a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ; La zone UCb correspond au secteur de Bachat-Bouloud. <p>L'indice « p » correspond au report du périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable. Se reporter aux prescriptions de la servitude d'utilité publique (SUP) du captage concerné en annexe du PLU.</p>				
I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS				
I.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	<p>Restent implicitement autorisées les destinations et sous-destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitation ; Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ; Équipements d'intérêt collectif et services publics ; Bureaux et centres de congrès et d'expositions. 	<p>Plan de masse (Pièce 4.d)</p> <p>Trame risque (Pièces 4.a et 4.c)</p>	<p>Axe 1 - Une station inventive et innovante</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Affirmer et renforcer la structuration du territoire ✓ Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station <p>Axe 3 : Une commune à habiter et à vivre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Répondre à la diversité des besoins des habitants et des visiteurs ✓ Renforcer l'attractivité pour la population permanente 	<ul style="list-style-type: none"> - Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites : Les zones UC ont vocation à accueillir toutes les constructions participant au développement touristique et économique de la commune de Chamrousse ainsi que des constructions à usage d'habitation. - <u>Exploitations agricoles et forestières</u> nouvelles sont interdites en zone urbaine pour des logiques d'incompatibilité avec le caractère de la zone. - <u>Commerces</u> : la volonté de la commune est de favoriser les commerces de proximité nécessaires au quotidien des habitants et des touristes et qui répondent aux besoins de la zone de chalandise de la commune et garantissant une insertion

	<p>En secteur UCb et UCbp : seules sont autorisés les hébergements hôteliers et touristiques.</p> <p>En UC(PM), sont interdites les constructions à destination de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerces et d'activités de services ; ▪ Autres activités des secteurs secondaire et tertiaires. <p><u>Est / sont par ailleurs interdit(s) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les aménagements et installations d'hébergements touristiques de plein-air ▪ Les dépôts de ferrailles ▪ Les affouillements et exhaussements des sols ▪ Les ICPE ▪ Les activités de carrière et de gravière ▪ Toute activité nuisante (artisanat) 			<p>qualitative dans l'environnement. En ce sens, les commerces de gros sont interdits. Il s'agit de privilégier dans les zones habitées les commerces dits de détail « et de proximité ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Hébergements marchands</u> : toutes les constructions qui ne relèvent pas de l'hébergement hôtelier et touristique sont interdites dans ce secteur UCb qui présente une vocation résidentielle essentiellement marchande. - <u>Logements non-marchands</u> : le secteur UC(PM) a une vocation exclusivement d'habitat. Il s'agit de privilégier l'implantation de l'habitat collectif et des logements saisonniers. Sont donc seulement autorisés les constructions à destination d'habitation (logements > habitat collectif / hébergements > logements des saisonniers). - <u>Les nouvelles constructions liées à de l'artisanat sont interdites</u> dans la logique de reconcentrer les activités artisanales sur le secteur dédié du Schuss des Dames. Seuls les locaux d'activités existants pourront disposer d'extensions dans la limite des possibilités offertes par le règlement de la zone UC.
	<p><u>Conditions spéciales concernant les risques</u></p>		<p>Axe 5 : Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <p>✓Veiller à la prise en compte des risques dans les choix d'aménagement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques</u> : Volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstrucibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit au règlement de la carte aléas.

I.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Linéaires commerciaux à préserver (linéaires inscrits au règlement graphique) 	Secteurs de diversité commerciale à protéger (Pièce 4.a)	<p>Axe 3 : Une commune à habiter et à vivre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Répondre à la diversité des besoins des habitants et des visiteurs <p><i>Stimuler le dynamisme commerciale par des actions conjointes d'amélioration et de création de cellules commerciales</i></p>	<p>Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement écrit comporte des règles relatives aux linéaires commerciaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Des linéaires sont repérés au règlement graphique sur les secteurs de Recoïn et de Roche-Béranger</u>, les deux pôles privilégiés pour le dynamisme commercial de la station. Il s'agit de maintenir les rez-de-chaussée commerciaux existants. Les changements de destination vers l'habitation sont interdits.
---------------------------------------	---	--	---	--

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :

II. 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En secteurs UCa(PM) et UC(PM), les constructions doivent respecter les règles d'implantation reportées sur le plan de masse qui accompagne le document graphique. ▪ La zone UC n'autorise pas de possibilité de s'implanter à l'alignement. ▪ En secteur UCb, les constructions doivent d'implanter à 5 m des voies et emprises publiques. ▪ La zone UC donne la possibilité de s'implanter sur la limite séparative. ▪ Si la construction s'éloigne de la limite séparative, elle devra le faire au minimum de 3 m et respecter 	Plan de masse (Pièce 4.d)	<p>Axe 1 : Une station inventive et innovante</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station <p><i>Impulser une dynamique de transformation de la station en s'appuyant sur les 2 sites d'intervention prioritaire du Recoïn et de Roche-Béranger</i></p> <p><i>Promouvoir une architecture créative, résiliente et située à la fois dans la production neuve et dans la réhabilitation de l'existant</i></p> <p>Axe 5 : une station intégrée et économe de ses ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace <p><i>Travailler sur la ville constituée pour conforter les espaces urbains existants</i></p>	<p>Les zones UCa(PM) et UC(PM) correspondent à l'opération de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur du Recoïn 1650. Il sera fait application des règles prévues par le plan de masse qui accompagne le document graphique. Le secteur de Recoïn est également concerné par une OAP.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Implantations :</u> Il n'existe plus de possibilité de s'implanter à l'alignement en zone UC afin de permettre un déneigement aisé des voies dans ces secteurs de cœur de station. Les constructions respecteront un recul minimal de 1 m pour que soient assurées la fonctionnalité du déneigement et la sécurité de la voie, sans dénaturer le tissu déjà bâti et en composant avec les constructions déjà implantées à l'alignement. En ce sens, cela s'applique aussi pour les annexes. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics ce qui ne désengage pas la collectivité sur la prise en compte des conditions optimales de sécurité et de déneigement. - La zone UCb recouvre plutôt des secteurs déjà bâtis, sur lesquels il devrait y avoir à gérer d'avantage des questions d'extensions et d'annexes. Dans l'objectif de préserver la silhouette du secteur de Bachat-Bouloud et notamment l'impact paysage des constructions et l'impact sur la visibilité en bor-
--	--	---------------------------	---	--

	<p>des règles de prospect.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque la parcelle d'implantation de la construction à bâtir touche une parcelle qui est située en UD : si la construction s'éloigne de la limite séparative, elle devra le faire au minimum de 5 m et respecter des règles de prospect. ▪ En secteur UCb, les constructions sur limite ne sont pas autorisées. Elles doivent respecter un minimum de 3 m. 			<p>dure de voirie, il est envisagé de maintenir des implantations en retrait avec un recul d'au moins 5 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En zone UC(PM) et UCa(PM), le plan de masse définit l'implantation des constructions à venir dans le cadre du projet de Recoin. - <u>Implantations en limite séparative :</u> Les parcelles situées en zone UC limitrophes avec des parcelles situées en zone UD bénéficient d'une règle alternative qui va mieux prendre en compte le tissu construit attenant (pavillonnaire et bâti moins dense) avec un prospect de 5 m au minimum. - <u>Implantation des constructions sur une même propriété :</u> En zone UCb, la distance minimale entre deux constructions sera de 8 m. Cela correspond à l'existant et à l'implantation originelle des villages-vacances. Il s'agit de maintenir le tissu existant. - <u>Emprise au sol :</u> Au vue des possibilités de densification sur ces secteurs et des parcelles majoritairement occupées par du bâti, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour la zone UC. De plus, les parcelles sont majoritairement occupées par des copropriétés. - <u>Hauteurs :</u> Un principe de hiérarchisation des toits est proposé pour limiter l'impact paysager des constructions inscrites notamment dans la pente. L'objectif est également de préserver la silhouette de la commune et notamment de ne pas dénaturer le paysage de station constitué le long des routes (Route des Gentianes, Route des Trolls, Avenue du Père Tassé). La hauteur maximale en UC est fixée en lien avec la hauteur maximale existante sur le secteur de Recoin. Le règlement vise une recherche d'harmonie en proposant de s'inscrire dans un delta de 3 m maximum entre deux constructions voisines.
--	---	--	--	---

				<p>En secteur UCb, la hauteur maximale est portée à 12m. Il s'agit de la hauteur maximale des constructions depuis la conception de villages-vacances de Bachat-Bouloud. L'objectif est de garantir l'insertion paysagère et de conforter les volumétries existantes.</p>
<p>II.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspect général des constructions : devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades et par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur. ▪ Topographie : Les constructions devront respecter la topographie existante. ▪ Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées ▪ Caractéristiques des clôtures ▪ Caractéristiques des barrières et des portails ▪ Caractéristiques des cuves, des antennes paraboliques et des escaliers extérieurs 	<p>Éléments de patrimoine (Pièces 4.a et b)</p> <p>Plan de masse (Pièce 4.d)</p>	<p>Axe 1 - Une station inventive et innovante</p> <p>✓ Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station</p> <p><i>Promouvoir une architecture créative, résiliente et située à la fois dans la production neuve et dans la réhabilitation de l'existant</i></p> <p>Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <p>✓ Garantir une gestion pérenne des ressources</p> <p><i>Mettre en œuvre la transition énergétique (réhabilitation thermique, construction BBC, politique de mobilité, etc.)</i></p> <p>Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <p>✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysagers emblématiques</p> <p><i>Poursuivre les politiques de gestion en faveur de la biodiversité</i></p> <p><i>Mettre en scène la nature dans l'aménagement de la commune</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - La zone UCa(PM) et UC(PM) correspondent, à l'opération de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur du Recoin 1650. Il sera fait application des prescriptions du cahier des charges de cession prévu à l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme. - <u>Aspect général des constructions</u> : Le règlement vise une harmonie générale de l'aspect général des constructions, dans les volumes, et les proportions et la composition générale des façades. Il s'agit de s'inscrire dans la typologie architecturale des secteurs UC et de poursuivre le développement d'une architecture plus créative et plus résiliente notamment dans les cœurs de station. Globalement en zone UC, les règles confortent la dynamique de renouvellement architectural à l'œuvre sur la commune de Chamrousse ces dernières années. - <u>Topographie</u> : L'objectif est d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti et naturel environnant, et notamment de garantir l'insertion des constructions dans la pente. - <u>Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées</u> : Globalement les règles promeuvent une unité architecturale sur les façades d'aspect bois et l'autorisation voire l'incitation à des opérations de constructions, de rénovations ou de réhabilitation plus économes en termes d'énergie. Les sas d'entrée sont encouragés afin de limiter les déperditions énergétiques.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier ▪ Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 		<p><i>par la valorisation des atouts naturels et paysagers</i></p> <p><i>Préserver le patrimoine bâti de la commune</i></p>	<p>Les toitures courbes sont largement favorisées, en lien avec le renouvellement de l'identité de la station (Office du Tourisme de Recoïn notamment). En lien avec les caractéristiques des toits sur le secteur de Bachat-Bouloud (UCb) les toiture-terrasses sont autorisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Caractéristiques des clôtures</u> Lorsque les clôtures existent, elles doivent être perméables de manière à laisser passer la faune. L'objectif est de développer la présence de la biodiversité en milieu urbanisé en autorisant les clôtures qui permettent le passage de la petite faune. - <u>Caractéristiques des barrières et des portails :</u> Lorsque la clôture ou la barrière n'est pas amovible, et donc qu'elle ne se soulève pas, le recul minimal de la barrière ou de la clôture est de 5 m pour permettre aux véhicules de stationner devant la barrière ou le portail sans stationner sur la voirie ou l'espace public. - <u>Caractéristiques des cuves, antennes paraboliques et des escaliers extérieurs :</u> L'objectif est de préserver la qualité paysagère des abords des constructions. Les escaliers extérieurs seront réalisés en caillebotis métalliques et seront non couverts dans un souci d'esthétique et d'harmonie sur l'ensemble des secteurs résidentiels. Les équipements publics n'étant pas situés au sein des secteurs résidentiels, et étant couverts par des réglementations liées à la sécurité, pourront déroger à cette règle. - <u>Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier :</u> Des mesures de préservation pour les bâtiments, les totems, les boisements repérés au règlement graphique, dans l'objectif de pérenniser et valoriser ces éléments qui font partie du patrimoine
--	--	--	---	---

				<p>communal (architectural et/ou historique). Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ancien chalet du Club Alpin Français (CAF) - le Centre œcuménique de Roche-Béranger - le Petit Totem de Bachat-Bouloud - le Grand Totem de Bachat-Bouloud <p>En zone UCb, il s'agit du Petit Totem de Bachat-Bouloud et du Grand Totem de Bachat-Bouloud qui sont seulement soumis au permis de démolir (patrimoine intéressant).</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</u> : Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur (RT 2012). En zones UC, UC(PM) et UCa(PM) qui correspondent au secteur de projet de Recoin : un réseau de chaleur sera mis en place dans le cadre des travaux d'aménagement liés au projet. Le réseau sera réalisé avant les constructions. Les constructions devront alors s'y raccorder. L'objectif est également de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et à venir via l'aménagement de sas d'entrée qui viendront faire tampon au moment de l'entrée dans le bâtiment.
<p>II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ▪ Les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables ▪ Maintien ou remise en état des continuités écologiques 	<p>Boisements à protéger (Pièces 4.a et b)</p>	<p>Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <p>✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysagers emblématiques</p> <p><i>Poursuivre les politiques de gestion en faveur de la biodiversité</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les effets escomptés visent à limiter l'imperméabilisation des sols en zones urbaines pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. - <u>Une volonté de préserver du « vert » dans le tissu dense et favoriser la présence de la biodiversité en milieu urbanisé</u> : <ul style="list-style-type: none"> - En zone UC et UCb, un pourcentage d'espace de pleine terre de 10% est imposé en cohérence avec la réalité des parcelles en zones UC et UCb et l'emprise au sol des constructions. - Un pourcentage de surface éco-aménageable de 15 % doit également être mis en œuvre pour garantir le verdissement des constructions et l'aménagement de surfaces

				<p>favorables à l'environnement et la biodiversité.</p> <p>Il n'est pas fixé de pourcentage d'espaces végétalisés en UCa(PM) et UC(PM) : ces deux secteurs sont encadrés par un plan de masse. Le plan de masse veille à intégrer des espaces libres de respiration et de percées visuelles.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afin d'assurer la pérennité des boisements existants, toute coupe d'arbre dans les secteurs de boisement à protéger repérés au plan graphique fera l'objet de replantations d'arbres de même essence à raison de 1 arbre replanté pour 1 arbre coupé. <p>Sont concernés les boisements de pins cembro sur le domaine skiable mais également les éléments boisés en zones urbaines (notamment Roche-Béranger) qui participent de la qualité paysagère de la commune, pour lesquels une protection est nécessaire pour garantir la pérennité des boisements. Il s'agit aussi de garantir une bonne insertion de futures constructions, en assurant le maintien d'arbres en « tampons » avec le bâti existant.</p>
<p>II.4 - STATIONNEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement - Mutualisation des aires de stationnement - Stationnement 		<p>Axe 4 - Une station facile et accessible</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Mettre en place une politique de mobilité favorisant la gestion de la place de la voiture <p><i>Repenser le stationnement et la place de la voiture au sein des cœurs de station en lien avec le renouvellement du modèle d'aménagement</i></p> <p>Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Le dimensionnement des places de stationnement est modulé en fonction des surfaces de plancher créées. Ce dimensionnement s'établit en lien avec les surfaces moyennes des constructions observées sur la commune :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation : 1 place pour 50 m² de SPL dont la moitié couverte >> soit 2 pl. / logt dont 1 couverte pour une habitation d'en moyenne 100 m² <p>L'objectif est de maîtriser la place des stationnements et assurer au moins 1 voire 2 places / logement, dont la seconde obligatoirement couverte.</p> ▪ Les règles concernant les destinations « Commerces et activités de services » et « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » visent à encadrer l'évolution des existants (1 pl./50 m² de SPL).

	des cycles		<p><i>Mettre en place une stratégie visant à limiter la consommation foncière et l'artificialisation des sols</i></p>	<p>L'objectif étant aussi pour les restaurants (1 pl./20 m² de SPL) de ne pas empêcher leur évolution dans des petits locaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les règles concernant la destination « Hébergement hôtelier et touristique » correspond à l'existant sur la commune (0,75 pl./chambre) ▪ Dans le cadre du projet de Recoin 2030 en zone UCa(PM) et UC(PM), les règles correspondent aux besoins du projet dans un souci de modération de la consommation d'espace. Le dimensionnement a été évalué au regard de la consommation d'espace foncier autorisé en densification et en dents creuses. Dans un souci de mettre en place une stratégie économe en foncier, en zone UCa(PM) et UC(PM), le nombre de places pour l'hébergement hôtelier et touristique est inférieur au reste de la zone UC. <p>- <u>Mutualisation du stationnement :</u> En zone UC, il y a des possibilités réelles de mutualisation du stationnement (secteur d'habitat, présence de parkings, projets de nouveaux parkings, etc.) dans le cadre de lotissement, de permis groupé ou encore d'opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>- <u>Stationnement cycles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation : Etant donné le caractère de station de montagne, le stationnement des vélos ne nécessite pas de besoins particulier et doit en ce sens être intégré aux places de stationnement couvertes créées. ▪ Bureaux : Etant donné la présence de neige, le stationnement doit être réalisé sous forme de local dédié ou d'arceaux à vélo pour une utilisation durant la période estivale et à proximité du bâtiment.
--	------------	--	---	--

3. Justifications des dispositions relatives à la zone UD

Zones UD	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD <i>Justifications au titre du PADD</i> (L.151-8 et 9 / R.151-9)	Éléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
<ul style="list-style-type: none"> La zone UD correspond à une zone urbaine résidentielle équipée, de faible densité en cœur de station. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitations. Elle peut accueillir des d'activités de services et des équipements d'intérêt collectif et services publics. 				
I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS				
I.1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS ET DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	<p>Restent implicitement autorisées les destinations et sous-destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitation ; Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public <p>Est / sont par ailleurs interdit(s) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les dépôts de ferrailles Les affouillements et exhaussements des sols Les ICPE Les carrières 	Trame risqué (Pièces 4.a et c)	<p>Axe 1 - Une station inventive et innovante</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Affirmer et renforcer la structuration du territoire ✓ Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station <p>Axe 3: Une commune à habiter et à vivre</p> <p>² l'attractivité pour la population permanente</p>	<p>- Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites :</p> <p>Tout ce qui ne relève pas soit de l'habitation, soit des activités de services, soit des équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf locaux techniques et industriels) est interdit dans ce secteur qui a une vocation essentiellement résidentielle. En lien avec le PADD, le commerce est ainsi interdit sur ce secteur pour en recentrer le développement autour des deux centralités existantes au cœur des pôles de vie.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toute activité nuisante (artisanat) ▪ Conditions spéciales concernant les risques <p><u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Le parcage d'une caravane est toléré s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain et sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure). 		<p>Axe 3 : Une commune à habiter et à vivre</p> <p>✓ Répondre à la diversité des besoins des habitants et des visiteurs</p> <p>Axe 5 : Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <p>✓ Veiller à la prise en compte des risques dans les choix d'aménagement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale :</u> Dans la logique de « resserrer » les commerces de proximité et les services sur les centralités commerciales de Recoignac et de Roche-Béranger, seules les activités de services nécessaires au tourisme, à la vie et à la commodité des habitants sont autorisées. Il s'agit ainsi de permettre l'existence des activités de services mais de limiter leur développement en zone résidentielle. Les activités de services sont également prioritairement à installer en zone UC, au sein de centralités mixtes. Les activités de commerces et d'artisanat sont interdites car elles sont difficilement compatibles avec le caractère essentiellement pavillonnaire de ces zones (nuisances sonores, difficultés d'accès...). - <u>Le parcage d'une caravane est toléré s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain et sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure).</u> - <u>Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques :</u> Volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit au règlement de la carte aléas.
<p>II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :</p>				
<p>II.1- VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone UD n'autorise pas de possibilité 		<p>Axe 1 : Une station inventive et innovante</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Implantations :</u> Il n'existe plus de possibilité de s'implanter à l'alignement en zone UD afin de permettre un déneigement aisé des

