



Monsieur Philippe CORDON
Maire de Chamrousse
Mairie
35 Place des Trolles,
38410 CHAMROUSSE

Grenoble, le 13 mai 2019

Nos réf : YO/AG/MC 19.041

Objet : Projet de PLU – Compatibilité avec le SCoT

Dossier suivi par Olivier Alexandre et Amandine Decerier

olivier.alexandre@scot-region-grenoble.org / amandine.decerier@scot-region-grenoble.org

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 1er février 2019, vous m'avez transmis pour avis avant enquête publique le projet de PLU de votre commune et je vous en remercie.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ce projet est à évaluer au regard de sa compatibilité avec le SCoT de la Grande Région de Grenoble, adopté le 21 décembre 2012.

Le projet de PLU traduit une forte volonté de la commune d'engager le renouvellement urbain de la station de Chamrousse, et d'intégrer un maximum d'opérations dans le document d'urbanisme.

Vous trouverez dans l'annexe jointe à ce courrier, une analyse du projet de PLU au regard des orientations du SCoT (9 pages). Elle s'articule autour de trois points :

- La production de logements et la consommation d'espace
- Le développement touristique
- Le commerce

Les autres points du projet de PLU n'appellent pas de remarques de ma part.

Au regard de ces éléments, j'émet **un avis favorable au projet de PLU de Chamrousse.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,


Yannik OLLIVIER

ANNALYSE TECHNIQUE DU PROJET DE PLU DE CHAMROUSSE

1. Les orientations du SCoT

Le SCoT est un document de planification qui permet à la fois de répondre localement aux objectifs fixés par la loi et aux élus de se doter d'un projet commun, favorisant la cohérence des politiques publiques territoriales. Face aux ambitions données aux communes par les lois Grenelle, il a été conçu comme un outil leur permettant de franchir le cap : il donne des ordres de grandeur, il précise des principes, il chiffre des objectifs, il localise des enjeux.

Les grandes orientations du SCoT de la région urbaine grenobloise ont ainsi pour intention de rétablir des fonctionnements plus favorables à un développement autonome et solidaire des territoires. Les élus des sept secteurs du périmètre se sont donc engagés :

► à l'échelle de la région grenobloise :

1. **Pour améliorer les équilibres sociaux, démographiques et économiques** : en mettant en perspective l'accueil de population et d'actifs avec l'emploi, l'offre d'équipements et de services, au sein des territoires.

Chaque secteur doit pouvoir se développer à son propre rythme, de manière équilibrée, c'est-à-dire sans peser sur les capacités de ses voisins à se développer eux-mêmes de manière équilibrée – qu'ils soient à l'extérieur ou à l'intérieur du périmètre de la RUG. Chaque secteur doit donc pouvoir disposer de tous les équipements, services, emplois, commerces « ordinaires », nécessaires à la vie quotidienne de ses habitants.

La perspective est notamment de mieux coordonner l'offre d'emploi et la croissance démographique, en dimensionnant l'offre de logement en fonction de la capacité des communes (emplois, services, commerces, équipements, ...). Cela devra se traduire par une offre de logements plus importante dans l'agglomération et dans les principaux pôles urbains des secteurs, en adéquation avec les besoins, et par le renforcement de l'emploi et des services dans les autres secteurs.

2. **Pour mettre en valeur les milieux naturels, les terres agricoles et les ressources paysagères locales**, en assurant leur accès tout en maintenant leur qualité économique et/ou patrimoniale sur le long terme. La montagne et les espaces ruraux sont plus particulièrement concernés, en raison de leur atout pour l'économie touristique mais aussi de leur fragilité face aux grandes mutations en cours (changement climatique, évolution des modes de vie, crise énergétique à venir).

