



RÉUNION PUBLIQUE N°3 – 29 SEPTEMBRE 2017

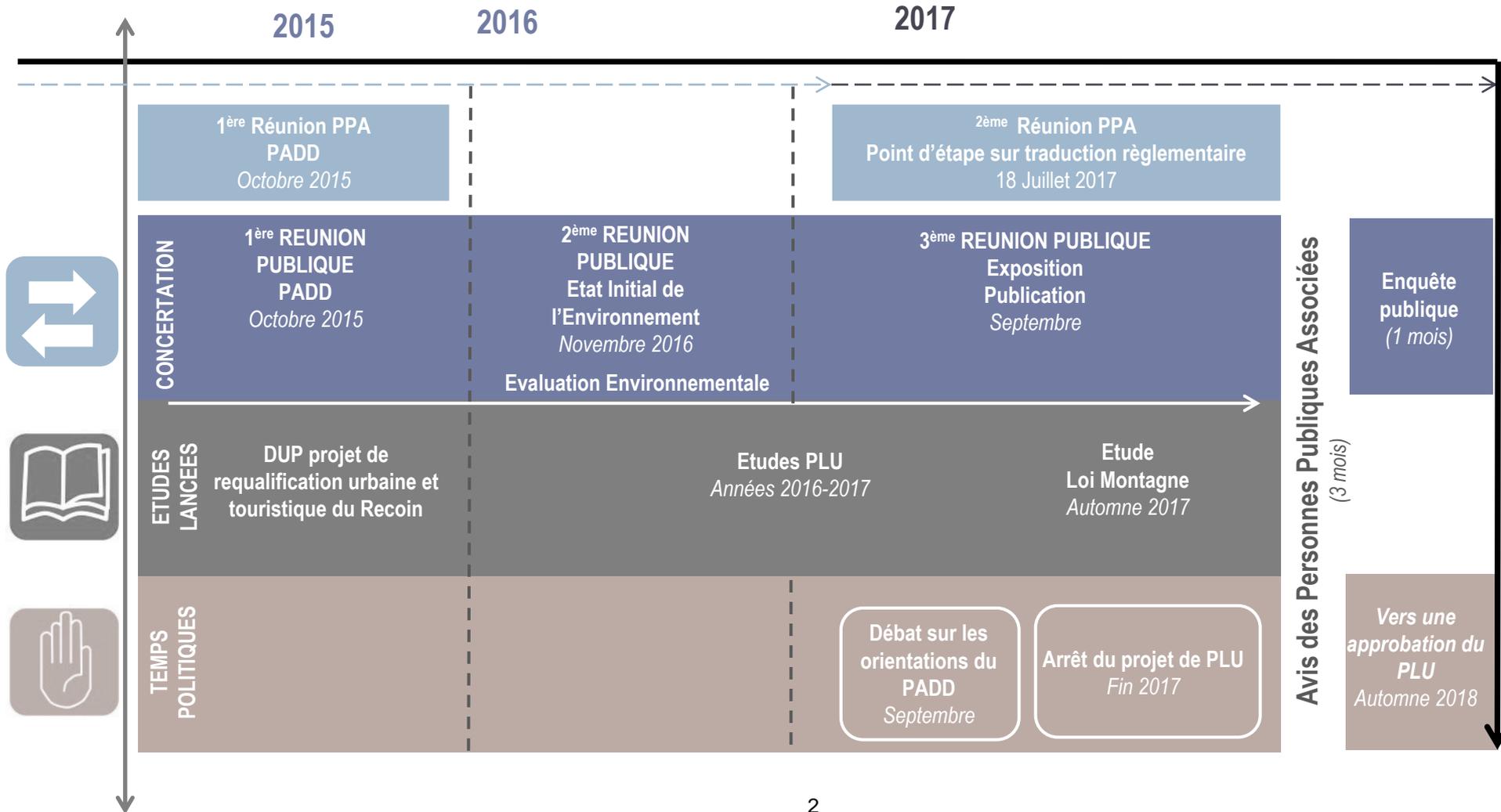
Révision du PLU de Chamrousse

Préambule

- Éléments de calendrier et rappel de ce qui a été fait depuis le lancement de la révision du PLU
- Objectif : Quelle traduction réglementaire pour le PADD présenté en Octobre 2015 ?
- Mise en œuvre du PADD : présentation des principales évolutions et zooms sur le règlement graphique pour appréhender ces outils
- Présentation des OAP – en lien avec les orientations du PADD
- Analyse de la compatibilité avec le SCoT au regard du projet de développement économique et touristique de la station