<p>CONSTRUC-TIONS</p>	<p>de s'implanter à l'alignement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions doivent d'implanter à 1 m des voies et emprises publiques. ▪ La zone UD donne la possibilité de s'implanter sur la limite séparative. ▪ Si la construction s'éloigne de la limite séparative, elle devra le faire au minimum de 3 m et respecter des règles de prospect. ▪ La hauteur est limitée à 9 m. ▪ Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions (CES) maximum est fixé à 35% en zone UDa et 40% en zone UDb. 		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Affirmer et renforcer la structuration du territoire <i>Valoriser les complémentarités des trois pôles de vie</i> <p>Axe 3 : Une commune à habiter et à vivre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Renforcer l'attractivité pour la population permanente <i>Offrir des logements adaptés à la diversité de la population</i> <p>Axe 5 : une station intégrée et économe de ses ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace <i>Travailler sur la ville constituée pour conforter les espaces urbains existants</i> 	<p>voies dans ces secteurs de cœur de station. Les constructions respecteront un recul minimal de 1 m pour que soient assurées la fonctionnalité du déneigement et la sécurité de la voie, sans dénaturer le tissu déjà bâti et en composant avec les constructions déjà implantées à l'alignement. En ce sens, cela s'applique aussi pour les annexes. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics ce qui ne désengage pas la collectivité sur la prise en compte des conditions optimales de sécurité et de déneigement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Implantations en limite séparative :</u> Au regard du tissu existant, de la configuration et de la taille des parcelles (en moyenne 400 m²) les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. La zone UD correspond aux zones urbaines résidentielles. Elles ont vocation à accueillir la production attendue pour les 12 prochaines années (30 logements en 12 ans). Le dimensionnement des zones urbaines, les règles d'implantations qui y sont fixées et les emprises au sol afférentes, visent à assurer une densité constructive de 20 logements / ha. - <u>Dans le cas où le bâtiment ne s'implante pas en limite séparative :</u> Dans l'objectif de prendre en compte la construction voisine sur la parcelle attenante, le bâtiment à construire doit respecter un prospect au moins égal à 3 m. - <u>Implantation des constructions sur une même propriété :</u> En zone UD, au regard du dimensionnement et de la configuration des parcelles, l'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée. - <u>Emprise au sol :</u> Les zones UD sont constituées d'un tissu déjà construit, où une emprise au sol moyenne comprise entre 25 et 30% est constatée, sur laquelle seront essentiellement à gérer des cas d'exten-
-----------------------	---	--	---	--

				<p>sion. La taille des parcelles ne permettra pas des divisions. Les parcelles sont de tailles plus réduites sur le secteur de Roche-Béranger. Le CES est donc différencié entre le secteur de Roche-Béranger (40%) et le secteur de Recoïn (35%) pour permettre une extension de l'habitation existante sans générer de gêne pour le voisinage. En parallèle, le caractère vert de ces secteurs pavillonnaires est le garant de leur attractivité.</p> <p>- <u>Hauteurs :</u> Un principe de hiérarchisation des toits est proposé pour limiter l'impact paysager des constructions inscrites notamment dans la pente. L'objectif est également de préserver la silhouette de la commune et notamment de ne pas dénaturer le paysage de station constitué le long des voies secondaires (lotissement des Roches Vertes et secteurs résidentiels de Roche-Béranger rue des Brokentins, avenue du Père Tassé, chemin des Lupins, chemin des Épilobes). La hauteur maximale de 9 m en UD est fixée en lien avec la hauteur existante sur le secteur, dans l'objectif de préserver le tissu existant.</p>
<p>II.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspect général des constructions : devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades et par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur. ▪ Topographie : Les constructions devront respecter la topographie existante. ▪ Caractéristiques architecturales des façades et toi- 		<p>Axe 1 - Une station inventive et innovante</p> <p>✓ Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station</p> <p><i>Promouvoir une architecture créative, résiliente et située à la fois dans la production neuve et dans la réhabilitation de l'existant</i></p> <p>Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources</p>	<p>- <u>Aspect général des constructions :</u> Le règlement vise une harmonie de l'aspect général des constructions, dans les volumes, et les proportions et la composition des façades. Il s'agit de s'inscrire dans la typologie architecturale des secteurs UD et d'encourager le développement d'une architecture plus créative et plus résiliente notamment dans les cœurs de station. Globalement en zone UD, les règles confortent la dynamique de renouvellement architectural à l'œuvre sur la commune de Chamrousse ces dernières années.</p> <p>- <u>Topographie :</u> L'objectif est d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti et naturel environnant, et notamment de garantir l'insertion des constructions dans la pente.</p>

	<p>tures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caractéristiques des clôtures ▪ Caractéristiques des barrières et des portails ▪ Caractéristiques des cuves, des antennes paraboliques et des escaliers extérieurs ▪ Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier ▪ Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 		<p>✓ Garantir une gestion pérenne des ressources</p> <p><i>Mettre en œuvre la transition énergétique (réhabilitation thermique, construction BBC, politique de mobilité, etc.)</i></p> <p>Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <p>✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysagers emblématiques</p> <p><i>Poursuivre les politiques de gestion en faveur de la biodiversité</i></p> <p><i>Mettre en scène la nature dans l'aménagement de la commune par la valorisation des atouts naturels et paysagers</i></p> <p><i>Préserver le patrimoine bâti de la commune</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées</u> : Globalement les règles promeuvent une unité architecturale sur les façades d'aspect bois et l'autorisation voire l'incitation à des opérations de constructions, de rénovations ou de réhabilitation plus économes en termes d'énergie. Les sas d'entrée sont encouragés afin de limiter les déperditions énergétiques. - <u>Caractéristiques des clôtures</u> : Lorsque les clôtures existent, elles doivent être perméables de manière à laisser passer la faune. L'objectif est de développer la présence de la biodiversité en milieu urbanisé en autorisant les clôtures qui permettent le passage de la petite faune. - <u>Caractéristiques des barrières et des portails</u> : Lorsque la clôture ou la barrière n'est pas amovible, et donc qu'elle ne se soulève pas, le recul minimal de la barrière ou de la clôture est de 5 m pour permettre aux véhicules de stationner devant la barrière ou le portail sans stationner sur la voirie ou l'espace public. - <u>Caractéristiques des cuves, antennes paraboliques et des escaliers extérieurs</u> : L'objectif est de préserver la qualité paysagère des abords des constructions. Les escaliers extérieurs seront réalisés en caillebotis métalliques et seront non couverts dans un souci d'esthétique et d'harmonie sur l'ensemble des secteurs résidentiels. Les équipements publics n'étant pas situés au sein des secteurs résidentiels et prenant en compte des réglementations liées à la sécurité, pourront déroger à cette règle. - <u>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</u> :
--	---	--	--	--

				<p>Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur (RT 2012).</p> <p>L'objectif est également de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et à venir via l'aménagement de sas d'entrée qui viendront faire tampon au moment de l'entrée dans le bâtiment.</p>
<p>II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ▪ Les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables ▪ Maintien ou remise en état des continuités écologiques 		<p>Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <p>✓Valoriser et protéger les espaces naturels et paysagers emblématiques</p> <p><i>Poursuivre les politiques de gestion en faveur de la biodiversité</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les effets escomptés visent à limiter l'imperméabilisation des sols en zones urbaines pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. - <u>Une volonté de préserver du « vert » dans le tissu résidentiel et favoriser la présence de la biodiversité :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Un pourcentage d'espace de pleine terre de 10% est imposé en cohérence avec la réalité des parcelles en zone UD et l'emprise au sol des constructions. - Un pourcentage de surface éco-aménageable de 25 % doit également être mis en œuvre pour garantissant le verdissement des constructions et l'aménagement de surfaces favorables à l'environnement et la biodiversité.
<p>II.4 – STATIONNEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Type et principales caractéristiques des aires de stationnement ▪ Mutualisation des aires de stationnement ▪ Stationnement des cycles 	<p>ER Cheminements piétonniers (Pièce 4.a)</p>	<p>Axe 4 - Une station facile et accessible</p> <p>✓Mettre en place une politique de mobilité favorisant la gestion de la place de la voiture</p> <p><i>Repenser le stationnement et la place de la voiture au sein des cœurs de station en lien avec le renouvellement du modèle d'aménagement</i></p> <p>Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Le dimensionnement des places de stationnement est modulé en fonction des surfaces de plancher créées. Ce dimensionnement s'établit en lien avec les surfaces moyennes des constructions observées sur la commune :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation : 1 place pour 50 m² de SPL dont la moitié couverte >> soit 2 pl. / logt dont 1 couverte pour une habitation d'en moyenne 100 m² <p>L'objectif est de maîtriser la place des stationnements et d'assurer au moins 1 voire 2 places / logement, dont la seconde obligatoire couverte.</p> <p>La taille des chalets existants en zone UD est comprise entre 60 et 120 m².</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La règle concernant la destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace

Mettre en place une stratégie visant à limiter la consommation foncière et l'artificialisation des sols

est identique à celle des habitations dans le sens où l'objectif est de permettre des activités de services au sein d'un tissu qui reste résidentiel.

- Concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement à prévoir aux abords immédiats de l'établissement, doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions. Le stationnement peut être aménagé sur les emprises publiques.
- Mutualisation du stationnement :
En zone UD, il existe des possibilités de mutualisation du stationnement dans le cadre de lotissement, de permis groupé ou encore d'opération d'aménagement d'ensemble. Aussi, les règles incitatives à cette mutualisation dès lors que possible.
- Stationnement cycles :
 - **Habitation** : Etant donné le caractère de station de montagne, le stationnement des vélos ne nécessite pas de besoins particulier et doit en ce sens être intégré aux places de stationnement couvertes créées.

4. Justifications des dispositions relatives à la zone UL

Zones UL	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD <i>Justifications au titre du PADD</i> (L.151-8 et 9 / R.151-9)	Éléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
<ul style="list-style-type: none"> La zone UL correspond à une occupation touristique de type camping-caravaning et parc résidentiel de loisirs, ainsi qu'aux services et équipements compatibles avec cette destination. L'indice « p » correspond au report du périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable. Se reporter aux prescriptions de la servitude d'utilité publique (SUP) du captage concerné en annexe du PLU. 				
I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS				
I.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	Sont autorisées sous conditions particulières les constructions à destinations de : <ul style="list-style-type: none"> Habitation <i>Artisanat et de commerces de détails et hébergements hôtelier et touristique</i> 	Trame risque (Pièces 4.a et 4.c)	<p>Axe 2 : Une station attractive en toute saison</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Accompagner la diversification de la clientèle <p>Axe 5 : Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Veiller à la prise en compte des risques dans les choix d'aménagement 	<p><u>Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Toutes les destinations qui ne relèvent pas de la destination Habitation et aux sous-destinations <i>Artisanat et commerces de détail</i> ou de sous-destination <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> sont interdites. <u>Les destinations et sous-destinations autorisées sont toutes soumises à conditions particulières.</u> La zone UL correspond à l'occupation des habitations légères de loisirs (HLL) des Chalets des Cimes. L'objectif est de conforter une offre d'hébergements estivaux à Chamrousse, en lien avec la volonté des élus de renforcer l'attractivité de la commune en toutes saisons (PADD). Dans l'objectif de pouvoir répondre aux besoins quotidiens des résidents touristiques, l'artisanat et les commerces de détails sont autorisés sous conditions d'être nécessaires au fonctionnement du camping. Les habitations légères de loisirs ne sont pas considérées comme des constructions. Leur implantation est donc réglementée par l'ar-

				<p>ticle « <i>Activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières</i> ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Les constructions nécessaires au fonctionnement du camping sont soumises à conditions particulières.</u>
	<p><u>Destinations, sous destinations, soumises à conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement : Peuvent être autorisés en UL des locaux à usage d'habitation strictement destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion des services généraux, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher totale de 100 m². ▪ Hébergement : Peuvent être autorisés en UL les locaux à usage d'hébergement strictement destinés à l'hébergement des employés saisonniers dont la présence est nécessaire 			<p><u>Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale :</u></p> <p>Les constructions nécessaires au fonctionnement du camping et à l'accueil de la clientèle sont donc autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement : un local strictement destiné au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion des services généraux, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 100 m². ▪ Hébergement : Des locaux destinés à l'hébergement des employés saisonniers dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion des services généraux, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher totale de 75 m². Le chalet des Cimes emploie en moyenne 3 saisonniers, soit un hébergement de 25 m² par employés saisonniers. ▪ Artisanat et commerce de détail : les commerçants sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires aux besoins des touristes du camping et du parc résidentiel de loisirs (boulangerie par exemple). ▪ Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle : cela correspond en fait aux locaux nécessaires à la gestion des services généraux et à l'accueil de la clientèle.

pour assurer la gestion des services généraux, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 75 m².

▪ **Artisanat et commerces de détail :**

L'artisanat et les commerces de détail sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement du camping et du parc résidentiel de loisirs.

▪ **Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle :**

les activités de service sont autorisées lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement du camping et du parc résidentiel de loisirs.

▪ **Hébergement hôtelier et touristique :**

Seuls sont admis les bâtiments nécessaires au fonctionnement du camping et

- **Hébergement hôtelier et touristique :** Seuls sont admis les bâtiments nécessaires au fonctionnement du camping et du parc résidentiel de loisirs. Cela correspond en fait aux bâtiments de type locaux communs et sanitaires.

Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques : Volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit au règlement de la carte aléas.

	<p>du parc résidentiel de loisirs.</p> <p><u>Activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sont autorisés les équipements, les aménagements et les installations nécessaires au fonctionnement du camping et du parc résidentiel de loisirs 			
--	--	--	--	--

II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :

<p>II. 1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions doivent d’implanter à 5 m des voies et emprises publiques. ▪ Les constructions peuvent s’implanter en limites séparatives. ▪ Si la construction s’éloigne de la limite séparative, elle devra le faire au minimum de 3 m et respecter des règles de prospect. ▪ Il n’est pas fixé de Coefficient d’Emprise au Sol des constructions (CES) 	<p>Plan de masse (Pièce 4.d)</p>	<p>Axe 1 : Une station inventive et innovante</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station <i>Promouvoir une architecture créative, résiliente et située à la fois dans la production neuve et dans la réhabilitation de l’existant</i> ✓ Impulser une dynamique de transformation de la station en s’appuyant sur les 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Implantations :</u> La zone UL recouvre un secteur déjà occupé par des habitations légères de loisirs. Il devrait y avoir à gérer seulement des opérations de modernisation / rénovation / réhabilitation. Dans l’objectif de préserver la silhouette du secteur du Chalet des Cimes et notamment l’impact paysager des constructions, il est envisagé de maintenir des implantations en retrait avec un recul d’au moins 5 m. - <u>Implantations en limite séparative :</u> Au regard de la taille et de la configuration des parcelles de la zone UD, les constructions peuvent s’implanter en limites séparatives. - <u>Emprise au sol :</u> Au vu de la taille des parcelles et des parcelles majoritairement occupées par des habitations légères
---	--	----------------------------------	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur est limitée à 6 m. 		<p><i>2 sites d'intervention prioritaire du Recoin et de Roche-Béranger</i></p> <p>Axe 5 : une station intégrée et économe de ses ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace Travailler sur la ville constituée pour conforter les espaces urbains existants</i> 	<p>de loisirs, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour la zone UL.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteurs : Un principe de hiérarchisation des toits est proposé pour limiter l'impact paysager des installations et des aménagements inscrits notamment dans la pente. L'objectif est de préserver la silhouette de la commune et notamment de ne pas dénaturer le paysage de station, notamment au contact de la zone naturelle. La hauteur maximale en UL est fixée à 6 m en lien avec la hauteur maximale existante des installations sur le secteur du Chalet des Cimes.
<p>II.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspect général des constructions : devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades et par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur. ▪ Topographie : Les constructions devront respecter la topographie existante. 	<p>Éléments de patrimoine (Pièces 4.a et b)</p> <p>Plan de masse (Pièce 4.d)</p>	<p>Axe 1 – Une station inventive et innovante</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station</i> ✓ <i>Promouvoir une architecture créative, résiliente et située à la fois dans la production neuve et dans la réhabilitation de l'existant</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Aspect général des constructions : Le règlement vise une harmonie générale de l'aspect général des constructions, dans les volumes, et les proportions et la composition générale des façades. Il s'agit de s'inscrire dans la typologie architecturale des secteurs UL et de poursuivre le développement d'une architecture plus créative et plus résiliente notamment dans les cœurs de station. Globalement en zone UL, les règles confortent la dynamique de renouvellement architectural à l'œuvre sur la commune de Chamrousse ces dernières années. - Topographie : L'objectif est d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti et naturel environnant, et notamment de garantir l'insertion des constructions dans la pente et au contact de la zone naturelle.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées ▪ Caractéristiques des clôtures ▪ Caractéristiques des barrières et des portails ▪ Caractéristiques des cuves, des antennes paraboliques et des escaliers extérieurs ▪ Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier ▪ Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 		<p>Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Garantir une gestion pérenne des ressources ✓ Mettre en œuvre la transition énergétique (réhabilitation thermique, construction BBC, politique de mobilité, etc.) ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysagers emblématiques ✓ Poursuivre les politiques de gestion en faveur de la biodiversité ✓ Mettre en scène la nature dans l'aménagement de la commune par la valorisation des atouts naturels et paysagers ✓ Préserver le patrimoine bâti de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées</u> : Globalement les règles promeuvent une unité architecturale sur les façades d'aspect bois et l'autorisation voire l'incitation à des opérations de constructions, de rénovations ou de réhabilitation plus économes en termes d'énergie. Les sas d'entrée sont autorisés afin de limiter les déperditions énergétiques. - <u>Caractéristiques des clôtures</u> Lorsque les clôtures existent, elles doivent être perméables de manière à laisser passer la faune. L'objectif est de développer la présence de la biodiversité sur l'ensemble de la commune en autorisant les clôtures qui permettent le passage de la petite faune. - <u>Caractéristiques des barrières et des portails</u> : Lorsque la clôture ou la barrière n'est pas amovible, et donc qu'elle ne se soulève pas, le recul minimal de la barrière ou de la clôture est de 5 m pour permettre aux véhicules de stationner devant la barrière ou le portail sans stationner sur la voirie ou l'espace public. - <u>Caractéristiques des cuves, antennes paraboliques et des escaliers extérieurs</u> : L'objectif est de préserver la qualité paysagère de l'abords des constructions. Les escaliers extérieurs seront réalisés en caillebotis métalliques et seront non couverts dans un souci d'esthétique et d'harmonie sur l'ensemble des secteurs résidentiels. - <u>Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</u> :
--	---	--	---	---