► à l'échelle des territoires (Grésivaudan, Voironnais, Agglomération Grenobloise, ...) et des communes :

3. **Pour organiser le développement à partir des pôles existants, en respectant leur poids relatif dans le territoire** : en renforçant leur attrait (*cadre de vie*), en développant leurs capacités d'accueil (*logements, commerces, services...*) et en maîtrisant les prix (*mixité sociale*) afin de limiter le départ des familles, commerces et services en périphéries et de favoriser les pratiques de proximité pour réduire les déplacements. En réponse à la périurbanisation des décennies précédentes, cela implique une nouvelle répartition de l'offre d'habitat entre les pôles urbains et ruraux, afin que ces derniers restent des territoires d'avenir attractifs, offrant toutes les conditions d'une ruralité contemporaine, dynamique et équilibrée.

Cette hiérarchie des pôles, mise en place par le SCoT, est un outil de travail pour une mise en cohérence des politiques publiques et un développement équilibré des territoires en matière d'habitats, d'emplois, d'équipements, de services et de commerces. Elle ne constitue donc pas une vision figée du territoire à long terme. Des opportunités d'implantations économiques ou des choix locaux concertés pourraient conduire à des évolutions de cette hiérarchie. La stratégie prioritaire du territoire concerne le développement durable (l'équilibre, la proximité, la qualité, l'économie d'espaces, l'équité sociale et territoriale, ...). Elle n'est donc pas contradictoire avec des évolutions locales de cette hiérarchie.

4. **Pour limiter l'étalement urbain** et préserver durablement les espaces agricoles et naturels, en contenant l'étalement de la ville (*inscription de limites pérennes à l'urbanisation, ...*) ainsi qu'en privilégiant des formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie (*habitat jumelé, en bande, groupé, intermédiaire, collectif, ...*).
5. **Pour réduire les obligations de déplacement** : en favorisant les fonctionnements de proximité à travers une meilleure articulation entre urbanisme et déplacements, en localisant toutes les activités économiques et commerciales compatibles avec la ville au sein des quartiers habités.

2. Le SCoT et la commune touristique de Chamrousse

A l'échelle de la commune, ces orientations sont traduites pour répondre à l'organisation territoriale souhaitée pour la Communauté de communes Le Grésivaudan :

- Valoriser sa position de territoire charnière, entre l'agglomération grenobloise et la Savoie ;
- Renforcer son autonomie de fonctionnement ;
- Conforter son organisation multipolaire, autour de plusieurs bassins de vie articulant plaine et montagne, rive-droite et rive-gauche de l'Isère.

Dans cette organisation, la commune de Chamrousse a été identifiée comme pôle local mais ayant une fonction de pôle touristique ; ce qui implique de :

- favoriser le maintien et le développement de l'offre de commerces, de services et d'équipements, tout en limitant la consommation d'espace et la périurbanisation, par une modération de la croissance démographique (DOO, page 272) ;
- travailler au confortement de l'attractivité et au rayonnement de la station (DOO, page 283) ;
- améliorer l'accessibilité par des modes alternatifs à l'automobile, notamment dans le cadre de la diversification de l'activité touristique (DOO, page 283).

3. La compatibilité des orientations du PLU avec les orientations du SCoT

Conformément au principe de la hiérarchie des normes juridiques, les choix opérés par le PLU doivent être compatibles avec les orientations du SCoT, **c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas être contradictoires avec ces orientations.**

Dans ses grandes orientations, les choix opérés par la commune convergent avec les objectifs donnés par le SCoT.

En effet, le projet communal repose sur cinq axes :

- 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 ;
- Valoriser les qualités environnementales du site de Chamrousse ;

- Encourager l'émergence de projets novateurs répondant à des principes de durabilité, de sobriété dans un souci de gestion environnementale intégrée de tous les projets ;
- Développer une politique ambitieuse en matière de déplacements.

Ces cinq axes se déclinent dans le PADD du PLU de la manière suivante :

1/ Une station inventive et innovante

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

2/ Une station attractive en toutes saisons

- Conforter et pérenniser les activités locomotives d'hiver
- Diversifier les activités touristiques et de loisirs en toutes saisons
- Accompagner la diversification de la clientèle

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

4/ Une commune facile et accessible

- Mettre en place une politique de mobilité favorisant la gestion de la place de la voiture
- Soutenir et accompagner le développement des transports en commun
- Assurer la mise en réseau des différents pôles de vie

5/ Une station intégrée et économe de ses ressources

- Valoriser et protéger les espaces naturels et paysagers 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

Ces ambitions rejoignent très largement les grandes orientations du SCoT pour les pôles touristiques.