Rappels 2015 / 2016 :

- **Septembre 2015 :** Délibération de lancement de la révision du PLU
- **Octobre 2015 :** 1^{ère} Réunion publique PLU – PADD
- **Septembre 2016 :** 2^{ème} Réunion Publique PLU – EIE et EE du PADD



RAPPEL DU PADD ET DES PRINCIPAUX OUTILS DE TRADUCTION

Axe 1 : Une station inventive et innovante

Vers une image et un modèle d'aménagement renouvelé



Axe 1 : une station inventive et innovante

Affirmer et renforcer la structuration du territoire

- **Valoriser les liens et les complémentarités des 3 pôles de vie de la commune**



Emplacements Réservés à la réalisation de cheminements piétons

Des conditions de réalisation pour des projets existants ou à venir concernant le site de la Croix et le restaurant d'altitude du Malamute

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



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

Requalification du domaine skiable et de son rapport avec les polarités urbaines par le biais d'une OAP « Domaine Skiable »

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



Valorisation du site de la Croix par des prescriptions paysagères

Axe 1 : une station inventive et innovante

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**
- **Réaménager les espaces publics et réintroduire la nature dans les cœurs de station en veillant à la qualité et leur convivialité**
- **Développer la marchabilité de la station et repenser la place de la voiture**
- **Promouvoir une architecture créative, résiliente et située à la fois dans la production neuve et dans la réhabilitation de l'existant**

Un nouveau zonage U dédié à l'hébergement marchand Uh et UCa

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

Mise en place d'un coefficient de pleine-terre dans les cœurs de station, protection des zones de corridor écologique