				<p>Des mesures de préservation pour les bâtiments, les totems, les boisements repérés au règlement graphique, dans l'objectif de pérenniser et valoriser ces éléments qui font partie du patrimoine communal (architectural et/ou historique). Il s'agit de la salle polyvalente des chalets des Cimes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</u> : Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur (RT 2012). L'objectif est également de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et à venir via l'aménagement de sas d'entrée qui viendront faire tampon au moment de l'entrée dans le bâtiment.
<p>II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ▪ Les surfaces non-imperméabilisées ou eco-aménageables ▪ Maintien ou remise en état des continuités écologiques 	<p>Boisements à protéger (Pièces 4.a et b)</p>	<p>Axe 5 – Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysagers emblématiques <i>Poursuivre les politiques de gestion en faveur de la biodiversité</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Les objectifs poursuivis sont de : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle ; ✓ Favoriser la présence de la biodiversité en milieu urbanisé. <p>En ce sens :</p> - Un pourcentage d'espace de pleine terre de 10 % est imposé en cohérence avec la réalité des parcelles en zone UL ; - Un pourcentage de surface éco-aménageable de 40 % doit également être mis en œuvre pour garantir l'aménagement de surfaces favorables à l'environnement et à la biodiversité. - Afin d'assurer la pérennité des boisements existants, toute coupe d'arbre dans les secteurs de boisement à protéger repérés au plan graphique fera l'objet de replantations d'arbres de même essence à raison de 1 arbre replanté pour 1 arbre coupé. Sont concernés les boisements qui participent de la qualité paysagère de la commune, pour lesquels une

				protection est nécessaire pour garantir la pérennité des boisements. Il s'agit aussi de garantir une bonne insertion de futures constructions, en assurant le maintien d'arbres en « tampons » avec le bâti existant.
II.4 - STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Type et principales caractéristiques des aires de stationnement ▪ Mutualisation des aires de stationnement ▪ Stationnement des cycles 		<p>Axe 4 - Une station facile et accessible</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Mettre en place une politique de mobilité favorisant la gestion de la place de la voiture <i>Repenser le stationnement et la place de la voiture au sein des cœurs de station en lien avec le renouvellement du modèle d'aménagement</i> <p>Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace <i>Mettre en place une stratégie visant à limiter la consommation foncière et l'artificialisation des sols</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Le dimensionnement des places de stationnement est modulé en fonction des surfaces de plancher créées. Ce dimensionnement s'établit en lien avec les surfaces moyennes des constructions observées sur la commune :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement : 1 pl./100 m² de SPL soit 1 place destiné au gestionnaire résident sur le secteur des Chalets des Cimes. ✓ Hébergement : 1 pl./75 m² de SPL soit 1 place pour un employé saisonnier véhiculé. ▪ Commerces et activités de services <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat et commerces de détails et Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 pl./60 m² se SPL légèrement moins que sur le reste de la commune (1 pl./50 m² de SPL) ✓ Hébergement hôtelier et touristique : 1 pl./HLL. Les règles correspondent à une estimation des besoins potentiels dans un souci de mettre en place une stratégie économe en foncier et à la faveur de modes de déplacements alternatifs à la voiture concernant les séjours des nouveaux modes de déplacements. - <u>Mutualisation du stationnement :</u> En zone UL, il existe des possibilités de mutualisation du stationnement. Il s'agit d'un secteur à vocation touristique dédié à l'accueil des HLL, les stationnements seront de fait destinés à cette destination de constructions. Les sta-



				<p>tionnements nécessaires au logements des salariés restent encadrés.</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Stationnement cycles :</u><ul style="list-style-type: none">▪ Habitation : La commune souhaite déployer les activités touristiques estivales dont la pratique du vélo et du VTT. Pour autant, le stationnement des vélos ne nécessite pas de besoins particuliers et doit en ce sens être intégré aux places de stationnement couvertes créées.
--	--	--	--	--

5. Justifications des dispositions relatives à la zone UE

Zones UE	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD <i>Justifications au titre du PADD</i> (L.151-8 et 9 / R.151-9)	Éléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
<ul style="list-style-type: none"> La zone UE correspond à une zone équipée réservée exclusivement aux activités à destination d'artisanat et de commerces de détail, de commerces de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de locaux techniques, et de toutes autres activités des secteurs secondaires et tertiaires incompatibles avec les zones d'habitat (industrie, entrepôt, bureau). Le secteur se situe en discontinuité de l'urbanisation existante. Le projet de zone UE fait donc l'objet d'une étude justifiant du respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites 				
I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS				
I.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	Destinations et sous destinations implicitement autorisées : <ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerces de détail, Commerces de gros, Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Industrie, Entrepôt, Bureau 		Axe 3 - Une commune à habiter et à vivre <ul style="list-style-type: none"> Répondre à la diversité des besoins des habitants et des visiteurs Stimuler le dynamisme commercial par des actions conjointes d'amélioration et de création de cellules commerciales Renforcer l'attractivité pour la population permanente Compléter et ouvrir le 	<p>Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions à destination d'habitation n'ont pas vocation à se développer sur ce site à vocation économique. Au regard de la vocation productive de la zone, les activités de restauration, d'hébergements hôteliers et touristiques, de cinéma et les centres de congrès ne sont pas admis sur le secteur.
	Sous destinations, usages, affectations et types d'activités soumises à conditions particulières : <ul style="list-style-type: none"> Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. 			<p>Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> Concernant les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, il s'agit de répondre aux besoins en logements de fonction (locaux à usage d'hébergements) pour les services techniques municipaux et les services techniques des remontées méca-

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides ainsi que de véhicules hors services. 		<p><i>modèle économique en favorisant le développement de nouvelles activités économiques</i></p> <p>Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sécuriser la station par la prévention et la maîtrise des risques <i>Veiller à la prise en compte des risques dans les choix d'aménagement</i> 	<p>niques. L'objectif est de ne pas empêcher les activités ayant des besoins de présence permanente (gardienage, direction, etc.) de se développer dans la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En cas de réalisation d'un local accessoire à usage de logement, ce dernier doit respecter les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Être nécessaire au bon fonctionnement ou à la surveillance d'une construction à usage d'activité économique autorisée dans la zone ; ○ Ne pas dépasser un local accessoire à usage de logement par unité foncière, dans la limite de 70 m² maximum ; ○ Être intégré dans le même volume bâti que la construction à usage d'activité économique autorisée dans la zone. ▪ Étant donné le caractère technique de la zone, les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services sont autorisés mais doivent être accompagnés de dispositions végétales ou minérales ayant pour objet et effet d'en empêcher la covisibilité en toute saison avec leur environnement immédiat, proche et lointain. <p>Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques : volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit aux règlements en vigueur.</p>
<p>II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :</p>				
<p>I.2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des constructions qui s'implanteront selon le futur 		<p>Axe 1 : Une station inventive et innovante</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Implantation : La zone UE étant située en discontinuité de l'urbanisation, les élus souhaitent porter une forte attention à

DES CONSTRUCTIONS	<p>plan d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le futur plan d'aménagement devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 « Secteur du Schuss des Dames » ▪ Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions (CES) est fixé à 80 % ▪ La hauteur est limitée à 9 m. 		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station <i>Promouvoir une architecture créative, résiliente et située à la fois dans la production neuve et dans la réhabilitation de l'existant</i> <p>Axe 5 : une station intégrée et économe de ses ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace <i>Travailler sur la ville constituée pour conforter les espaces urbains existants</i> 	<p>l'insertion paysagère des constructions. En ce sens, le futur plan d'aménagement devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 « Secteur du Schuss des Dames ».</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Implantation sur limites séparatives et sur une même propriété</u> : Au regard de la taille et de la configuration de l'unité foncière, il n'est pas prévu de règle particulière. ✓ <u>Emprise au sol</u> : Les orientations du SCoT pour l'ensemble des zones d'activités préconise une augmentation de 20% sans être inférieur à 60%. Sachant la zone n'existait pas au PLU de 2004, et au regard de la taille et de la configuration de l'unité foncière, il n'est pas prévu de règle particulière. ✓ <u>Hauteur</u> : Une hauteur limitée à 9 m tel que l'existant afin de limiter l'impact paysager des constructions dans le grand paysage sur le secteur de la plateforme, et notamment d'anticiper les phénomènes de co-visibilité.
II.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspect général des constructions : devra concourir à la préservation et la mise en valeur des sites et des paysages ▪ Topographie : Les constructions devront respecter la topographie existante. ▪ Caractéristiques architecturales des façades 			<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des règles simples, qui viennent encadrer les volumes des bâtiments et l'harmonie avec l'existant ✓ Des prescriptions en matière de couleurs pour les toitures

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Caractéristiques des toitures 			
II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien ou remise en état des continuités écologiques ▪ Des prescriptions sur les espaces verts à créer 	Espaces verts à créer (Pièces 4.a et b)	<p>Axe 5 – Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysagers emblématiques <i>Poursuivre les politiques de gestion en faveur de la biodiversité</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ L'objectif est de garantir et pérenniser un écran boisé autour de l'opération. ✓ Des protections sur des linéaires boisés à protéger dans le cadre d'un projet d'aménagement afin d'assurer la pérennité de ces éléments. Il s'agit de garantir à minima leur maintien, sinon leur requalification dans des proportions identiques à l'échelle du terrain support du projet. ✓ Sont concernés les boisements qui participent de la qualité paysagère du secteur et pour garantir une bonne insertion de futures constructions, en assurant le maintien d'arbres en « tampons » avec le bâti.
II.4 – STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Type et principales caractéristiques des aires de stationnement ▪ Mutualisation des aires de stationnement ▪ Stationnement des cycles 		<p>Axe 4 – Une station facile et accessible</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Mettre en place une politique de mobilité favorisant la gestion de la place de la voiture <i>Repenser le stationnement et la place de la voiture au sein des cœurs de station en lien avec le renouvellement du modèle d'aménagement</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des règles uniformisées pour les destinations commerces et celles du secondaire et tertiaire (1 pl. pour 50 m²) ✓ <u>Mutualisation du stationnement</u> : En zone UE, il y a des possibilités réelles de mutualisation du stationnement (secteur d'activités économiques) et donc des règles qui l'incitent. ✓ <u>Stationnement cycles</u> : Bureaux : Étant donné la présence de neige, le stationnement doit être réalisé sous forme de local dédié ou d'arceaux à vélo pour une utilisation durant la période estivale, à proximité du bâtiment

6. Justifications des dispositions relatives à la zone N

Zones N	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD <i>Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)</i>	Éléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
<p>La zone N correspond à un secteur naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité des sites et des paysages et du caractère remarquable des éléments naturels qui le composent. La zone N est une zone protégée où le développement des équipements publics compatibles avec le caractère de la zone sont majoritairement autorisés.</p> <p>La zone N comprend plusieurs zones et sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone Ns correspond au domaine skiable et aux aménagements qui y sont liés ; ▪ La zone Ns2000 correspond au domaine skiable couvert par la zone Natura 2000 ; ▪ La zone Nst correspond au secteur touristique de La Croix ; ▪ La zone Nst2000 correspond au secteur touristique de La Croix couvert par la zone Natura 2000 ; ▪ La zone NI correspond au secteur de loisirs de la Grenouillère ; ▪ La zone Nslm correspond au secteur du circuit de conduite sur glace ; ▪ La zone Nz correspond aux secteurs de zones humides ; ▪ Le secteur de taille et de capacité d'accueil limité Ne correspond à un secteur où sont admis les projets d'extensions des constructions existantes dédiées au tourisme sur le secteur de l'Arselle ; ▪ Le secteur de taille et de capacité d'accueil limité zone Nse correspond au projet d'extension du restaurant d'altitude existant Le Malamute. <p>L'indice « p » correspond au report du périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable. L'indice « pi » correspond au report du périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable. L'indice « pr » correspond au report du périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable. Se reporter aux prescriptions de la servitude d'utilité publique (SUP) du captage concerné en annexe du PLU.</p>				
I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS				
I.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	<p><u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités implicitement autorisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Exploitations agricoles et forestières <p><u>Deux secteurs dits « STECAL » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur Ne qui correspond au res- 	<p>Des trames figurant les secteurs contribuant aux continuités écologiques (Pièces 4.a et b)</p> <p>Des trames figurant les risques (Pièce 4.c)</p>	<p>Axe 1 : Une station inventive et innovante</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Affirmer et renforcer la structuration du territoire <p><i>Conforter le site de la Croix comme lieu emblématique de la station</i></p> <p>Axe 2 - Une station attractive en toute saison</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Conforter et pérenniser les 	<p><u>Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout ce qui ne relève pas des constructions liées aux exploitations agricoles et forestières est interdit. - Deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sont définis graphiquement pour le secteur du restaurant Le Malamute et le site de l'Arselle. Leur constructibilité est encadrée au titre de l'article R.151.33 et par des conditions de densité, de volumétrie et d'implantation.

	<p>taurant d'altitude Le Malamute</p> <p>- un secteur Nse pour la zone de constructions du site de l'Ar-selle.</p> <p><u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites :</u></p> <p>- Corridors écologiques : Toute construction, occupation et utilisation du sol de nature à compromettre la circulation de la petite faune est interdite.</p> <p>- Zone Nzh : Toute construction, occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide ;</p> <p>Le drainage ou l'assèchement des sols.</p> <p><u>Destinations, sous destinations sou-</u></p>	<p>STECAL Nse STECAL Ne (Pièce 4.a)</p>	<p>activités locomotives d'hiver</p> <p><i>Poursuivre l'optimisation des équipements touristiques existants</i></p> <p><i>Favoriser le développement des nouvelles activités neige</i></p> <p>Axe 5 – Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <p>✓ Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace <i>Structurer le domaine skiable dans un souci de préservation des espaces naturels</i></p> <p>✓ Sécuriser la station par la prévention et la maîtrise des risques <i>Veiller à la prise en compte des risques dans les choix d'aménagement</i></p>	<p><u>Au titre de l'article R.151-43-4°, des secteurs contribuant aux continuités écologiques nécessitent des règles assurant leur maintien :</u></p> <p>- Corridor écologique : En matière de destinations et d'usage des sols : toutes les destinations ainsi que toute occupation et utilisation du sol de nature à compromettre la circulation de la petite faune sont interdites. Autrement dit, il n'existe aucune constructibilité sur le secteur restreint du « corridor écologique ». Cet espace doit être inconstructible pour garantir une « continuité » écologique et garantir la pérennité d'une trame verte et bleue sur le territoire dans un contexte de station de ski.</p> <p><u>Au titre du PADD, au regard de la volonté de poursuivre la politique de préservation et de valorisation de la biodiversité,</u></p> <p>- Les périmètres de zones humides portés à connaissance par l'Etat font l'objet d'un classement en zone Nzh. Des prescriptions particulières visant leur inconstructibilité et leur maintien sont inscrites au règlement écrit (pas de drainage ou assèchement des sols).</p> <p><u>Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques :</u> volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructible » et « constructible avec prescriptions » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit de la carte aléas.</p> <p><u>Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-des-</u></p>
--	---	---	---	--

	<p><u>mises à conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Constructions et installations nécessaires à des équipements publics ▪ Artisanat et commerces de détail ▪ Restauration ▪ Autres équipements recevant du public 			<p><u>tinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>En application de l'article L.151-11-1°</u>, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour des besoins liés à l'intérêt collectif, certains aménagements sont nécessaires en zone N et doivent pouvoir se réaliser (ex. implantation de réseaux, antennes, aménagement de parcours ludiques et/ou panneaux d'interprétation, etc.). - Sachant que dans la majorité de la zone naturelle sur le territoire de Chamrousse, ces possibilités sont très encadrées par l'application des dispositions relatives à la zone Natura 2000. - <u>En application de l'article L.151-13, le règlement du PLU peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL</u> dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. ⇒ Le STECAL Nse est délimité pour permettre une extension mesurée du restaurant d'altitude existant Le Malamute : Seule l'extension de la construction existante relevant de la sous-destination restauration est autorisée sur ce secteur. La constructibilité est encadrée au paragraphe « <i>Volumétrie et implantation</i> ».
--	--	--	--	--

				<p>⇒ Le STECAL Ne est délimité pour permettre une extension mesurée de plusieurs constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un centre équestre - Une salle hors-sac - Un restaurant <p><u>Sont autorisées sur le secteur l'extension des constructions existantes relevant des sous-destinations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Restauration - Autres équipements recevant du public <p>La constructibilité est encadrée au paragraphe « <i>Volumétrie et implantation</i> ».</p> <p>En l'application de l'article L.151-11 2°, le règlement du PLU peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Avec des conditions de constructibilité encadrées au paragraphe « Volumétrie et implantation ».</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Bâtiment « Bergerie » vers la destination <u>Artisanat et commerces de détail</u>, dans l'objectif de permettre le projet d'implantation d'un point de vente de produits régionaux sur une partie de la construction existante. ⇒ Bâtiment « TDF » vers la destination <u>Restauration, Autre équipement recevant du public et Salle d'art et de spectacle</u> dans l'objectif de permettre le projet de réhabilitation d'une partie du bâtiment et de l'ouvrir au public par le biais d'un projet culturel (musée de la neige) et d'accueillir potentiellement un restaurant. ⇒ Bâtiment « Station Météo » vers la destination <u>Restauration, Autre équipement recevant du public et Salle d'art et de spectacle</u> dans l'objectif de permettre le projet de réhabilitation de l'ancienne station météo et de l'ouvrir au public par le
--	--	--	--	--

				biais d'un projet culturel (musée de la neige) et d'accueillir potentiellement un restaurant.
	<p><u>Activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières :</u></p> <p>En zone Ns, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les équipements, les aménagements et les installations nécessaires à la pratique du ski, des activités de glisse et des activités de pleine-nature « quatre saisons » à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels en présence sur le domaine skiable. ▪ Les équipements, les aménagements et les installations nécessaires au fonctionnement, à la maintenance et à la 		<p>Axe 1 : Une station inventive et innovante</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Affirmer et renforcer la structuration du territoire <i>Conforter le site de la Croix comme lieu emblématique de la station</i> <p>Axe 2 – Une station attractive en toute saison</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Conforter et pérenniser les activités locomotives d'hiver <i>Poursuivre l'optimisation des équipements touristiques existants</i> <p><i>Favoriser le développement des nouvelles activités neige</i></p>	<p><u>Au sens de l'article L.123-1-5-V-1° du Code de l'Urbanisme le règlement de PLU peut délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus :</u></p> <p>Dans le respect des dispositions prévues par la Loi Montagne, en zone Ns sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les équipements, aménagements et installations nécessaires à la pratique du ski, des activités de glisse et des activités de pleine nature « quatre saisons » à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels en présence sur le domaine skiable. ▪ Les équipements, les aménagements et les installations nécessaires au fonctionnement, à la maintenance et à la sécurité des équipements du domaine skiable et à son enneigement de culture à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels en présence sur le domaine skiable. ▪ Toute construction relevant d'autres destinations (habitation, commerce et d'activités de service, équipements d'intérêt collectif et de services publics ou autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires) sont interdites. Autrement dit à titre d'exemple, les installations de type buvette et les restaurants sont interdits sur la zone Ns. <p>En zone Ns2000, les équipements, les aménagements et les installations autorisés en zone Ns2000 sont identiques à ceux autorisés en zone Ns et sont soumis au respect des dispositions de la zone Natura 2000.</p> <p><u>Au sens de l'article L.122-11 du Code de l'Urbanisme le règlement de PLU peuvent être autorisés en zone N les équipements sportifs liés notamment à la pratique du</u></p>

	<p>sécurité des équipements du domaine skiable et à son enneigement de culture à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels en présence sur le domaine skiable.</p> <p>En zone Ns2000, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les équipements, les aménagements et les installations autorisés en zone Ns, à condition de respecter les dispositions de la zone Natura 2000. <p>En zone Nst, peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les équipements, aménagements et installations nécessaires à la pratique de la randonnée, à condition de préserver 			<p>ski et de la randonnée. Sous réserve de respecter ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les dispositions de la zone Natura 2000 ; ▪ Les dispositions de la loi Montagne. <p>En zone Nst sont ainsi autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les équipements, aménagements et installations nécessaires à la pratique de la randonnée. <p>Il s'agit des équipements, aménagements et installations prévus par le projet de valorisation du site de la Croix :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des tables d'orientation ▪ L'installation d'une éolienne, de thermomètres connectés, la mise en place d'une table de mesure de l'épaisseur de neige et d'un pluviomètre ▪ Des belvédères ▪ Des passerelles suspendues ▪ Une aire de pique-nique ▪ Une plateforme 4 saisons, destinée à un public élargi ▪ Des travaux de remise en état pour une remise en service du tunnel d'accès entre les différents bâtiments de la Croix <p><u>En lien avec le PADD « Diversifier les activités touristiques et de loisirs en toute saisons » :</u></p> <p>En zone NI, il s'agit de soutenir le développement des activités sportives de pleine-nature par des aménagements favorisant les interactions avec l'environnement naturel.</p> <p><u>En lien avec le PADD « Diversifier les activités touristiques et de loisirs en toute saisons » et dans le respect des dispositions prévues par la Loi Montagne :</u></p> <p>En zone Nslm, il s'agit de « Conforter et pérenniser les activités locomotives d'hiver » sont autorisés les équipements, aménagements et installations nécessaires aux activités du circuit de conduite sur glace (résilles de sol amovibles, cabane de chronométrage, aménagements pour la protection du public, ...).</p>
--	---	--	--	--

ver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels en présence sur le secteur.