- **Accueillir le développement de la commune en modérant la consommation d'espace**

Les objectifs du SCoT :

Afin de permettre à la commune de tendre vers une croissance moyenne se rapprochant de celle de la Grande Région de Grenoble (0,6 à 0,7% / an) et ainsi de jouer son rôle dans le rééquilibrage des territoires, le SCoT propose des objectifs permettant de décliner une programmation de logements neufs à construire, et de déterminer l'offre foncière nécessaire adaptée aux pôles d'appui.

Sur cette base et au regard des 473 habitants estimés sur la commune en 2012, le SCoT présente l'objectif théorique minimum suivant, pour les 12 ans à venir couverts par le PLU :

À raison de 6 logements par an et pour 1000 habitants, la commune de Chamrousse peut construire **au maximum 34 logements sur 12 ans** (soit un peu moins de 3 logements par an). Cet objectif n'a pas vocation à limiter à la production de logement – il n'est pas opposable aux permis de construire - : **il sert à dimensionner l'enveloppe urbanisable à mettre à disposition dans le PLU, au sein de « l'espace urbain mixte »** (c'est-à-dire en dehors des zones spécialisées, agricoles et naturelles). Il concerne l'ensemble des zones AU ainsi que, en zones U, les parcelles non construites de plus de 350 m² et les parcelles partiellement construites supérieures à 3000 m².

Par ailleurs, les objectifs de production de logements définis par le SCoT débutent à l'entrée en vigueur du document, soit le 21 mars 2013. Il faut donc veiller à ce que les programmes de logements engagés entre cette

date et l'approbation du PLU soient bien pris en considération pour l'estimation de la production nouvelle à venir.

Dans les communes pour lesquelles le SCoT a fixé une valeur maximale de production à ne pas dépasser, comme Chamrousse :

- l'éventuel excédent de production des années antérieures constaté par rapport à l'objectif du SCoT doit être décompté de l'objectif de production de la commune sur 12 ans

- l'éventuel déficit de production des années antérieures constaté par rapport à l'objectif du SCoT peut être ajouté à l'objectif de production de la commune sur 12 ans

Sur ces bases, le dimensionnement du potentiel foncier mis à disposition par le PLU doit être inférieur à **2,5 ha**, selon le calcul théorique suivant :

34 logements répartis entre 40% d'habitat individuel isolé et 60 % en habitat intermédiaire, groupé ou collectif afin de répondre aux objectifs de diversification des formes urbaines :

$$\text{Dimensionnement} = [(34 \times 700 \times 0,4) + (34 \times 350 \times 0,6)]$$

$$D = 9\,520 + 7\,140 \text{ m}^2$$

$$D = 16\,660 \text{ m}^2$$

Ces surfaces sont majorées d'un coefficient de +50% permettant, d'une part, de préserver du foncier qui ne soit pas destiné à recevoir du logement mais à des activités économiques et à des équipements, et, d'autre part, de tenir compte du processus de rétention foncière. **Soit une enveloppe totale de 24 990 m², soit 2,5 ha.**

NB : ni les logements locatifs sociaux réalisés en sus des objectifs de la commune (1 logement, sur la période du PLH), ni les logements réhabilités ou liés à un changement de destination du bâti existant, ni les logements spécialisés (tourisme, foyers personnes âgées, ...) n'entrent dans ce calcul : ceux-ci peuvent être produits en plus des objectifs donnés par le SCoT.

Concernant la réduction de la consommation de l'espace, la stratégie du SCoT consiste à préserver sur le long terme, les espaces agricoles, naturels et forestiers. En cartographiant des limites à l'urbanisation pour protéger le potentiel agronomique et/ou paysager de la région grenobloise, le SCoT détermine « en creux » des espaces potentiels de développement, à l'intérieur desquelles chaque commune peut, à travers son document d'urbanisme, définir les conditions de son développement.

Sur la commune de Chamrousse, le SCoT identifie des limites de principe à long terme (rouges) qui permettent de délimiter trois espaces potentiels de développement à long terme. Le développement urbain de la commune doit être réalisé à l'intérieur de ces espaces.

Les objectifs du PLU :

Concernant la production de logements, le projet de PLU affiche un objectif théorique comparable à celui du SCoT. Toutefois, le rapport de présentation ne fait pas état des logements mis en chantier depuis 2013. Afin de permettre une meilleure appréciation de la compatibilité du PLU avec le SCoT, je vous invite à faire apparaître ce décompte de 2013 à 2018 dans le rapport de présentation et de prendre en compte l'éventuel excédent de production pour ajuster le gisement potentiellement urbanisable pour les 12 ans à venir.

Concernant le dimensionnement foncier, la page 45 du Tome 3 du rapport de présentation affiche, en cohérence avec la méthodologie proposée par le SCoT, un potentiel foncier mobilisable de l'ordre 2,77 ha. Sous réserve que la production de logements depuis 2013 n'ait pas excédé un rythme de 3 logements par an, ce potentiel urbanisable identifié sur la commune de Chamrousse est compatible avec le SCoT.

Par ailleurs, concernant la réduction de la consommation d'espace et le respect des espaces potentiels de développement identifiés par le SCoT, le règlement graphique et le Tome 3 du rapport de présentation (page 32) indiquent que le développement est contenu dans les enveloppes urbaines existantes. Le PLU a procédé en ce sens, au déclassement de près de 6,3 ha, notamment sur des secteurs comme Bachat-Bouloud, situés en

dehors des espaces potentiels de développement délimités par le SCoT.

- **Développer toutes les formes de tourisme**

Les objectifs du SCoT :

SCoT n'a pas de compétence en matière de développement touristique à proprement parler. Mais les importantes actions d'aménagement que peut impliquer le tourisme sur l'espace ont conduit les élus de la Grande Région de Grenoble à compléter les orientations et objectifs pour le territoire, d'un volet stratégique sur l'offre touristique.

Les documents d'urbanisme des pôles touristiques doivent s'assurer de leur compatibilité avec ces orientations spécifiques (DOO, page 243) :

- conforter les pôles touristiques et de loisirs structurants, en particulier en renforçant les destinations phares de chaque territoire en favorisant leur ancrage local ;
- investir dans le tourisme d'été et d'intersaison ;
- maintenir l'attractivité des stations de ski, notamment par un développement parallèle des activités et des équipements de sport d'hiver, avec les activités de diversification, afin d'anticiper l'évolution vers un « tourisme 4 saisons » ;
- répondre aux enjeux de rénovation des formes d'hébergement obsolètes ;
- renforcer les conditions d'accès par les modes alternatifs à l'automobile ;
- permettre le développement de nouvelles Unités touristiques nouvelles (UTN).

Au regard des enjeux importants, notamment sur le plan environnemental et paysager, des projets conçus en discontinuité de l'urbanisation, les grands projets touristiques des territoires de montagne doivent en outre respecter les principes d'implantation suivants (DOO, pages 254-255) :

- les projets visant à améliorer l'offre des « activités neige » doivent prioritairement se faire dans une optique de requalification des installations, en adéquation avec les ressources naturelles ;
- respecter et valoriser le cadre de vie et les sites ;
- rechercher une moindre perturbation des zones de richesses et de continuités biologiques identifiées dans la Trame verte et bleue
- prendre en compte l'ensemble des orientations du SCoT sur l'alimentation en eau potable, la prévention des pollutions et le traitement des eaux usées, ainsi que sur la gestion des eaux pluviales ;
- rechercher les solutions économes en énergie ;
- intégrer la pratique des modes doux et prévoir des solutions d'accès alternatifs à l'automobile ;
- donner la priorité à la requalification des installations et infrastructures existantes, au renouvellement urbain et à l'optimisation de l'usage des tènements déjà occupés ;
- constituer des outils d'action propices au développement et au rééquilibrage économique du territoire.