En zone NI, sont autorisés :

- Les équipements, les aménagements et les installations nécessaires aux activités de loisirs, à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels en présence sur le secteur.

En zone Nslm, sont autorisés :

- Les équipements, les aménagements et les installations nécessaires aux activités de conduite sur glace à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels en

	présence sur le domaine skiable.			
II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE				
Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :				
II.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Obligation de s'implanter en recul de l'alignement des voies et emprises publiques ▪ Limites séparatives : D ≥ 5m ▪ Encadrement de la constructibilité sur les secteurs dits de « STECAL » 			<p>De manière générale sur les implantations en zone N, les règles du PLU de 2004 mis en compatibilité en 2017 évoluent.</p> <p>Les constructions autorisées (exploitations agricoles ou forestières, équipements publics) doivent être édifiées en recul au minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur. La distance de 10 m par rapport à l'alignement de la route départementale est plus qualitative que l'ancienne mention « cette distance pourra être augmentée de la hauteur du talus ».</p> <p><u>Les secteurs dits « STECAL » ont une constructibilité encadrée qui doit permettre leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Pour le STECAL Nse concernant le restaurant d'altitude La Malamute : ✓ En termes de surface de plancher, et afin de rester sous le seuil de classification des UTN locales, la surface de plancher totale (SPL) ne pourra excéder 500 m² (seuil des UTN locale). La construction actuelle représente 376 m² de surface de plancher (SP). Est donc autorisée une augmentation de 120 m² maximum. ✓ Il y a actuellement environ 240 m² d'emprise au sol occupée par la construction existante. Il s'agit de permettre une emprise complémentaire de 260 m² qui doit permettre au site de disposer d'une terrasse. ✓ Un CES maxi à 40 % sur un secteur de 1300 m² est inscrit en complément pour garantir que la constructibilité restera bien limitée aux 500 m² au total.

				<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des règles de hauteur sont également inscrites en complément. Pour garantir l'insertion paysagère de l'extension, la hauteur est limitée à l'existant. ✓ La zone de STECAL est définie au regard de la volonté de la commune d'optimiser les sites touristiques existants et les sites générateurs d'activités touristiques. ✓ Dans l'objectif d'assurer l'insertion paysagère du projet d'extension du restaurant existant, l'extension devra implanter dans le prolongement du bâti existant, et jusqu'aux limites séparatives. ⇒ Concernant le STECAL Ne concernant 4 constructions présentes sur le site de l'Arselle : <ul style="list-style-type: none"> - une salle hors-sac - un restaurant « La Salinière » - le chalet de l'association de ski nordique de Chamrousse (SNBC) - un centre équestre ✓ Les trois constructions font l'objet d'un projet d'extension indépendant les uns des autres. ✓ Étant donné que les projets d'extensions envisagés dans le cadre du STECAL Ne restent inférieurs aux seuils de création d'unités touristiques nouvelles fixés par décret, ils ne sont pas soumis aux dispositions des articles L.122-16 et suivants. ✓ En termes de surface de plancher, la surface de plancher totale pour chaque construction ne pourra excéder 500 m² par opération touristique (seuil des UTN locale). ✓ Soit des extensions limitées différenciées : <ul style="list-style-type: none"> - La salle hors sac et le restaurant La Salinière : 150 m² supplémentaire pour chaque opération. - le chalet de l'association de ski nordique de Chamrousse et le centre équestre : une augmentation de
--	--	--	--	---

				40% de la SP existante pour chaque opération.																		
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bâtiment</th> <th>SP existante</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Salle hors sac</td> <td>347 m²</td> </tr> <tr> <td>Restaurant La Salinière</td> <td>220 m²</td> </tr> <tr> <td>Chalet de l'association de ski nordique de Chamrousse</td> <td>54 m²</td> </tr> <tr> <td>Centre équestre</td> <td>155 m²</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>776 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Bâtiment	SP existante	Salle hors sac	347 m ²	Restaurant La Salinière	220 m ²	Chalet de l'association de ski nordique de Chamrousse	54 m ²	Centre équestre	155 m ²	Total	776 m²						
Bâtiment	SP existante																					
Salle hors sac	347 m ²																					
Restaurant La Salinière	220 m ²																					
Chalet de l'association de ski nordique de Chamrousse	54 m ²																					
Centre équestre	155 m ²																					
Total	776 m²																					
				<p>✓ Surface de plancher et emprise au sol maximums autorisés par le STECAL :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bâtiment</th> <th>Extensions</th> <th>SPL totale autorisée (existant + extension)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Salle hors sac</td> <td>+ 150 m²</td> <td>497 m²</td> </tr> <tr> <td>Restaurant La Salinière</td> <td>+ 150 m²</td> <td>370 m²</td> </tr> <tr> <td>Chalet de l'association de ski nordique de Chamrousse</td> <td>+ 21 m² (augmentation de 40% de)</td> <td>75 m²</td> </tr> <tr> <td>Centre équestre</td> <td>+ 62 m² (augmentation de 40%)</td> <td>217 m²</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>+ 383 m²</td> <td>1 159 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Bâtiment	Extensions	SPL totale autorisée (existant + extension)	Salle hors sac	+ 150 m ²	497 m ²	Restaurant La Salinière	+ 150 m ²	370 m ²	Chalet de l'association de ski nordique de Chamrousse	+ 21 m ² (augmentation de 40% de)	75 m ²	Centre équestre	+ 62 m ² (augmentation de 40%)	217 m ²	Total	+ 383 m²	1 159 m²
Bâtiment	Extensions	SPL totale autorisée (existant + extension)																				
Salle hors sac	+ 150 m ²	497 m ²																				
Restaurant La Salinière	+ 150 m ²	370 m ²																				
Chalet de l'association de ski nordique de Chamrousse	+ 21 m ² (augmentation de 40% de)	75 m ²																				
Centre équestre	+ 62 m ² (augmentation de 40%)	217 m ²																				
Total	+ 383 m²	1 159 m²																				
				<p>✓ Sous réserve que les extensions se réalisent toutes de plein pied :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ À l'échelle du STECAL (7 000 m²) il y a actuellement environ 901 m² d'emprise au sol occupée par les constructions existantes. 																		

				<ul style="list-style-type: none"> ○ Il s'agit de permettre une emprise complémentaire de 366 m², soit une emprise au sol totale de 1 284 m² dans un secteur de 7 000 m² = 18,3 % ⇒ Un CES maxi de 20 % sur un secteur de 7000 m² est inscrit en complément pour garantir que la constructibilité restera bien limitée aux surfaces de planchers autorisées. (1 267 / 7 000 m² = 18,3). ✓ Des règles de hauteur sont également inscrites en complément. Pour garantir l'insertion paysagère de l'extension, la hauteur est limitée à l'existant. ✓ La zone de STECAL est définie au regard de la volonté de la commune d'optimiser les sites touristiques existants et les sites générateurs d'activités touristiques. ✓ Dans l'objectif d'assurer l'insertion paysagère des projets d'extension et dans la poursuite des objectifs de modération de la consommation d'espace du restaurant existant, les extensions devront s'implanter dans le prolongement du bâti existant, et jusqu'aux limites séparatives.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspect général des constructions ▪ Topographie ▪ Caractéristiques des façades ▪ Caractéristiques des toitures ▪ Caractéristiques des clôtures ▪ 		<p>Axe 5 – Une station intégrée et économe de ses ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels et paysages emblématiques <p><i>Poursuivre les politiques de gestion en faveur de la biodiversité</i></p> <p><i>Mettre en scène la nature dans l'aménagement de la</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une rédaction simple, qui encadre la volumétrie et la cohérence de tonalités entre le bâti et le contexte dans lequel il va s'insérer.

	<ul style="list-style-type: none"> Patrimoine bâti et paysager 		<p><i>commune par la valorisation des atouts naturels et paysagers</i></p> <p><i>Préserver l'activité pastorale dans sa dynamique écologique et paysagère</i></p>	
<p>II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> Maintien ou remise en état des continuités écologiques 	<p>Arbres remarquables (Pièces 4.a et b)</p> <p>Zone de boisements à protéger (Pièces 4.a et b)</p> <p>EBC (Pièces 4.a et b)</p>		<ul style="list-style-type: none"> - <u>Arbres remarquables</u> : Des arbres remarquables qui participent au patrimoine paysager de la commune - <u>Zone de boisements à protéger</u> : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Des éléments boisés qui participent de la qualité écologique et paysagère de la commune, pour lesquels une protection est nécessaire pour garantir leur pérennité. ✓ Ou pour garantir une bonne insertion de futures constructions, en assurant le maintien d'arbres en « tampons » avec le bâti existant. - <u>Espaces boisés classés</u> : Il s'agit majoritairement des boisements de pins cembro couverts par la zone Natura 2000 et classés en zone N.

2. LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES MOBILISÉES AU TITRE DE LA LOI MONTAGNE

Les conditions d'utilisation et de protection de l'espace montagnard sont fixées par le Code de l'Urbanisme et s'appliquent dans les zones de montagne définies par l'article 3 de la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « loi Montagne ». Elle constitue en France le principal cadre législatif spécifiquement destiné aux territoires de montagne. La loi Montagne est complétée en décembre 2016 par la loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite loi Montagne II.

1. Régime d'urbanisation

1.1. Définition d'une piste de ski et d'un domaine skiable



L'article R.122-4 du Code de l'Urbanisme

1° Une piste de ski alpin est un parcours sur neige réglementé, délimité, balisé, contrôlé et protégé des dangers présentant un caractère anormal ou excessif, éventuellement aménagé et préparé, réservé à la pratique du ski alpin et des activités de glisse autorisées ;

2° Un domaine skiable est une piste de ski alpin ou un ensemble de pistes qui ont le même point de départ ou qui communiquent entre elles ou qui communiquent par le seul intermédiaire d'une ou de plusieurs remontées mécaniques. La surface du domaine skiable prise en compte est la somme des surfaces des pistes de ski alpin.

Un domaine skiable peut s'étendre sur le territoire de plusieurs communes.

Une commune peut comporter plusieurs domaines skiabiles.

La zone Ns correspond au domaine skiable et aux aménagements qui y sont liés.

Au sens de l'article L.123-1-5-V-1° du Code de l'Urbanisme le règlement de PLU peut « délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ». Le projet de PLU de Chamrousse retient la définition de l'article R.122-4 pour délimiter la zone Ns.

La zone Ns correspond à :

- Un ensemble de pistes qui ont le même point de départ ou qui communiquent entre elles ou qui communiquent par le seul intermédiaire d'une ou de plusieurs remontées mécaniques.
- La surface du domaine skiable prise en compte est la somme des surfaces des pistes de ski alpin.

1.2. Exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante



L'article L122-7 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante.



L'article R. 122-1 du Code de l'Urbanisme

L'étude prévue au premier alinéa de l'article L. 122-7 est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma de cohérence territoriale ou de plan local d'urbanisme ou avant l'examen conjoint dans le cas d'une mise en compatibilité de ces documents, à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique

Étude concernant le projet de création d'une zone d'activités sur le secteur du Schuss des Dames au titre du L.122-7 du Code de l'Urbanisme > Avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour une procédure de dérogation de la loi Montagne rendue le 4 Juin 2018

Le projet de zone UE se situe sur l'emprise de l'actuelle site de la plateforme technique. Il s'agit d'un secteur déjà artificialisé qui accueille les services techniques de la commune et de la régie des remontées mécaniques sur 0,94 ha.

Le projet de zone UE s'inscrit en compatibilité avec le SCoT de la GREG. Le dimensionnement du secteur (1,42 ha) est proposé au regard de la répartition du foncier économique à l'échelle de la Communauté de Communes le Pays du Grésivaudan.

Le secteur UE se situe en discontinuité de l'urbanisation existante :

Le projet de zone UE fait donc l'objet d'une étude justifiant du respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Synthèse de la notice explicative « Projet de création d'une zone d'activités sur le secteur du Schuss des Dames », présentée pour avis à la CDNPS du 23 Mars 2018, annexée au Rapport de Présentation

Les thèmes à enjeux des articles L122-5 à L122-7 du Code de l'Urbanisme	Les enjeux sur le site	Les réponses apportées par le projet
Protection des terres agricoles, pastorales et forestières	<p>Zone artificialisée qui ne présente pas de caractère naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Absence d'exploitation agricole ▪ Non concerné par la cembraie ▪ Aucune espèce végétale protégée répertoriée ▪ Aucune espèce animale protégée répertoriée ▪ En dehors du plan de pacage 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aménagement dans le périmètre immédiat d'un site déjà imperméabilisé ✓ Les boisements, de type épicéas, qui entourent le site seront maintenus et renforcer afin qu'ils participent à former un écran de verdure autour de la plateforme ✓ 1 arbre replanté pour 1 arbre arraché
Préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel	<p>Zone urbanisée, largement imperméabilisée dont l'aspect qualitatif des aménagements n'avait pas été pris en compte</p> <p>En dehors des milieux sensibles et sans enjeu écologique notable</p> <p>Opportunité d'intervenir pour mettre aux normes les installations existantes</p> <p>Paysage de balcon non visible depuis les principaux axes de circulation et d'habitation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Réhabilitation et réaménagement qualitatif du secteur pour tenir compte des enjeux paysagers et liés au fonctionnement du site ✓ Réalisation d'une OAP thématique et d'un règlement spécifique à la zone pour encadrer les possibilités de construction ✓ Maintien et renforcement des trames boisées existantes
Protection contre les risques naturels	<p>Site urbanisé et physiquement contraint, soumis pour partie des risques faible et moyens</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prise en compte et intégration des prescriptions liées aux risques dès réception de la grille de traduction des aléas

Extrait de la Notice explicative « Projet de création d'une zone d'activités sur le secteur du Schuss des Dames », présentée pour avis à la CDNPS du 23 Mars 2018, p.63

2. Préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques

2.1. Préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard



L'article **L122-9** du Code de l'Urbanisme

Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

L'environnement naturel et paysager de la commune de Chamrousse est un important facteur d'attractivité et de cadre de vie. Les paysages sont également les témoins d'un patrimoine naturel et culturel de montagne spécifique au territoire.

Le projet de PLUi met en place des dispositions règlementaires spécifiques pour protéger les espaces, les paysages et les caractéristiques des milieux naturels et culturels montagnards.

Dispositions mises en œuvre pour protéger les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard :

- Zone N (inconstructible)
- Indice Natura 2000 (Ns2000)
- Zone Nzh sur l'ensemble des zones humides de la commune
- Éléments du patrimoine paysager à protéger :
 - o Arbres remarquables
 - o Arboretum
- Éléments du patrimoine bâti à protéger
- Zones de boisements à protéger pour des raisons écologiques et paysagères (Cembraie de Chamrousse notamment)
- Zone de corridor écologique

La préservation des principaux espaces paysagers

Le paysage de Balcon et les pôles de vie

Le paysage de basse-station se caractérise par une certaine linéarité, renforcée par une structuration tripartite équilibrée et compacte, perceptible dans le paysage. L'implantation du bâti autour des Grenouillères et dans la pente représente une caractéristique commune aux trois centralités. Les paysages à enjeux sont classés en N et NI pour le secteur de la Grenouillère.

Le paysage d'alpage du domaine skiable

L'alpage de Chamrousse se situe sur la moitié supérieure de l'étage subalpin et à l'étage alpin entre 1600 m et 2250 m d'altitude. L'alpage possède une topographie et des paysages assez variés, des pentes fortes et des secteurs plus plats, une végétation qui varie beaucoup selon les secteurs et l'altitude. Il est majoritairement situé sur le domaine skiable alpin de Chamrousse. La présence de la station façonne les paysages et la végétation de l'alpage (pistes de ski, aménagements liés aux sports de plein-air).

- **Zone N** : il s'agit des secteurs de boisements à haute valeur paysagère aux abords de l'alpage.

- **Zone Ns** : il s'agit des secteurs occupés par le domaine skiable. En ce sens, la zone Ns correspond au domaine skiable et à son espace de fonctionnement. Au sens de l'article L.123-1-5-V-1° du Code de l'Urbanisme le règlement de PLU délimite les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. Dans le projet de PLU de Chamrousse, la zone Ns correspond au domaine skiable et à son espace de fonctionnement. Il s'agit d'une zone non-constructible qui participe au patrimoine culturel montagnard du territoire.
- **Zone Ns2000** : il s'agit des secteurs du domaine skiable couverts par la zone Natura 2000.

La préservation d'éléments constitutifs des milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard

Le paysage de la Cembraie

Il s'agit du milieu naturel caractéristique du paysage de Chamrousse, composé de pins cembro. Ils sont repérés en tant qu'élément du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les paysages de lacs

Les Lacs Achard sont inscrits en tant que site classé pour la conservation et la préservation de la faune et de la flore (loi paysage de 1930). Situés à 1 998 mètres d'altitude, les lacs Robert occupent une superficie de 28 ha sur le fond de la cuvette d'un cirque naturel. Ils sont bordés et dominés à l'est par le Petit Van (2 439 m), le Grand Van (2 248 m) et le Grand Sorbier (2 526 m). Pour assurer la protection des zones humides pour des motifs d'ordre écologiques, le règlement interdit toute construction et conditionne l'occupation des sols dans les zones humides identifiées au règlement graphique (trame zone humide au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Les arbres remarquables

Pour assurer la protection des arbres remarquables identifiés par l'Association de Défense des Habitants et de l'Environnement de Chamrousse (ADHEC), 10 arbres remarquables sont repérés au document graphique. Ils sont protégés pour des motifs d'ordre patrimoniaux (Éléments du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme).

L'arboretum

Pour assurer la protection des boisements, l'arboretum situé à l'ouest du parking du Vernon sur le secteur de Recoin est repéré au document graphique « Arboretum ». Il est protégé pour des motifs d'ordre patrimoniaux (Éléments du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions et occupations autorisées dans les zones A et N en zone de montagne



L 122.11 du Code de l'Urbanisme

Peuvent être autorisés dans les espaces définis à l'article L. 122-10 :

1° Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ; (cf. paragraphe précédent)

2° Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ;

3° La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière ». PLUi-h non concerné

Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski sont autorisés en zones Ns et Ns2000 :

Les zones Ns et Ns2000 correspondent au domaine skiable et aux aménagements qui y sont liés. Les équipements et aménagements destinés à la pratique du ski alpin et les remontées mécaniques ne peuvent être réalisés qu'à l'intérieur de ces deux zonages dédiés.

- Au sens de l'article L.123-1-5-V-1° du Code de l'Urbanisme le règlement de PLU peut « délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ».
- Dans le respect des dispositions prévues par la Loi Montagne, en zones Ns et Ns2000 sont uniquement autorisés :
 - Les équipements, aménagements et installations nécessaires à la pratique du ski, des activités de glisse et des activités de pleine nature « quatre saisons » à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels en présence sur le domaine skiable.
 - Les équipements, les aménagements et les installations nécessaires au fonctionnement, à la maintenance et à la sécurité des équipements du domaine skiable et à son enneigement de culture à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels en présence sur le domaine skiable.

Toutes constructions relevant d'autres destinations (habitation, commerce et d'activités de service, équipements d'intérêt collectif et de services publics ou autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires) sont interdites. Autrement dit à titre d'exemple, les installations de type buvette et les restaurants sont interdits en zones Ns et Ns2000. Il s'agit de conserver un secteur dédié à la pratique du ski en lien avec la fonctionnalité des sites, dans le respect des dispositions de la Loi Montagne, à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels en présence sur le domaine skiable et en lien avec les dispositions de la zone Natura 2000 sur le secteur Ns2000.

Les équipements liés notamment à la pratique de la randonnée sont autorisés en zones Nst et Nst2000 :

Les sous-secteurs Nst et Nst2000 correspondent au secteur touristique de La Croix et aux secteurs couverts par la zone Natura 2000. En zone Nst et Nst2000 sont autorisés les équipements, aménagements et installations autorisés en zone Ns. Il s'agit plus précisément d'autoriser également les équipements, aménagements et installations prévus par le projet de valorisation du site de la Croix. Il s'agit d'aménagements en lien avec la randonnée : des tables d'orientation, des belvédères, des passerelles suspendues, des aires de pique-nique, etc. L'inscription de ces sous-secteurs doit permettre de valoriser le site de la Croix autour des activités de randonnée.

Les équipements, aménagements et installations nécessaires aux pratiques sportives et de loisirs sont autorisés en zone Nslm :

Le sous-secteur Nslm correspond au circuit de conduite sur glace. Aucune construction nouvelle n'y est autorisée. Seuls sont autorisés les équipements, les aménagements et les installations nécessaires aux activités de conduite sur glace, à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels. L'inscription de ce sous-secteur doit permettre de pérenniser une activité existante sur le circuit, qui vient s'inscrire en complémentarité de l'offre touristique et de loisirs hivernales, et de permettre de conforter cette activité en autorisant les équipements, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement du circuit (résilles de sol amovibles, cabanes de chronométrage, aménagements pour la protection du public, etc.).

Les équipements, aménagements et installations nécessaires aux pratiques sportives et de loisirs sont autorisés en zone NI :

Le secteur NI correspond au secteur de loisirs situé sur le pourtour de la Grenouillère. Les nouveaux équipements, aménagements et installations nécessaires à la pratique des activités sportives ou de loisirs sont autorisés.

2.2. Préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares



L'article L122-12 du Code de l'Urbanisme

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne.

Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :

1° Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'État, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;

2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.

L'article L122-13 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs protégés en application de l'article L. 122-12, ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° de l'article L. 111-4.

Article L122-14 du Code de l'Urbanisme

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 122-12, des constructions et aménagements peuvent être admis, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :

1° Soit par un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 122-7 ;

2° Soit par une carte communale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, et au vu d'une étude justifiant que l'aménagement et l'urbanisation de ces secteurs sont compatibles avec la prise en compte de la qualité de l'environnement et des paysages. Dans ce cas, chaque permis de construire est soumis pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Au titre de l'article R122-2

En zone de montagne, le règlement du plan local d'urbanisme désigne le cas échéant, les plans d'eau de faible importance exclus du champ d'application de l'article L. 122-12 sur le fondement du 2° de cet article.

Retenue collinaire de la Grenouillère – Secteur de Recoin (1)



(1)



(2)

La capacité collinaire la Grenouillère représente une capacité de stockage d'environ 45 000 m³ permettant de conforter l'alimentation en eau des installations de production de neige de culture du domaine skiable.

La retenue collinaire est exclue du champ d'application de l'article L.122-12 :

- La retenue collinaire correspond à un ouvrage de stockage d'eau approvisionné par les eaux de ruissellement ;
- Il s'agit d'un plan d'eau artificiel de faible importance.

Projet de retenue collinaire – Secteur de Roche-Béranger (2)

Un emplacement réservé (ER) est prévu pour la réalisation d'une retenue collinaire.

Il consiste en la création d'un plan d'eau artificiel (création d'une digue étanche barrant le thalweg) d'une surface d'environ 12 000 m² et d'une capacité de stockage d'environ 40 000 m³ permettant de conforter l'alimentation en eau des installations de production de neige de culture du domaine skiable. Elle sera alimentée, sans détournement de cours d'eau, d'une part par la source des Biolles située en amont du plan d'eau qui préexistait, et d'autre part par la source du Vernon. Cette alimentation se fera en respectant un débit réservé en dehors de la période d'étiage comprise entre les mois de décembre et de mars.

Le projet de retenue collinaire est exclu du champ d'application de l'article L.122-12 :

- La retenue collinaire correspond à un projet d'ouvrage de stockage d'eau approvisionné par les eaux de ruissellement ;
- Il s'agit d'un projet de plan d'eau artificiel de faible importance.

- L'ensemble de ces lacs identifiés comme de faible importance sont ainsi exclus du champ d'application de l'article L.122-12 du Code de l'urbanisme.

3. Développement touristique et unités touristiques nouvelles

3.1. Dispositions communes aux unités touristiques nouvelles locales et structurantes



L'article L122-16 du Code de l'Urbanisme

Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une " unité touristique nouvelle ", au sens de la présente sous-section.

Les extensions limitées inférieures aux seuils des créations d'unités touristiques nouvelles fixés par décret en Conseil d'État ne sont pas soumises à la présente sous-section.



L'article R.122-5 du Code de l'Urbanisme

Le chapitre II du titre II du livre Ier du présent code et le chapitre II du titre IV du livre III du code du tourisme sont applicables à toutes les créations d'unités touristiques nouvelles ainsi qu'aux extensions égales ou supérieures aux seuils de création de ces unités.

Les extensions inférieures à ces seuils sont, en vertu des dispositions des articles L. 122-16 et L. 122-19, soumises aux dispositions de l'article L. 122-5 et, à ce titre, réputées constituer des extensions limitées des constructions existantes au sens de ce dernier article.



L'article L122-25 du Code de l'Urbanisme

Les seuils et surfaces à retenir pour l'application des articles R. 122-8 et R. 122-9 sont ceux :

1° Du programme général de l'opération, en cas de réalisation fractionnée d'une unité touristique nouvelle ;

2° Correspondant à l'augmentation de la surface de plancher en cas d'opération de reconstruction d'hébergements et d'équipements touristiques ou de refuges de montagne consécutive à une démolition.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Nse « Le Malamute » et Ne « L'Arselle » correspondent à des opérations de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuent aux performances socio-économique. En ce sens, ils constituent bien des opérations valant unité touristique nouvelle (UTN).

Par ailleurs :

- Il s'agit de projets d'extension limitée inférieurs aux seuils des créations d'UTN ;
- Il s'agit d'opérations de développement touristique indépendante les unes des autres même au sein du secteur de l'Arselle.
 - Il ne s'agit pas d'un programme général, ni d'une réalisation fractionnée d'une UTN.
 - Il ne s'agit pas d'opération de reconstruction d'hébergements et d'équipements touristiques ou de refuge de montagne consécutive à une démolition.

Les STECAL Nse et Ne :

- **Ne sont pas soumises aux dispositions UTN ;**
- **Sont réputées être des extensions limitées des constructions existantes ;**
- **Peuvent être réalisés en discontinuité, sans formalisme particulier.**

3.2. Dispositions relatives aux unités touristiques nouvelles structurantes



L'article R122-8 du Code de l'Urbanisme

Constituent des unités touristiques nouvelles structurantes pour l'application du 1° de l'article L. 122-17 les opérations suivantes :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsque ces travaux ont pour effet :

a) La création d'un nouveau domaine skiable alpin ;

b) L'augmentation de la superficie totale d'un domaine skiable alpin existant, dès lors que cette augmentation est supérieure ou égale à 100 hectares ;

2° Les liaisons entre domaines skiabls alpins existants ;

3° Les opérations de construction ou d'extension d'hébergements et d'équipements touristiques d'une surface de plancher totale supérieure à 12 000 mètres carrés, à l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques ;

4° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie supérieure à 15 hectares ;

5° L'aménagement de terrains de camping d'une superficie supérieure à 5 hectares ;

6° L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés d'une superficie supérieure à 4 hectares ;

7° Les travaux d'aménagement de pistes pour la pratique des sports d'hiver alpins, situés en site vierge au sens du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement d'une superficie supérieure à 4 hectares ;

8° La création d'une remontée mécanique n'ayant pas pour objet principal de desservir un domaine skiable, pouvant transporter plus de dix mille voyageurs par jour sur un dénivelé supérieur à 300 mètres.

La zone Ns correspond au domaine skiable existant. Celui-ci a été délimité au regard de la définition issue de l'article R122-4 : « Un domaine skiable est une piste de ski alpin ou un ensemble de pistes qui ont le même point de départ ou qui communiquent entre elles ou qui communiquent par le seul intermédiaire d'une ou de plusieurs remontées mécaniques. La surface du domaine skiable prise en compte est la somme des surfaces des pistes de ski alpin ».

La zone UL correspond à une zone dédiée à l'aménagement de terrains de camping. Elle correspond à l'emprise de la zone occupée par les Chalets des Cimes et aux installations et équipements nécessaires au fonctionnement du camping. Il s'agit de pérenniser l'accueil d'une offre d'hébergements marchands en période estivale sur la commune de Chamrousse.

La zone Nslm correspond à une zone aménagée pour la pratique de sports et de loisirs motorisés. Elle correspond à l'emprise du circuit de conduite sur glace et aux aménagements qui y sont liés. Il s'agit de contenir l'activité de conduite sur glace à l'emprise existante.

La zone Ns n'est pas soumise aux dispositions UTN.

Il n'existe pas :

- De création d'un nouveau domaine skiable alpin
- D'augmentation de la superficie totale du domaine skiable alpin existant.

La zone UL n'est pas soumise aux dispositions UTN.

- Il n'existe aucun projet d'extension du camping Les Chalets des Cimes ;
- La superficie de la zone est inférieure à 5 ha.

La zone Nslm n'est pas soumise aux dispositions UTN.

- Il n'existe aucun projet d'extension du circuit ;
- La superficie de la zone est inférieure à 4 ha.

3.3. Dispositions relatives aux unités touristiques nouvelles locales



L'article R122-9 du Code de l'Urbanisme

Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L. 122-18 :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet l'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant ;

2° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie inférieure ou égale à 15 hectares ;

3° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :

a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;

b) L'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares ;

c) La création de refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ainsi que leur extension pour une surface de plancher totale supérieure à 200 mètres carrés.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Nse « Le Malamute » et Ne « L'Arselle » correspondent à des secteurs où sont autorisées des extensions mesurées, dans la limite de 500 m² maximum (existant + extension).

La zone UL correspond à une zone dédiée à l'aménagement de terrains de camping. Elle correspond à l'emprise de la zone occupée par les Chalets des Cimes et aux installations et équipements nécessaires au fonctionnement du camping. Il s'agit de pérenniser l'accueil d'une offre d'hébergements marchands en période estivale sur la commune de Chamrousse.

Concernant les STECAL Nse et Ne :

- Il s'agit de projets d'extensions indépendants les uns des autres ;
- La superficie autorisée pour chaque opération de développement touristique (existant + extension) est inférieure au seuil de créations des UTN locales fixé à 500 m².

La zone UL n'est pas soumise aux dispositions des UTN locales :

- Le secteur UL est situé en continuité de l'urbanisation.

3. LES AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES MOBILISÉES DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT AU REGARD DU PADD

Article L151-8 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet de développement d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 ».

La présente partie explique les différents outils mobilisés dans le cadre du règlement graphique pour les orientations du PADD et des objectifs fixés par la loi pour les documents d'urbanisme.

1. Dispositions du règlement des risques

1.1. La nécessité des dispositions du règlement pour la mise en œuvre du PADD

En tant que territoire de montagne, la vulnérabilité aux risques est un enjeu important pour le développement de la commune. Chamrousse doit poursuivre ses efforts dans la connaissance et la gestion des risques qui l'impactent. Pour cela, le PADD a fixé comme objectif de « **Veiller à la prise en compte des risques dans les choix d'aménagement** » :

- **Prendre en compte les risques naturels pour les constructions existantes et à venir**
- **Prendre en compte l'existence de risques naturels également dans les choix de renouvellement et de requalification urbaine**

Pour répondre à ces deux objectifs du PADD, le règlement traduit un développement urbain résilient et adapté aux aléas, qui assure la sécurité des personnes, réduit l'endommagement et permet un retour rapide à la normale.

1.2. La prise en compte du règlement type porté-à-la-connaissance de la commune

Le Préfet a porté-à-la-connaissance de la commune en janvier 2018 un règlement type permettant d'aboutir à une traduction réglementaire des aléas multirisques tels qu'ils ont pu être défini dans l'étude de définition des aléas. Ce document a servi de base à l'écriture du volet règlement écrit des risques, tout en étant adapté au contexte territorial ainsi qu'aux exigences réglementaires auxquelles le PLU doit se conformer. Ce règlement type n'est pas une servitude d'utilité publique mais il a permis d'établir un règlement des risques permettant une réelle prise en compte des risques naturels. **Le règlement type est joint aux Annexes du PLU (Pièce n°5).**

Le règlement des risques ne peut légalement être une reprise du règlement type. Certaines dispositions ne sont pas reprises dans le règlement écrit des risques du PLU :

- ✓ **Dispositions organisationnelles et de gestion de crise :**

Un grand nombre de prescriptions envisagées dans le règlement-type sont d'ordres organisationnels et répondent à des enjeux de gestion de crise et de sécurité civile. Cela concerne notamment les points relevant des études de dangers, de l'information de l'utilisateur, des plans de gestion d'alerte et de gestion de crise, ainsi que la question de l'occupation humaine permanente. Aussi, malgré leur intérêt certain, ces points sont exclus du règlement des risques qui ne peut imposer de telles prescriptions.

✓ Normes constructives et attestations :

Un certain nombre de prescriptions relatives à des dispositions constructives et à des attestations n'ont pas été incluses dans le règlement du PLU car ne relèvent pas du Code de l'urbanisme. Cependant, la notion de bâti adapté à l'aléa est essentielle pour tendre vers un urbanisme résilient, à cet effet, en lien avec l'article R.151-49 du Code de l'urbanisme, certaines prescriptions ont été réécrites afin d'aboutir à des objectifs pouvant être atteints et vérifiés par les différents services instructeurs.

De manière générale, le règlement des risques du PLU cherche à atteindre un objectif de réduction de la vulnérabilité du territoire au regard des risques naturels. À cet effet, le règlement-type porté à la connaissance de la commune fait une distinction entre projets nouveaux et projets sur l'existant. Il a été décidé de reprendre ce type d'écriture réglementaire afin de garantir la meilleure prise en compte possible du règlement mais également pour faciliter les projets de renouvellement urbain. En effet, le renouvellement urbain est un point crucial pour permettre l'évolution de certains pans du territoire tout en cherchant à réduire leur vulnérabilité. Ces objectifs d'aménagement différenciés et adaptés au contexte architectural et urbain permettent de répondre à une volonté de forte de ne pas affaiblir la valeur vénale des biens impactés en permettant notamment à ces derniers d'évoluer et de répondre aux besoins de leurs occupants.

En l'absence de règlement type concernant le risque « Inondation de Plaine », il a été fait le choix de prendre appui sur le règlement associé à l'aléa « T » dit de crue des torrentiels, des torrents et des rivières torrentielles dont les phénomènes sont les plus proches.

1.3. Notions préalables :

L'aléa est défini par une lettre majuscule indiquant la nature de l'aléa, suivie d'un chiffre indiquant la gravité de l'aléa (1 pour faible, 2 pour moyen, 3 pour fort, etc.). Exemple : G2 pour un aléa moyen de glissement de terrain.

Une rubrique du règlement type est définie par 2 lettres éventuellement suivies d'un 3^{ème} caractère, chiffre ou lettre.

- Quand la première lettre est R, les projets sont interdits de manière générale, sauf ceux correspondant aux exceptions précisées par le règlement type ; quand elle est B, la plupart des projets sont possibles, sous réserve d'application des prescriptions du règlement type.
- La seconde lettre indique la nature de l'aléa.
- Le troisième caractère est un indice permettant de distinguer pour un aléa donné différentes rubriques réglementaires créées pour moduler les règles au vu d'autres critères que la nature et le niveau de l'aléa. Exemples pour les glissements de terrain : RG, Bg2.

1.4. Méthode de traduction réglementaire des aléas

Étape 1 : Rechercher le tableau correspondant à la nature de l'aléa. La nature de l'aléa est identifiée dans la cartographie des aléas par sa lettre (ex : aléa T3 => lettre T => crues torrentielles) ;

Étape 2 : Dans ce tableau, aller dans la colonne correspondant au niveau de l'aléa indiqué par le chiffre (ex : aléa T3 => chiffre 3 => aléa fort) ;

Étape 3 : Prendre en compte les éventuels critères complémentaires (présence d'urbanisation par exemple) apparaissant sous forme de lignes distinctes ;

Étape 4 : Lire le nom de la rubrique du règlement type indiquée (dans l'exemple cité : RT) et la consulter dans le règlement type pour connaître les règles associées.

1.5. Principe d'inconstructibilité et de constructibilité sous prescriptions

La couleur des cases des tableaux indique le principe dominant relatif à la réalisation des projets.

Cases rouges : projets interdits en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement type, sous réserve d'analyse au cas par cas de correspondance avec ces dernières ;

Cases bleues : la plupart des projets sont possibles, sous réserve du respect de prescriptions.

ALÉA INONDATIONS DE PLAINE (I)

	Aléa faible I1 hors bandes de précautions	Aléa moyen I2 hors bandes de précautions	Aléa fort I3 hors bandes de précautions	Aléa très fort I4 et bandes de précautions
Centre urbain*	Bi1	Bi2	RIc	RI
Zone urbanisée** hors centre urbain	Bi1	Bi2	RIu	RI
Zone non urbanisée**	RIA-RIN	RIA-RIN	RIA-RIN	RI

– * : centre urbain = ensemble qui se caractérise par son histoire, par une occupation du sol importante, par une continuité du bâti et par la mixité des usages entre logements, commerces et services.

– ** : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

ALÉA CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES (C)

	Aléa faible C1 hors bandes de précautions	Aléa moyen C2 hors bandes de précautions	Aléa fort C3 hors bandes de précautions	Aléa très fort C4 et bandes de précautions
Centre urbain*	Bc1	Bc2	RCc	RC
Zone urbanisée** hors centre urbain	Bc1	Bc2	RCu	RC
Zone non urbanisée**	RCn	RCn	RCn	RC

– * : centre urbain = ensemble qui se caractérise par son histoire, par une occupation du sol importante, par une continuité du bâti et par la mixité des usages entre logements, commerces et services.

– ** : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

ALÉA INONDATION EN PIED DE VERSANT (I')

Aléa faible I'1	Aléa moyen I'2	Aléa fort I'3	Aléa très fort I'4
Bi'1	Bi'2	RI'	RI'

ALÉA CRUE DES RUISSEAUX TORRENTIELS, DES TORRENTS ET DES RIVIÈRES TORRENTIELLES (T)

	Aléa faible T1 hors bandes de précautions	Aléa moyen T2 hors bandes de précautions	Aléa fort T3, très fort T4 et bandes de précautions	Aléa exceptionnel Tex hors bandes de précautions
Zone urbanisée*	Bt1	Bt2	RT2	BTEx
Zone non urbanisée*	Bt1	RT1	RT2	BTEx

* : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

ALÉA GLISSEMENT DE TERRAIN

	Zones G0 (1)	Aléa faible G1	Aléa moyen G2, dont G2a, G2b, G2c et G2d	Aléa fort G3, dont G3im, G3a, G3b, G3c et G3d	Aléa très fort G4
Zone urbanisée*	Bgs	Bg	Bg	RG	RG
Zone non urbanisée*	Bgs	Bg	RG	RG	RG

- * : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.
- (1) : les zones G0 sont les zones hors aléa situées en amont de zones de glissement de terrain actif ou potentiel, où certains travaux pourraient aggraver la probabilité d'occurrence en aval.

ALÉA CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS

	Zones P0 (1)	Aléa faible P1	Aléa moyen P2	Aléa fort P3	Aléa fort P3r	Aléa très fort P4	Aléa très fort aggravé P5
Zone urbanisée*	Bps	Bp1	Bp2	RP2	RPr	RP2	RP2
Zone non urbanisée*	Bps	Bp1	RP1	RP2	RPr	RP2	RP2

- * : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.
- (1) : les zones P0 sont des zones hors aléa où certains travaux pourraient aggraver le risque dans des zones urbanisées concernées par l'aléa chutes de pierres et de blocs ou dans les zones Bp1 où l'urbanisation est admise.