Les objectifs du PLU :

Le PLU prévoit quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (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)

L'OAP du Recoin intègre le projet qui a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, prononcée par arrêté

préfectoral en date du 14 novembre 2017, emportant mise en compatibilité du SCoT pour la création d'une UTN structurante. Cette OAP est donc compatible avec les orientations et objectifs du SCoT.

Les OAP du Recoin, de Roche-Béranger et du Schuss des Dames ont pour ambition de requalifier les espaces bâtis et les espaces publics existants afin de redonner un caractère attractif à la commune, tant sur le plan résidentiel que touristique.

C'est dans cette perspective que les OAP visent notamment à :

- restructurer l'interface entre l'espace commercial, l'espace public et le front de neige sur le secteur de Roche-Béranger,
- affirmer la fonction polarisante du Recoin par l'installation d'équipements structurants
- renforcer la vocation artisanale de la ZAE du Schuss des Dames,
- favoriser la diversification des activités liées au domaine skiable, tout en préservant les ressources naturelles et les espaces sensibles.

Ce projet de PLU participe à repenser le développement de la station, en lien avec le renouvellement de l'offre touristique, et permet à la commune de s'engager dans une transition vers un tourisme « quatre saisons » respectueux de son cadre de vie.

- **Renforcer l'offre commerciale des centralités existantes : Roche-Béranger et Le Recoin**

Les objectifs du SCoT :

Afin de conforter l'activité commerciale au sein des centralités communales, le SCoT interdit l'implantation de nouveaux établissements commerciaux dans l'ensemble des zones d'activités, y compris les espaces économiques d'enjeu local : « *les documents d'urbanisme locaux doivent : (...) Ne pas autoriser, d'une manière générale, les activités compatibles avec l'habitat à l'intérieur des espaces uniquement dédiés à l'économie, qui sont de préférence réservés aux activités incompatibles avec l'habitat* » (DOO page 386).

Le Document d'aménagement commercial (DAC) définit de la manière suivante le commerce incompatible avec l'habitat : « achats occasionnels de produits lourds ou encombrants (jardinerie, bricolage) » et « achats exceptionnels de produits lourds et encombrants (meubles, voitures) » (DAC page 411).

Le SCoT identifie les zones d'activités du territoire, dont la fonction commerciale est majoritaire et doit être confortée pour l'accueil du commerce non compatible avec l'habitat : ce sont les ZACOM de type 3. Aucune ZACOM de ce type n'est localisée sur la commune de Chamrousse.

Les objectifs du PLU :

Le règlement de la zone Ue du Schuss des Dames indique que les implantations commerciales sont autorisées, ce qui est incompatible avec le SCoT qui interdit les commerces dans les espaces économiques dédiés aux activités qui ne pourraient pas trouver leur place en espace urbain mixte (volume des bâtiments, flux de camions, nuisances sonores...).

La volonté de renforcer l'offre commerciale sur les secteurs Roche-Béranger d'une part, et le Recoin d'autre part, est clairement exprimée dans le projet de PLU.

Ainsi, afin d'être compatible avec le SCoT et de préserver la commune d'une opportunité commerciale concurrente sur le secteur du Schuss des Dames, je vous invite à modifier le règlement de la zone Ue en interdisant les nouvelles implantations commerciales sur l'ensemble de la zone.

La sous-destination « commerces et artisanat » proposée par le code de l'urbanisme n'est pas un obstacle à une approche discrétionnaire des implantations en zone d'activités.

En effet, l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions précise, dans son article 3 :

« La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à

la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services ».

L'article 5 du même arrêté précise que :

« La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ».

Pour être compatible avec le SCoT, le règlement de la zone Ue, qui correspond à la zone d'activités du Schuss des Dames, devra donc interdire les nouvelles implantations commerciales, tout en permettant les implantations d'activités de production, de construction ou de réparation.