ALÉA EFFONDREMENT DE CAVITÉ SOUTERRAINE, AFFAISSEMENT DE TERRAIN, SUFFOSION (F)

Aléa faible F1	Aléa moyen F2	Aléa fort F3	Aléa très fort F4
Bf1	RF	RF	RF

ALÉA AVALANCHE

	Aléa faible A1	Aléa moyen A2	Zones A2b à l'abri de forêt ancienne et A2p à l'abri d'ouvrages	Aléa fort A3	Aléa exceptionnel AEx	Forêt de protection historique AB	Forêt de protection ancienne Ab
Zone urbanisée*	Ba1	RA1	Ba2	RA2	BAEx	Sans objet	Sans objet
Zone non urbanisée*	Ba1	RA1	Sans objet	RA2	BAEx	VAB	VAb

- * : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

ALÉA RAVINEMENT ET RUISSELLEMENT SUR VERSANT (V)

	Aléa faible généralisé V*	Aléa faible V1	Aléa moyen V2	Aléa fort V3 Aléa très fort V4 Axes d'écoulement
Zone urbanisée*	Bv*	Bv1 si h < 0,2 m Bv2 si 0,2 m < h < 0,5 m (1)	Bv3 si v < 0,5 m/s (3) RV2 si v > 0,5 m/s (3)	RV2
Zone non urbanisée*	Bv*	Bv1 si h < 0,2 m(2) RV1 si 0,2 m < h < 0,5 m(2)	RV1 si v < 0,5 m/s RV2 si v > 0,5 m/s (4)	RV2

- * : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.
- (1) : à défaut de connaissance de la classe de hauteur de submersion, utiliser le règlement Bv2.
- (2) : à défaut de connaissance de la classe de hauteur de submersion, utiliser le règlement RV1.
- (3) : à défaut de connaissance de la classe de vitesse d'écoulement, utiliser le règlement RV2.
- (4) : à défaut de connaissance de la classe de vitesse d'écoulement, utiliser le règlement RV2.

2. Les emplacements réservés (ER)

L'élaboration du PLU a permis de faire le bilan des emplacements réservés au PLU de 2004 mis en compatibilité en 2017 qui ont été : soit supprimés parce que les projets ont été réalisés ou abandonnés, soit reconduits lorsqu'ils sont toujours d'actualité. **De nouveaux emplacements réservés ont été introduits pour la mise en œuvre du projet de développement de la commune.**

2.1. Les ER reconduits dans le projet de PLU :

Tous les ER du PLU de 2004 mis en compatibilité en 2017 sont reconduits dans le projet de PLU.

- **L'ER n°1** est lié à la création d'un chemin piétonnier. Le report de l'ER est justifié par un besoin de liaison entre la rue des Essendolles et la rue des Chardons Bleus, en lien avec l'amélioration des cheminements piétons au sein des cœurs de station.
- **Les autres ER du PLU de 2004** mis en compatibilité en 2017 (**n°6 et 7**) concernant des périmètres de protection de captage. Il s'agit de protéger la ressource en eau potable.

Bilan des Emplacements réservés

N°	Dénomination	Bénéficiaire	Statut PLU 2004 mis en compatibilité en 2017
1	Création d'un chemin piétonnier	Commune	<i>Reporté</i>
2	Captage	Commune	<i>Reporté avec changement de bénéficiaire</i>
3	Captage	Commune	<i>Reporté avec changement de bénéficiaire</i>

2.2. Les nouveaux ER dans le projet de PLU :

Sont inscrits de nouveaux ER au PLU :

- **L'ER n°2** est destiné à la création d'un cheminement piétonnier au sein du secteur résidentiel de Roche-Béranger, entre la route de la croissette, la rue des Brokentins et le chemin des Lupins.
- **L'ER n°3** destiné à la création d'un cheminement piétonnier entre le secteur résidentiel Les Roches Vertes et le cœur de station du Recoin.
Leur objet est bien d'assurer des liaisons piétonnes vers les centralités ou au sein des secteurs résidentiels. Ces 2 ER participent d'un projet global de maillage doux pour inciter les habitants à éviter la voiture dans les déplacements courts.
- **L'ER n°4** concerne la création d'une retenue collinaire au niveau de Roche-Béranger.
Cet ER participe à la volonté de la commune de mettre en œuvre une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau, notamment sur la neige de culture.
- **L'ER n°5** concerne la création d'une déchèterie au niveau de l'église de Haute-Jarrie. En effet, au regard de la volonté de sortir la déchèterie actuelle de la plateforme technique, la déchetterie est relocalisée au nord de Roche-Béranger sur une plateforme place le long de la route des Brokentins (propriété communale). Ce projet implique donc prévoir un emplacement réservé. L'ER n°5 est justifié par les besoins en gestion des déchets à l'échelle de la commune. Il s'inscrit en lien avec la volonté de la municipalité de Chamrousse de veiller à l'adéquation entre les différents besoins et l'offre en services et en équipements publics et d'anticiper la gestion de l'ensemble des déchets.
- **L'ER n°8** concerne le captage 1020.
- **L'ER n°9** concerne la création d'un filtre trempé sur le secteur de Recoin.

Bilan des Emplacements Réservés

N°	Dénomination	Orientations du PADD
1	Création d'un chemin piétonnier	Axe 1 : une station inventive et innovante Orientation 1.2 : Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station Action 3 - Développer la marchabilité de la station et repenser la place de la voiture
2	Création d'un chemin piétonnier	Axe 4 - Une commune facile et accessible Orientation 4.3 : Assurer la mise en réseau des différents pôles de vie Action 1 - Faciliter les déplacements modes actifs (à pied, à ski) en travaillant sur les cheminements été/hiver
3	Création d'un chemin piétonnier	
4	Création d'une retenue collinaire	Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources Orientation 5.3 : Garantir une gestion pérenne des ressources Action 2 - Mettre en cohérence le modèle de développement de la station avec une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau (notamment sur la neige de culture)
5	Création d'une déchetterie	Axe 3 : Une commune à habiter et à vivre Orientation 3.1 : Répondre à la diversité des besoins des habitants et des visiteurs Action 3 - Veiller à l'adéquation entre les différents besoins et l'offre en services et en équipements publics
6	Captage	Axe 3 : Une commune à habiter et à vivre Orientation 3.1 : Répondre à la diversité des besoins des habitants et des visiteurs Action 3 - Veiller à l'adéquation entre les différents besoins et l'offre en services et en équipements publics
7	Captage	
8	Captage	
9	Création d'un filtre trempé	Axe 5 - Une station intégrée et économe de ses ressources Orientation 5.3 : Garantir une gestion pérenne des ressources

		Action 2 - Mettre en cohérence le modèle de développement de la station avec une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau (notamment sur la neige de culture)
--	--	---

3. Des éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme mentionne la possibilité d' « identifier et localiser les éléments de paysage, délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

3.1. Le patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Dans l'objectif de « Préserver le patrimoine bâti de la commune » (PADD Axe 5, orientations 5.1) des éléments de patrimoine bâti sont identifiés et localisés sur le règlement graphique du PLU.

Les éléments identifiés sont considérés comme participant du patrimoine bâti et historique de la commune et leur démolition est ainsi encadrée ou interdite. Leur évolution, modification et démolition totale sont réglementées pour éviter leur disparition ou la modification de leur aspect originel. Les principales caractéristiques architecturales de ces éléments bâtis doivent être conservés notamment dans le cadre de projets de rénovation ou d'extension.

Sont ainsi repérés les éléments ci-dessous :

Nom	Catégorie générale	Catégorie détaillée	Intérêt patrimonial	Type de protection	Protections réglementaires
Centre œcuménique de Roche-Béranger	Patrimoine religieux	Église	Exceptionnel	151-19 du code de l'urbanisme	Démolition interdite
Salle polyvalente des chalets des Cimes			Exceptionnel	151-19 du code de l'urbanisme	Démolition interdite
Chapelle Notre Dame des Neiges	Patrimoine religieux	Église	Remarquable	151-19 du code de l'urbanisme	Doit être maintenue avec la possibilité de modifications ou d'évolutions dans le respect des volumes et des caractéristiques originelles
Ancien Chalet du Club Alpin Français			Remarquable	151-19 du code de l'urbanisme	Doit être maintenu avec la possibilité de modifi-

					cations ou d'évolutions dans le respect des volumes et des caractéristiques originelles
Le Malamute	Petit patrimoine	Montagnard	Remarquable	151-19 du code de l'urbanisme	Doit être maintenu avec la possibilité de modifications ou d'évolutions dans le respect des volumes et des caractéristiques originelles
Grand Totem de Bachat-Bouloud	Petit patrimoine		Intéressant	151-19 du code de l'urbanisme	Démolition totale ou partielle subordonnée à un permis de démolir
Petit Totem de Bachat-Bouloud	Petit patrimoine		Intéressant	151-19 du code de l'urbanisme	Démolition totale ou partielle subordonnée à un permis de démolir
Stèle de dédicace	Petit patrimoine		Intéressant	151-19 du code de l'urbanisme	Démolition totale ou partielle subordonnée à un permis de démolir

3.2. Le patrimoine non-bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Chamrousse dispose d'un patrimoine végétal remarquable qui en fait un facteur d'identité et d'attractivité fondamental. Leur valorisation et leur préservation sont au cœur du projet communal,

Des arbres remarquables à préserver pour des motifs d'ordre paysager

Il s'agit d'arbres remarquables repérés aux documents graphiques du PLU en tant que « arbres remarquables à préserver ». Ils ont fait l'objet d'une étude et d'un recensement et présentent un intérêt patrimonial et paysager important. Ils doivent être conservés d'une part pour leur caractère patrimonial et d'autre part pour leur aspect structurant dans le paysage de Chamrousse.

Un arboretum à préserver

Il s'agit d'un jardin botanique situé au nord du Vernon. Ce site présente des qualités botaniques et paysagères et doit, en ce sens, être préservé.

Les zones de boisement à protéger

La commune de Chamrousse se caractérise par un paysage de cembraie qui appartient également à la zone Natura 2000. L'ensemble des boisements de pin cembro répertoriés sont classés en zones de boisement à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un arbre à haute valeur patrimoniale sur la commune de Chamrousse. En ce sens, c'est bien le caractère patrimonial qui est à valoriser.

Des espaces paysagers à créer

Ils sont repérés aux documents graphiques du PLU en tant que « espaces paysagers à créer ». Il s'agit de traduire l'objectif de préserver et valoriser le patrimoine végétal préexistant ou à créer sur le secteur du Schuss des Dames par ailleurs couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de valoriser les qualités paysagères des sites par la requalification, la préservation ou la création d'espaces paysagers de qualité aux abords immédiats de la plateforme technique.

Le choix de ces protections au titre du L.151-19 a été préféré à l'utilisation d'un classement en Espaces Boisés Classés (EBC) parce que c'est bien l'intérêt « paysager » qui prime. C'est la qualité patrimoniale de ces entités qui doit être protégée.

4. Des éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique » (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)

Sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme les éléments paysagers qu'il apparaît important de « *protéger ou de mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques* ».

4.1. Un corridor écologique à protéger

Le projet communal s'inscrit dans la protection du patrimoine environnemental présent sur la commune. L'État Initial de l'Environnement a démontré que la commune était traversée par un important « corridor » écologique qu'il était préférable de préserver durablement pour assurer un bon fonctionnement des circulations de la faune. Ce corridor vert a aussi un rôle paysager indéniable entre le secteur de Roche-Béranger et le secteur de Recoin. Ainsi, une trame spécifique est inscrite sur ce secteur de corridor nord-sud au nord de Roche-Béranger et au sud de la zone du Schuss des Dames. Cette trame permet de figurer les espaces stratégiques à protéger sur la commune, et le règlement écrit y interdit toute construction et les clôtures non perméables qui compromettraient la circulation de la faune. Ce sont ainsi près de 5,3 ha de zone dite « corridor » qui sont protégés par cette trame (x % du territoire communal).

5. Les Espaces Boisés Classés (au titre des articles L.113-1 et R.151.31-1° du code de l'urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés protégés au titre du L130-1 correspondent de manière générale aux massifs boisés en lisière d'espaces boisés protégés au titre du Régime Forestier, ainsi qu'à

quelques rares boisements au sein des zones agricoles qui ne relèvent pas de haies paysagères (classées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme).

Les espaces boisés situés au sud de la piste de Casserousse ont été requalifiés en massif forestier. En effet, pour ces boisements situés en zone N et couverts par le périmètre de la zone Natura 2000, le régime forestier est suffisant (en effet, c'est le régime forestier qui gère les masses boisées de plus de 4 ha en dehors du PLU). Il s'agit de ne pas cumuler le contrôle sur les boisements. Ils sont déjà gérés par :

- Le règlement de la zone N
- La zone Natura 2000
- Le régime forestier

L'inscription de contraintes supplémentaires n'a pas lieu d'être.

6. Les périmètres de préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L.123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme

L'article L123-5-II-5° du code de l'urbanisme prévoit que le règlement peut « *identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

Le diagnostic a permis de faire un état des lieux de l'offre commerciale de la commune. Il a mis en évidence les spécificités de l'armature commerciale de la commune, et les caractéristiques de chacune des centralités commerciales. Le diagnostic fait notamment le constat d'une relative concentration des activités commerciales à Recoïn et Roche-Béranger.

À travers le PADD du PLU, la commune de Chamrousse souhaite affirmer la place du commerce de proximité sur son territoire. Afin de répondre à ces objectifs, le règlement graphique délimite plusieurs périmètres de préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L123-1-5-II-5° dans lesquels la diversité commerciale doit être préservée ou développée.

- **Recoïn** : Il s'agit de maintenir les linéaires commerciaux existants afin de garantir la pérennité des commerces actuels.
- **Roche-Béranger** : L'enjeu est d'améliorer la lisibilité et de consolider l'offre commerciale existante.

Dans les secteurs concernés, les commerces de détail et de proximité doivent être préservés. Les prescriptions visant à atteindre cet objectif concernent le changement de destination des rez-de-chaussée actuellement dédiés à du commerce et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : le changement vers une destination autre est interdit.

7. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL - au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme)

En application de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, « le règlement du PLU peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Commune station de ski, Chamrousse dispose de plusieurs équipements touristiques situés en zone naturelle. Les restaurants d'altitude et certaines constructions du domaine skiable constituent une offre touristique existante. L'objectif est d'optimiser ces équipements touristiques. En ce sens, le projet communal prévoit d'anticiper les besoins d'extension de certaines constructions en lien avec leur projet touristique (le site de la Croix, le restaurant d'altitude Le Malamute, le site de l'Arselle). Ces projets d'extension limitée sont encadrés par des STECAL :

- Le **STECAL Nse** concernant le restaurant d'altitude Le Malamute ;
- Le **STECAL Ne** concernant le site de l'Arselle (un centre équestre, une salle hors-sac, le Restaurant La Salinière, le chalet de l'association de ski nordique de Chamrousse).

Les équipements touristiques actuels et les restaurants d'altitude constituent une offre touristique complémentaire aux activités de neige. Les élus souhaitent révéler et valoriser ces ressources afin de diversifier les activités hivernales et estivales. En ce sens, le restaurant d'altitude Le Malamute et le site de l'Arselle sont ciblés comme des équipements touristiques existants disposant de potentiels d'extension ou pouvant faire l'objet de futurs projets

7.1. STECAL « Nse » Le Malamute

Le restaurant du Malamute, construit en 1927, était historiquement un refuge. Dans un premier temps il est nécessaire de procéder à des travaux de rénovation et, à l'avenir d'anticiper une possible extension (de la terrasse notamment).

Le projet s'inscrit dans la volonté portée par la commune de poursuivre l'optimisation des équipements touristiques existants. Les restaurants d'altitude constituent une offre touristique complémentaire aux activités de neige et de pleine-nature.

Commune	Chamrousse
Nom du site	Restaurant le Malamute
Adresse	La Croisette
Références cadastrales des parcelles concernées	BB 23 et BB 22
Superficie du secteur identifié	1 220 m ²



Présentation du site :

- Le terrain est isolé de tout autre tènement bâti en zone naturelle
- Le site, situé sur le domaine skiable, est actuellement occupé par le restaurant « le Malamute » et sa terrasse. La partie hébergement du refuge est inutilisable du fait de sa vétusté.
- Il n'existe aucune proximité avec une exploitation agricole. Le secteur fait partie de la partie basse de l'alpage de Chamrousse.
- Le site se situe en bordure de zone Natura 2000 et du périmètre d'une ZNIEFF.
- Le bâtiment se trouve dans un site inscrit au titre de la loi Paysage de 1930. Situé sur les pistes de ski, il surplombe le front de neige de Roche Béranger.
- Le secteur, situé en discontinuité de l'urbanisation, ne peut pas faire l'objet d'un classement en zone urbaine.

Description du projet sur le site du restaurant Le Malamute

Surface actuelle de la construction	376 m ²
Emprise actuelle de la construction	242 m ²
Surface de l'extension autorisée	150 m ²
Hauteur maximale de la construction actuelle	13,5 m
Hauteur maximale de l'extension autorisée	Identique à l'existant
Possibilité de construire dans le document d'urbanisme actuel pour les destinations envisagées	Construction nouvelle possible
Sous-destination concerné par le projet d'extension	Restauration
Risque	P4 au nord de la construction
Niveau d'équipement actuel	Desserte en électricité, eau, assainissement collectif

7.2. STECAL « Ne » L'Arselle

Les constructions présentes sur le site de l'Arselle sont des équipements touristiques :

- Un centre équestre ;
- Une salle hors-sac ;
- Le Restaurant La Salinière ;
- Le chalet de l'association de ski nordique de Chamrousse.

Le projet s'inscrit dans la volonté portée par la commune de poursuivre l'optimisation des équipements touristiques existants. Les équipements présents sur le site de l'Arselle constituent une offre touristique complémentaire aux activités de neige et de pleine-nature.

Commune	Chamrousse
Nom du site	L'Arselle
Adresse	Domaine de ski nordique
Références cadastrales des parcelles concernées	M2 et M3
Superficie du secteur identifié	7 450 m ²



Présentation du site de l'Arselle:

- Les parcelles d'implantation des constructions font partie du domaine de ski nordique. Les constructions forment une poche urbanisée autour de la voirie d'accès et du parking transports.
- Il n'existe aucune proximité avec une exploitation agricole. La partie écurie du Centre équestre est utilisée uniquement comme abri des chevaux pendant la saison estivale (juin à septembre), période d'ouverture du centre équestre. Le reste de l'année les animaux ne sont pas sur Chamrousse
- Les constructions sont de type « chalets » en bardage bois avec une couverture à deux pans en bac métal. Les soubassements de la salle hors-sacs et de la Salinière sont en béton crépi clair
- Le site est situé à proximité immédiate de l'Espace Naturel Sensible de l'Arselle, de la zone Natura 2000 et de la zone concernée par l'arrêté préfectoral de protection de biotope.
- L'espace est à proximité d'un site Classé, selon la loi Paysage de 1930.
- Le secteur, situé en discontinuité de l'urbanisation, ne peut pas faire l'objet d'un classement en zone urbaine.

Description des projets au sein du secteur de l'Arselle

Salle hors sac (1)

Surface actuelle de la construction	347 m ²
Emprise actuelle de la construction	300m ²
Surface de l'extension autorisée	150 m ²
Hauteur maximale de la construction actuelle	8,5 m
Hauteur maximale de l'extension autorisée	Identique à l'existant
Possibilité de construire dans le document d'urbanisme actuel pour les destinations envisagées	Construction nouvelle possible
Sous-destination concerné par le projet d'extension	<ul style="list-style-type: none"> - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Autres équipements recevant du public - Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle - Bureau
Risque	Non concerné
Niveau d'équipement actuel	Desserte en électricité, eau, assainissement collectif

Restaurant La Salinière (2)

Surface actuelle de la construction	220 m ²
Emprise actuelle de la construction	334 m ²
Surface de l'extension autorisée	150 m ²
Hauteur maximale de la construction actuelle	6 m
Hauteur maximale de l'extension autorisée	Identique à l'existant
Possibilité de construire dans le document d'urbanisme actuel pour les destinations envisagées	Construction nouvelle possible
Sous-destination concerné par le projet d'extension	<ul style="list-style-type: none"> - Restauration - Artisanat et commerce de détail - Logement
Risque	Non concerné
Niveau d'équipement actuel	Desserte en électricité, eau, assainissement collectif



(1)



(2)

Chalet de l'Association SNBC

<i>Surface actuelle de la construction</i>	54 m ²
<i>Emprise actuelle de la construction</i>	84 m ²
<i>Surface de l'extension autorisée</i>	40% de l'existant soit 21 m ²
<i>Hauteur maximale de la construction actuelle</i>	6 m
<i>Hauteur maximale de l'extension autorisée</i>	Identique à l'existant
<i>Possibilité de construire dans le document d'urbanisme actuel pour les destinations envisagées</i>	Construction nouvelle possible
<i>Sous-destination concerné par le projet d'extension</i>	- Bureau
<i>Risque</i>	Non concerné
<i>Niveau d'équipement actuel</i>	Desserte en électricité, eau, assainissement collectif

Centre équestre (3)

<i>Surface actuelle de la construction</i>	155 m ²
<i>Emprise actuelle de la construction</i>	183 m ²
<i>Surface de l'extension autorisée</i>	40% de l'existant soit 62 m ²
<i>Hauteur maximale de la construction actuelle</i>	6 m
<i>Hauteur maximale de l'extension autorisée</i>	Identique à l'existant
<i>Possibilité de construire dans le document d'urbanisme actuel pour les destinations envisagées</i>	Construction nouvelle possible
<i>Sous-destination concerné par le projet d'extension</i>	- Exploitation agricole - Bureau
<i>Risque</i>	Non concerné
<i>Niveau d'équipement actuel</i>	Desserte en électricité, eau, assainissement collectif



(3)

8. Les pastilles de changement de destination (au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme)

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Dans la perspective de révéler et valoriser ses constructions existantes afin de diversifier les activités touristiques hivernales et estivales, l'ancienne station météo et le bâtiment TDF (sur le site de la Croix) et la bergerie sont désignée par le règlement graphique comme des constructions pouvant bénéficier d'un changement de destination.

8.1. L'ancienne station Météo

L'objectif est de réhabiliter le bâtiment de l'ancienne station météo en lien avec le PADD :

- ✓ Conforter le site de la Croix comme lieu emblématique de la station
- ✓ Poursuivre l'optimisation des équipements existants
- ✓ Soutenir le développement des activités sportives de pleine-nature par des aménagements favorisant les interactions avec l'environnement naturel

Les élus souhaitent permettre :

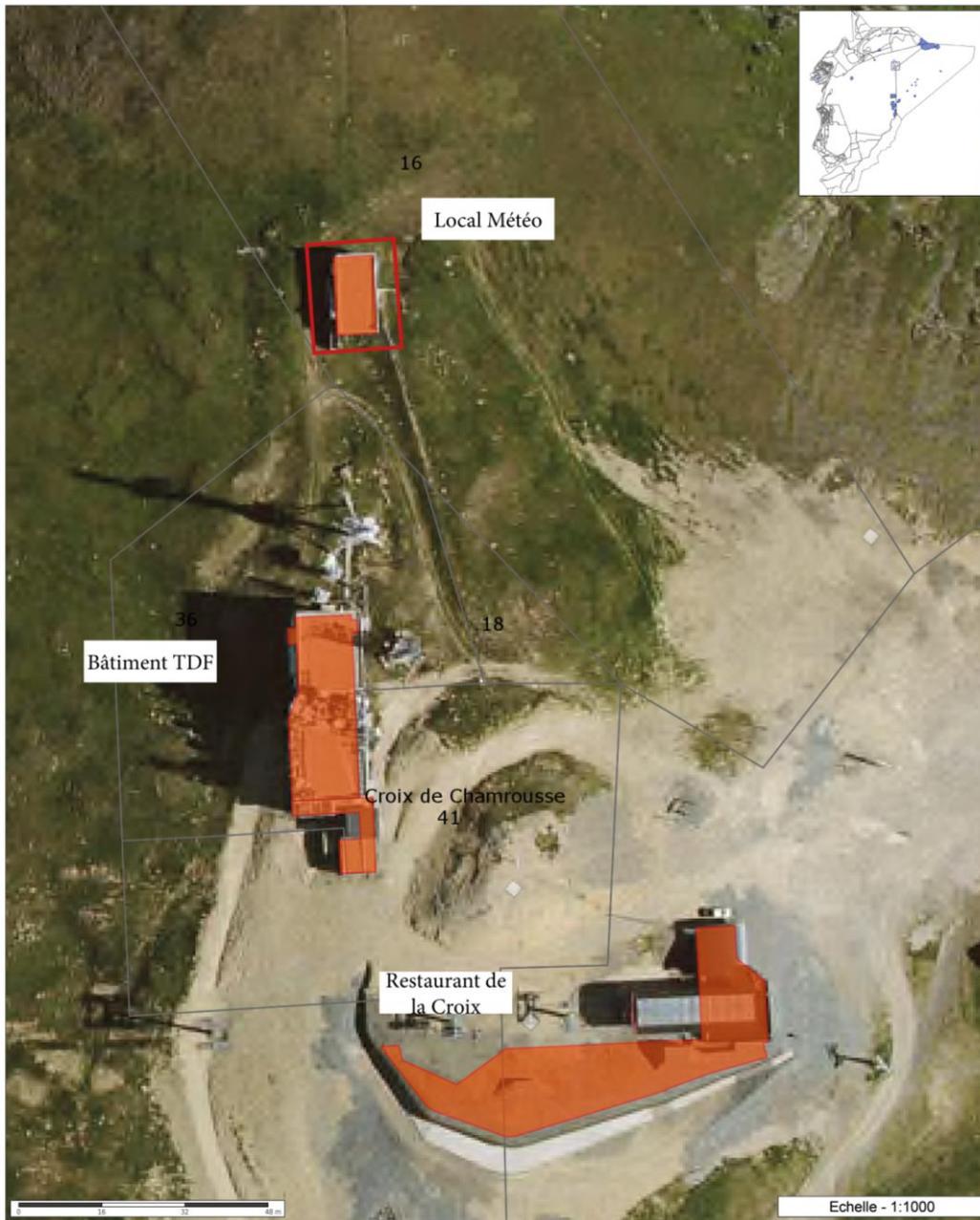
- La réhabilitation de la station météo et la création d'un centre d'interprétation de la neige
- La mise en tourisme du site de la Croix comme lieu de découverte patrimoniale

Il s'agit plus largement de valoriser le bâtiment existant en permettant un changement de destination vers la sous-destination Autre Équipement Recevant du Public dans l'objectif de permettre le projet de réhabilitation de l'ancienne station météo et de l'ouvrir au public par le biais d'un projet culturel (musée de la neige).

Ancienne station Météo	
N°	1
Commune	Chamrousse
N° INSEE de la commune	38567
Dénomination du site	Ancienne station météo
Secteur, lieu-dit, adresse	La Croix de Chamrousse
Références cadastrales	L 16
Type de propriétaire	Un seul propriétaire Résiliation du bail avec Météo France en cours
Surface cadastrale du bâtiment	Surface de plancher : 210 m ² Emprise au sol : 130 m ²
Zonage actuel au POS ou PLU en vigueur	Zone Ns (secteur aménagé ou potentiellement aménageable pour une activité de glisse (ski, surf...), de loisirs ou de tourisme en général)
Type de bâtiment	Local technique avec logement, d'architecture moderne
État du bâtiment	Moyen

Destination actuelle du bâtiment	Équipements d'intérêt collectif et services publics Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
La demande de changement de destination est-elle motivée par un projet particulier ?	Projet de réhabilitation et de valorisation Ouverture au public Musée de la neige
Type de destination souhaitée du changement de destination	Restaurant Autres équipements recevant du public
Présentation succincte de la nature du projet	Création d'un centre d'interprétation sur la neige et la météorologique de montagne, et des milieux extrêmes, destiné au grand public. Mise en place d'une véritable muséographie météorologique (aspect cognitif et sensoriel de la visite ; pédagogie sur les phénomènes météo)
La demande de changement de destination est-elle justifiée par un intérêt patrimonial ?	Bâtiment ordinaire mais situation remarquable (site de la Croix)
Présence de risques naturels sur le terrain	Non
Desserte et réseaux	
Qualité actuelle de la desserte voirie	Chemin d'exploitation (pas d'évolution à prévoir)
Domanialité de la voirie	Chemin privé (Chemin rural N° 5 du Domaine privé de la Commune)
Évaluation de la pente moyenne de l'accès	Depuis la télécabine, selon les accès : <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit inférieure à 5% ▪ soit entre 5% et 15%
Modalités de stationnement	Il n'est pas prévu de stationnement à proximité immédiate du bâtiment, celui-ci se situant sur le Domaine Skiable. la circulation sur le Chemin rural N° 5 n'est autorisée que sous certaine condition (travaux piste, ravitaillement du berger...) mais en aucun cas pour les promeneurs qui doivent monter à pieds.
Modalités de raccordement à l'eau potable	Raccordement au réseau collectif déjà existant
Modalités de raccordement à l'électricité	Bâtiment raccordé au réseau
Modalités d'assainissement	Déjà raccordé au réseau collectif
Capacité du sol à l'infiltration	Bonne
Impact potentiel du changement de destination sur l'activité agricole	
Proximité d'un élevage ou d'une exploitation agricole	Non Pâturages
Évolution de l'usage du bâtiment	Usage abandonné depuis plus de 5 ans
Possibilité d'un autre usage agricole	Bâtiment qui n'est pas à usage agricole
Impact sur l'espace agricole et le fonctionnement des exploitations alentours	Bâtiment qui n'est pas à usage agricole

Impact sur les pratiques agricoles et risques de conflits d'usage	Aucun
Impact potentiel du changement de destination sur la qualité paysagère du site et spécificité du bâtiment	
Inscription du bâtiment dans le paysage	Le bâtiment est situé sur le domaine skiable dans un espace ouvert
Co-visibilité	- Vue sur la vallée de Grenoble la vallée du Grésivaudan - Vue sur le massif du Vercors et de la Chartreuse - Visibilité depuis la Croix et le bâtiment TDF
Végétation et cours d'eau proches	Aucune, environnement minéral
Nécessité d'affouillement ou exhaussement, de modelage du terrain pour permettre le changement de destination	Sans objet
Orientation et implantation sur le terrain	- Toiture plate - Bâtiment intégré dans la pente
Hauteur au faitage	7 m
Murs et façades	Bâtiment en béton de couleur grise et métal
Toiture	Toiture terrasse
Ouvertures	De formes diverses (rondes et rectangulaires).
Typologie du bâtiment	Béton gris, métal, bâtiment cubique de forme moderne
Éléments patrimoniaux ou d'architecture à préserver	Aucun
AVIS MOTIVE SUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION	
Synthèse des éléments justifiant un changement de destination	Bâtiment inutilisé depuis des années Projet de réhabilitation du bâtiment Projet plus large de valorisation du site de La Croix



8.2. Le bâtiment TDF

Dans l'objectif de valoriser le site de la Croix, le projet comprend également la réhabilitation du bâtiment TDF. En lien avec le PADD, il s'agit de :

- Conforter le site de la Croix comme lieu emblématique de la station
- Poursuivre l'optimisation des équipements existants
- Soutenir le développement des activités sportives de pleine-nature par des aménagements favorisant les interactions avec l'environnement naturel

Les élus souhaitent permettre :

- La réhabilitation du bâtiment TDF et la création d'un centre d'interprétation de la neige
- La mise en tourisme du site de la Croix comme lieu de découverte patrimoniale

Il s'agit plus largement de valoriser le bâtiment existant en permettant un changement de destination vers la sous-destination Autre Équipement Recevant du Public.

Bâtiment TDF	
N°	2
Commune	Chamrousse
N° INSEE de la commune	38567
Dénomination du site	Bâtiment TDF (Télédiffusion de France)
Secteur, lieu-dit, adresse	La Croix de Chamrousse
Références cadastrales	L 36 et L 41
Type de propriétaire	Le propriétaire du terrain d'assiette du bâtiment TDF est la Commune qui concède à TDF un bail emphytéotique. TDF est propriétaire du bâtiment
Surface cadastrale du bâtiment	Bâtiment TDF (dont transformateur Enedis): - Surface de plancher = 1000 m ² - Emprise au sol = 790 m ²
Zonage actuel au POS ou PLU en vigueur	Zone Ns (secteur aménagé ou potentiellement aménageable pour une activité de glisse (ski, surf...), de loisirs ou de tourisme en général)
Type de bâtiment	Bâtiment abritant les installations de télécommunications de TDF (Télédiffusion de France). Le bâtiment de Télédiffusion de France (TDF) qui abrite les paraboles et autres installations techniques pour la télévision et la télécommunication avec un local (transformateur) Enedis
État du bâtiment	Moyen
Destination actuelle du bâtiment	- Équipements d'intérêt collectif et services publics - Locaux techniques et industriels des administrations publique et assimilés
La demande de changement de destination est-elle motivée par un projet particulier ?	Non
Type de destination souhaitée du changement de destination	Restaurant Autres équipements recevant du public

Présentation succincte de la nature du projet	Pas de projet. Projet global de valorisation du site de la Croix
La demande de changement de destination est-elle justifiée par un intérêt patrimonial ?	Bâtiment ordinaire Site de la Croix à valoriser
Présence de risques naturels sur le terrain	Non
Desserte et réseaux	
Qualité actuelle de la desserte voirie	Chemin d'exploitation (pas d'évolution à prévoir)
Domanialité de la voirie	Chemin privé (Chemin rural N° 5 du Domaine privé de la Commune)
Évaluation de la pente moyenne de l'accès	Information indisponible : variable
Modalités de stationnement	Il n'est pas prévu de stationnement à proximité immédiate du bâtiment, celui-ci se situant sur le Domaine Skiable. la circulation sur le Chemin rural N° 5 n'est autorisée que sous certaine condition (travaux sur les bâtiments de La Croix, travaux pistes, ravitaillement du berger...) mais en aucun cas pour les promeneurs qui doivent monter à pieds ou par la télécabine.
Modalités de raccordement à l'eau potable	Bâtiment raccordé au réseau.
Modalités de raccordement à l'électricité	Bâtiment raccordé au réseau.
Modalités d'assainissement	Bâtiment raccordé au réseau.
Capacité du sol à l'infiltration	Bonne
Impact potentiel du changement de destination sur l'activité agricole	
Proximité d'un élevage ou d'une exploitation agricole	Non Pâturages
Évolution de l'usage du bâtiment	Le bâtiment de Télédiffusion de France (TDF) abrite les paraboles et autres installations techniques pour la télévision et la télécommunication avec un local (transformateur) Enedis
Possibilité d'un autre usage agricole	Bâtiment qui n'est pas à usage agricole Incompatibilité entre les installations techniques pour la télévision et la télécommunication et un usage agricole
Impact sur l'espace agricole et le fonctionnement des exploitations alentours	Aucun
Impact sur les pratiques agricoles et risques de conflits d'usage	Aucun
Impact potentiel du changement de destination sur la qualité paysagère du site et spécificité du bâtiment	
Inscription du bâtiment dans le paysage	Le bâtiment est situé sur le domaine skiable dans un espace ouvert
Co-visibilité	- Vue sur la vallée de Grenoble, une partie du massif du Taillefer, le massif du Vercors et la Chartreuse. - Visible à 180 ° et depuis la vallée
Végétation et cours d'eau proches	Aucune, environnement minéral

Nécessité d'affouillement ou exhaussement, de modelage du terrain pour permettre le changement de destination	Sans objet
Orientation et implantation sur le terrain	Toiture plate
Hauteur au faitage	12,90 m hors superstructures et antennes
Murs et façades	Bâtiment en béton peint en blanc
Toiture	Toiture terrasse avec des antennes paraboliques d'installées
Ouvertures	De formes diverses et variées. Cela dépend du matériel de télécommunication qui se trouve derrière les ouvertures
Typologie du bâtiment	Bâtiment rectangulaire sans caractère
Éléments patrimoniaux ou d'architecture à préserver	Aucun
AVIS MOTIVE SUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION	
Synthèse des éléments justifiant un changement de destination	<p>Du fait de la miniaturisation des NTIC, l'intégralité du bâtiment n'est plus nécessaire pour l'exploitation du service public de télévision</p> <p>Projet de réhabilitation du bâtiment</p> <p>Projet plus large de valorisation du site de La Croix</p>



8.3. La bergerie

Dans l'objectif de poursuivre l'attractivité touristique de Chamrousse, la commune souhaite permettre la mutabilité de certaines constructions existantes dont l'activité évolue.

Concernant la bergerie de Chamrousse, il s'agit de poursuivre l'accueil du berger dans de meilleures conditions et de prévoir un point de vente de produits régionaux. En lien avec les orientations du PADD suivantes, il s'agit de :

- Poursuivre l'optimisation des équipements existants
- Préserver l'activité pastorale dans sa dynamique écologique et paysagère
- Structurer le domaine skiable dans un souci de préservation des espaces naturels (impacts paysagers des aménagements autorisés notamment)

Bergerie du Recoin	
N°	3
Commune	Chamrousse
N° INSEE de la commune	38567
Dénomination du site	Bergerie du Recoin
Secteur, lieu-dit, adresse	Domaine skiable
Références cadastrales	K 13
Type de propriétaire	Un seul propriétaire - Commune de Chamrousse
Surface cadastrale du bâtiment	600 m ²
Zonage actuel au POS ou PLU en vigueur	Zonage Ns (secteur aménagé ou potentiellement aménageable pour une activité de glisse (ski, surf...), de loisirs ou de tourisme en général)
Type de bâtiment	Bergerie d'estive située en montagne, sur le domaine skiable
État du bâtiment	Dégradé : le bâtiment qui sert uniquement pour le logement des bergers, il n'y a pas d'animaux dans le bâtiment n'est plus utilisable en l'état pour sa destination actuelle)
Destination actuelle du bâtiment	Exploitation agricole et forestière Exploitation agricole Habitation Logement
La demande de changement de destination est-elle motivée par un projet particulier ?	Projet de réfection à l'état de réflexion
Type de destination souhaitée du changement de destination	Exploitation agricole et forestière Exploitation agricole Habitation Logement Commerce et activité de service Artisanat et commerce de détail
Présentation succincte de la nature du projet	Le bâtiment de la bergerie historique est aujourd'hui particulièrement dégradé (reconstruction en 1953). Le sol est en

	<p>terre battu et l'édifice ne dispose pas de l'électricité ni de l'eau courante.</p> <p>Il s'agirait de rénover l'ensemble de la structure afin d'installer un logement décent pour les bergers en période estivale et dans le futur il s'agit également d'aménager un petit espace de vente de produit locaux. Comme dans l'ancien bâtiment il n'est pas prévu d'abri pour les animaux qui ne sont là que pour la période estivale.</p>
La demande de changement de destination est-elle justifiée par un intérêt patrimonial ?	Intérêt difficile à apprécier (Nécessité d'un logement décent pour le berger).
Présence de risques naturels sur le terrain	Risque glissement de terrain (G1 - Bg)
Desserte et réseaux	
Qualité actuelle de la desserte voirie	Chemin d'exploitation (pas d'évolution à prévoir)
Domanialité de la voirie	Chemin privé (Chemin rural N° 5 du Domaine privé de la Commune)
Évaluation de la pente moyenne de l'accès	Entre 5% et 15%
Modalités de stationnement	Il n'est pas prévu de stationnement à proximité immédiate du bâtiment, celui-ci se situant sur le Domaine Skiable. la circulation sur le Chemin rural N° 5 n'est autorisé que sous certaine condition (travaux piste, ravitaillement du berger...) mais en aucun cas pour les promeneurs qui doivent monter à pieds.
Modalités de raccordement à l'eau potable	Raccordement au réseau collectif possible
Modalités de raccordement à l'électricité	<p>Pas de possibilité actuellement, le réseau électrique est trop éloigné</p> <p>Nécessité d'un bâtiment autonome en électricité (dans le futur il faudra que le bâtiment soit autonome)</p>
Modalités d'assainissement	Assainissement autonome non conforme ; mise en conformité possible dans le cadre du projet (mise en conformité obligatoire dans le cadre du projet)
Capacité du sol à l'infiltration	Bonne
Impact potentiel du changement de destination sur l'activité agricole	
Proximité d'un élevage ou d'une exploitation agricole	Non Pâturage
Évolution de l'usage du bâtiment	Bâtiment actuellement utilisé chaque été comme logement du berger, lors de la transhumance des brebis et des vaches
Possibilité d'un autre usage agricole	<p>Peu probable en raison de l'état du bâtiment</p> <p>Le bâtiment est aujourd'hui exploité par le Groupement Pastoral des Gaboureux, titulaire d'un bail pastoral sur la Commune</p>
Impact sur l'espace agricole et le fonctionnement des exploitations alentours	Impact nul. Le bâtiment est situé sur le Domaine Skiable, il n'y a pas d'espace agricole cultivé sur la commune
Impact sur les pratiques agricoles et risques de conflits d'usage	Le bâtiment sert au Groupement Pastoral, il s'agit de le rénover : impact positif.

Impact potentiel du changement de destination sur la qualité paysagère du site et spécificité du bâtiment	
Inscription du bâtiment dans le paysage	Le bâtiment est situé sur le domaine skiable dans un espace ouvert mais marqué par le relief
Co-visibilité	Il n'est pas visible depuis les espaces urbanisés de la station. Il est possible de l'apercevoir depuis les remontées mécaniques ou en passant à proximité depuis les pistes de ski voisines.
Végétation et cours d'eau proches	Il y a quelques arbres isolés ou bosquet à proximité du bâtiment. Le torrent busé rejaillit pour servir de point d'eau à la bergerie.
Nécessité d'affouillement ou exhaussement, de modelage du terrain pour permettre le changement de destination	Sans objet
Orientation et implantation sur le terrain	Faitage orienté est-ouest, bâtiment parallèle à la pente, aucun traitement des abords
Hauteur au faitage	3 m
Murs et façades	Soubassement en pierre et bardage bois délabré et tôle ondulée
Toiture	Toiture en taule à deux pans, passablement dégradée
Ouvertures	Fenêtres carrées, étroites le long de la façade
Typologie du bâtiment	Bergerie d'un seul tenant passablement dégradé
Éléments patrimoniaux ou d'architecture à préserver	Emplacement historique de la bergerie
AVIS MOTIVE SUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION	
Synthèse des éléments justifiant un changement de destination	Bâtiment très dégradé Projet de valorisation touristique – Point de vente de produits régionaux



9. Les périmètres de protection des captages

Les périmètres de protection de captage sont établis autour des sites de captages d'eau destinée à la consommation humaine, en vue d'assurer la préservation de la ressource. L'objectif est donc de réduire les risques de pollutions ponctuelles et accidentelles de la ressource sur ces points précis. Les périmètres de protection de captage sont reportés sur le document graphique. Il convient également de se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique en annexe du PLU.

10. Les périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme)

Les périmètres des OAP sur reportés sur le document graphique. L'ensemble des justifications sur les secteurs d'OAP sont à consulter dans la partie « Justifications de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD ». La traduction et la complémentarité des OAP avec les dispositions réglementaires du PLU sont également explicitées dans cette partie.

7

INDICATEURS DE SUIVI

A. Préambule

Le code de l'urbanisme (R 151-4) stipule que « Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 ». Ce dernier indique que « **Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme**, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale [...] procède à **une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2** ».

Pour rappel, les **principes fondamentaux du droit de l'urbanisme** de l'article L. 101-2 sont les suivants :

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

Et dans le cas d'un PLUi soumis à évaluation environnementale (article R. 151-3), comme c'est le cas pour la commune de Chamrousse, le rapport de présentation « **défini les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 [...]. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées** ».

Enfin, l'analyse des effets obtenus et des résultats attendus de la mise en œuvre du projet de territoire du PLU de Chamrousse doit se faire à travers les **enjeux portés par les grandes orientations du PADD**. Les objets du suivi sont de permettre d'analyser, d'une part, les différentes évolutions observées sur le territoire afin de connaître la part du PLU dans ces évolutions, et d'autre part, de savoir si les objectifs du PLU ont été atteints.

Globalement, la finalité est **d'assurer un suivi de la mise en œuvre du PLU**, afin de faire vivre et évoluer ce dernier en fonction des besoins constatés ; de vérifier la cohérence du projet, l'efficacité, les impacts (positifs ou négatifs) ; afin d'être en mesure d'adapter le PLU et de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

B. Modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU

Ces modalités sont liées à la gouvernance mise en place pour mettre en œuvre et faire évoluer le PLU, qui restent, à ce jour, à préciser. Néanmoins, la commune pourra s'appuyer à la fois sur :

Ses instances, qui permettront de vérifier que les objectifs issus des grandes orientations du PADD sont mis en œuvre et atteints (par exemple les instances de gouvernance liées à l'urbanisme et aux politiques thématiques : commissions d'urbanisme, conseil municipal) ;

Sa politique d'accompagnement de la mise en œuvre de l'évolution future du document (modifications, révisions, déclarations de projets...).

Un TO sera produit après l'approbation du PLU et pourra mobiliser les données se rapprochant le plus du lancement de la mise en œuvre du PLU.

C. Indicateurs retenus

Afin d'évaluer la mise en œuvre du PLU, il est proposé, ci-dessous, un tableau regroupant les principales orientations du PADD auxquelles sont associés :

- Des critères pour vérifier si les ambitions du PADD produisent les effets attendus sur le territoire. Ces critères peuvent se traduire par une formulation interrogative, associée à l'orientation à travers des questions évaluatives. Plusieurs critères peuvent être nécessaires pour évaluer les grandes ambitions fixées. Pour rappel, ces grandes ambitions répondent aux principes fondamentaux de l'urbanisme (article L. 101-2) ;
- Des indicateurs, liés à chacun de ces critères, pour mesurer les résultats de l'application du PLU et pour suivre les dynamiques à l'œuvre sur le territoire (pouvant éclairer sur les résultats de l'application du PLU). Les indicateurs ont pour mission renseigner, caractériser les dynamiques en cours. Ils sont choisis pour être adaptés et mobilisables facilement par rapport aux grands objectifs.
- Les sources des données permettant de calculer les indicateurs / répondre aux questions évaluatives posées sont citées. Ces indicateurs de suivi seront remplis à l'échelle à l'échelle communale. Lorsque d'autres échelles sont nécessaires, elles sont spécifiées dans le tableau. Ces indicateurs pourront faire l'objet de comparaison avec la Communauté de communes Le Grésivaudan, le Département de l'Isère, les communes et les EPCI voisins.

D. Tableau des critères et indicateurs de suivi

ORIENTATIONS DU PADD	CRITÈRES	INDICATEURS
Axe 1 : Une station inventive et innovante		
Orientation 1.1 Affirmer et renforcer la structuration du territoire		
Action 1 – Valoriser les complémentarités des 3 pôles de vie de la commune	Comment évoluent les équipements publics et des commerces au sein des cœurs de station (Recoin, Roche-Béranger, Bachat-Bouloud) ?	- Évolution de l'offre en d'équipements - Évolution des projets > Source : Commune de Chamrousse, Apidae
Action 2 – Travailler sur les entrées de station comme de véritables portes sur le domaine skiable	Quelle est l'évolution de l'organisation des accès et du stationnements liés aux stations de ski et aux sites touristiques ?	- Évolution du nombre de création de nouveaux parkings permanents - Évaluation des alternatives à l'automobile (navettes, autopartage, cheminements) > Source : Commune de Chamrousse
Orientation 1.2 : Proposer une nouvelle urbanité en réinvestissant les cœurs de station		
Action 1 – Impulser une dynamique de transformation de la station en s'appuyant sur les deux sites d'intervention prioritaire du Recoin et de Roche-Béranger	Comment évolue l'offre en logements permanents et l'offre en logements touristiques et de loisirs ? Quels sont les nouveaux équipements ? De quels types sont-ils ? S'inscrivent-ils dans la complémentarité de l'offre ?	- Évolution de l'offre en d'équipements - Évolution des projets > Source : Commune de Chamrousse, Apidae
Action 3 – Développer la marchabilité de la station et repenser la place de la voiture	Quelle est l'évolution des besoins et capacités de stationnements ?	- Évolution du nombre de places de places de stationnement > Source : Commune de Chamrousse
Action 4 – Promouvoir une architecture créative, résiliente et située à la fois dans la production neuve et dans la réhabilitation de l'existant	Quelle est l'évolution de la réhabilitation thermique des bâtiments publics ? De quelle manière évolue le déploiement des installations d'énergies renouvelables ?	- Suivi des opérations de réhabilitation thermique des bâtiments publics - Suivi du développement de la mise en place des installations d'énergies renouvelables > Source : Commune de Chamrousse e, suivi des opérations de réhabilitation
Axe 2 : Une station attractive en toute saison		
Orientation 2.1 : Conforter et pérenniser les activités locomotives d'hiver		
Action 1 – Poursuivre l'optimisation des équipements touristiques existants	Comment évolue l'offre d'équipements touristiques (été, hiver, 4 saisons) ?	- Évolution de l'offre en d'équipements touristiques - Évolution des projets touristiques > Source : Commune de Chamrousse, Apidae
Action 2 – Favoriser le développement de nouvelles activités neige	Comment évolue le nombre d'emplois liés au tourisme hivernal ?	- Évolution des emplois locaux liés au tourisme > Source : Urssaf, DGE

ORIENTATIONS DU PADD	CRITÈRES	INDICATEURS
	Comment évoluent les retombées économiques en terme d'activités touristiques hivernales ?	- Évolution des retombées économiques liés aux activités touristiques > Source : Isère Tourisme, Apidae, TNS Sofres INSEE
	Comment évolue l'offre d'équipements touristiques (été, hiver, 4 saisons) ?	- Évolution de l'offre en d'équipements touristiques - Évolution des projets touristiques > Source : Apidae

Orientation 2.2 : Diversifier les activités touristiques et de loisirs en toutes saisons

Action 1 - Renouveler et compléter l'offre d'équipements et de services	Quels sont les nouveaux équipements ? De quels types sont-ils ? S'inscrivent-ils dans la complémentarité de l'offre ? Quels sont les nouveaux équipements ? De quels types sont-ils ? S'inscrivent-ils dans la complémentarité de l'offre ?	- Suivi des équipements - suivi de l'offre de services > Source : Commune de Chamrousse, Apidae
Action 2 - Soutenir le développement des activités sportives de pleine nature par des aménagements favorisant les interactions avec l'environnement naturel	Comment évolue le nombre de prestations touristiques en lien avec l'environnement naturel ?	- Évolution des activités de plein air - Évolution du nombre de prestations de plein air > Source : Apidae

Orientation 2.3 : Accompagner la diversification de la clientèle

Action 1 - Renforcer le poids de la clientèle de séjour	Quelles sont les évolutions de l'offre marchande ? Comment évolue l'offre marchande par typologie ? Quelle est l'évolution des projets de redynamisation et d'optimisation du parc existant ?	- Évolution de l'hébergement touristique > Source : INSEE, Isère Tourisme, OT, Commune de Chamrousse - Évolution de l'offre marchande par typologie (hôtellerie, hébergements collectifs, camping, etc.) > Source : INSEE, Isère Tourisme, OT, Commune de Chamrousse - Suivi des projets de redynamisation et d'optimisation du parc existant > Source : Commune de Chamrousse (à produire à un instant To et à actualiser)
Action 2 - Améliorer l'accessibilité tout en maîtrisant les impacts négatifs des pics de fréquentation notamment en termes de pression sur les accès et sur le stationnement	Comment évoluent l'offre et l'organisation des espaces de stationnement (individuel et collectif)	- Évolution de l'offre et l'organisation des espaces de stationnement (individuel et collectif) > Source : Commune de Chamrousse

ORIENTATIONS DU PADD	CRITÈRES	INDICATEURS
Axe 3 : Une commune à habiter et à vivre		
Orientation 3.1 : Répondre à la diversité des besoins des habitants et des visiteurs		
Action 1 - Conduire une politique volontariste en faveur de l'émergence d'une smart station / smart village	Comment évolue le développement des réseaux d'énergie (réseau de chaleur collectif notamment) ? Comment évolue le développement des communications numériques ?	- Suivi du déploiement du réseau de chaleur collectif sur la commune > Source : Commune de Chamrousse - Suivi du déploiement des réseaux numériques sur la commune > Source : Commune de Chamrousse, Observatoire France Très Haut Débit
Action 2 - Stimuler le dynamisme commercial par des actions conjointes d'amélioration et de création de cellules commerciales	Quelle est l'évolution de l'implantation des nouveaux commerces ? Quelle est l'équilibre entre les différentes polarités (Recoin, Roche-Béranger, Bachat-Bouloud)	- Évolution de la répartition, et de la typologie de l'offre commerciale > Source : INSEE, SIRENE, inventaires des nouveaux établissements (base de données des permis de la Commune de Chamrousse)
Action 3 - Veiller à l'adéquation entre les différents besoins et l'offre en services et en équipements publics	Comment évolue les besoins en termes de gestion des déchets ?	- Suivi de la gestion des déchets (déchets domestiques et déchetterie) > Source : EPCI, Commune de Chamrousse
Orientation 3.2 : Renforcer l'attractivité pour la population permanente		
Action 1 - Compléter et ouvrir le modèle économique en favorisant le développement de nouvelles activités économiques	Comment évolue la répartition des activités économiques ? Comment évolue l'occupation du foncier économique ?	- Évolution de la localisation et de la densité des activités économiques dans les centres urbains > Source : INSEE, SIRENE, Actualisation de l'atlas foncier économique de la CCG, Base de données des permis de la Commune de Chamrousse
Action 2 - Offrir des logements adaptés à la diversité de la population	Quel est le niveau de réalisation en matière de réalisation de structures d'accueil des personnes âgées ?	- Nombre de logements réalisés et suivi qualitatif > Source : base de donnée permis de la Commune de Chamrousse
Axe 4 : Une commune facile et accessible		
Orientation 4.1 : Mettre en place une politique de mobilité favorisant la gestion de la place de la voiture		
Action 1 - Maîtriser les accès en voiture et la place du flux automobile dès les entrées de ville	Quelles alternatives à la voiture sont mis en place ?	- Évolution du nombre de points d'arrêts et du nombre de lignes de transports en commun - Évolution du nombre de places de parkings de covoiturage, de points d'arrêt d'auto-stop-organisés et du nombre de véhicules d'autopartage > Source : Commune de Chamrousse

ORIENTATIONS DU PADD	CRITÈRES	INDICATEURS
Action 2 - Repenser le stationnement et la place de la voiture au sein des cœurs de station en lien avec le renouvellement du modèle d'aménagement	Quelles sont les capacités de mutualisation des aires de stationnements existantes ? Quels sont les besoins en aires de stationnement mutualisés ?	- Nombre de places > Source : Commune de Chamrousse
Orientation 4.2 : Soutenir et accompagner le développement des transports en commun		
Action 1 - Travailler avec les Autorités Organisatrices de la Mobilité et les territoires voisins afin d'optimiser la desserte et d'améliorer le niveau de service)	Quelle est l'évolution de l'organisation du rabattement vers les TC ?	- Évolution du nombre de points d'arrêts et du nombre de lignes de transports en commun > Source : Commune de Chamrousse
Action 2 - Offrir des services encourageant les nouvelles pratiques de mobilité	Quelle est l'évolution de l'utilisation des voitures électriques et des voitures en autopartage ?	- Évolution du besoin en emplacements pour voitures électriques et en stationnement dédiés à l'autopartage > Source : Commune de Chamrousse
Orientation 4.3 : Assurer la mise en réseau des différents pôles de vie		
Action 2 - Favoriser le recours aux véhicules non personnel (navettes communales, emplacement citélib', stationnement covoiturage, etc.)	Quelle est l'évolution des besoins et capacités de stationnements dédiés aux navettes communales, emplacement citélib', stationnement covoiturage	- Évolution du nombre de places de parkings de navettes communales, emplacement citélib', de stationnement covoiturage et nombre de véhicules d'autopartage > Source : Commune de Chamrousse
Axe 5 : Une station intégrée et économe de ses ressources		
Orientation 5.1 : Valoriser et protéger les espaces naturels et paysagers emblématiques		
Action 1 - Poursuivre les politiques de gestion en faveur de la biodiversité	Comment évolue l'état des milieux naturels, du réseau hydrographique, du corridor écologique identifié entre Recoïn et Roche-Béranger, de la biodiversité en milieu urbanisés en milieu urbanisé, des boisements majeurs ?	- État de la Trame Verte et Bleue - Évaluation des fonctionnalités écologiques du patrimoine végétal (arbres remarquables) - État écologique des cours d'eau > Source : Maison de l'Environnement, Commune de Chamrousse
Action 2 - Mettre en scène la nature dans l'aménagement de la commune par la valorisation des atouts naturels et paysagers	Comment évolue l'état écologique des espaces et des sites naturels ?	- Suivi de l'état des secteurs sensibles (région des lacs, des tourbières et secteur des Vans) > Source : Maison de l'Environnement, Commune de Chamrousse
Action 3 - Préserver le patrimoine bâti de la commune	Comment sont prises en compte les prescriptions relatives au patrimoine protégé ?	- Suivi des travaux > Source : Base des permis de la Commune de Chamrousse, consultation ABF

ORIENTATIONS DU PADD	CRITÈRES	INDICATEURS
Action 4 – Préserver l'activité pastorale dans sa dynamique écologique et paysagère	Comment évolue la surface des surfaces occupées par l'alpage ? Comment évolue la réouverture des milieux pastoraux ?	- Évolution de la surface des espaces pastoraux > Source : Majic, Chambre d'Agriculture 38
Orientation 5.1 : Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace		
Action 1 - Travailler sur la ville constituée pour conforter les espaces urbains existants	Quelles évolutions de la consommation des espaces naturels et forestiers ? Quelle consommation d'espace en dehors de la tâche urbaine ?	- Évolution de la consommation des espaces : mise à jour du chapitre dédié du présent rapport de présentation > Source : Magic, Base de données permis de la Commune de Chamrousse - Surface consommée globale, par typologie de constructions à usage de logements (collectifs et individuels) et d'activités - Nombre de logements réalisés en dehors de la tâche urbaine > Source : Magic, Base de données permis de la Commune de Chamrousse
Action 2 - Mettre en place une stratégie visant à limiter la consommation foncière et l'artificialisation des sols	Quelle consommation d'espace dans la tâche urbaine ? Comment évolue la densification des constructions à usage de logements ? Comment évolue l'optimisation du foncier économique de la zone d'activités du secteur du Schuss des Dames ?	- Surface consommée globale, par typologie de constructions à usage de logements (collectifs et individuels) et d'activités - Nombre de logements réalisés au sein la tâche urbaine dans la tâche urbaine > Source : Magic, Base de données permis de la Commune de Chamrousse - Densité moyenne des constructions neuves à usage de logement (rapport surface consommée / nombre de logements réalisés), densité par typologie (collectifs, individuels) > Source : Majic et Sítadel en comparaison avec les objectifs du PLU, Base de données permis de la Commune de Chamrousse
Action 3 – Structurer le domaine skiable dans un souci de préservation des espaces naturels	Quels nouveaux aménagements sur le domaine skiable (remontées mécaniques, enneigeurs, remontées mécaniques) ?	- Suivi des travaux et des aménagements sur le domaine skiable > Source : Régie des remontées mécaniques, Commune de Chamrousse

ORIENTATIONS DU PADD	CRITÈRES	INDICATEURS
Orientation 5.3 : Garantir une gestion pérenne des ressources		
Action 1 - Mettre en œuvre la transition énergétique	<p>Quelle est l'évolution de la réhabilitation thermique des bâtiments publics ?</p> <p>De quelle manière évolue le déploiement des installations d'énergies renouvelables ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi des opérations de réhabilitation thermique des bâtiments publics - Suivi du développement de la mise en place des installations d'énergies renouvelables <p>> Source : Commune de Chamrousse</p>
Action 2 - Mettre en cohérence le modèle de développement de la station avec une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau (notamment sur la neige de culture)	<p>Quelles sont les besoins en eau de la commune, en lien avec sa stratégie de gestion intégrée de la ressource ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi de la gestion des retenues collinaires - État des captage d'eau potable <p>> Source : Maison de l'Environnement, Commune de Chamrousse</p>





Maîtrise d'œuvre

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble
Tél. : 04 76 28 86 00 • Fax : 04 76 28 86 12
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org

Maîtrise d'ouvrage

République Française - Département de l'Isère
COMMUNE DE CHAMROUSSE
35, Place des Trolles 38410 CHAMROUSSE