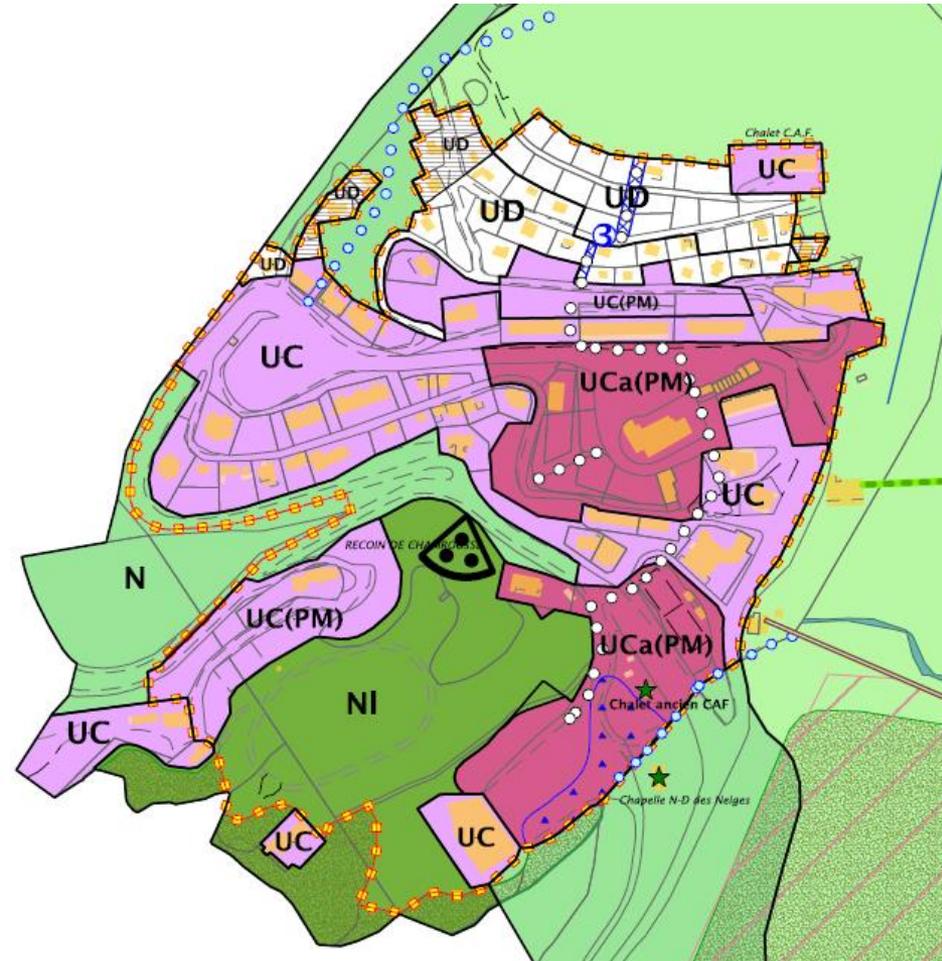
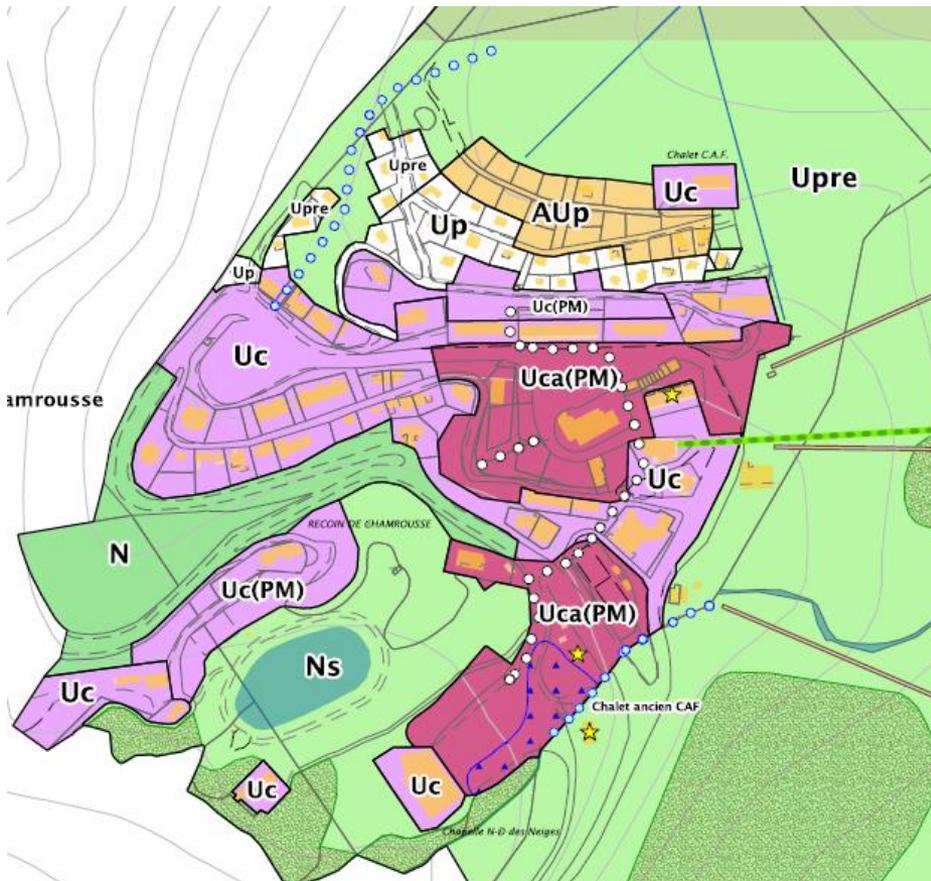
Encadrement de l'aspect de l'aspect extérieur des constructions

Favorisation d'une production neuve de qualité avec des règles énergétiques et favorables aux dispositifs de développement durable

Axe 1 : une station inventive et innovante Vers une image et un modèle d'aménagement renouvelé

Mise en compatibilité 2017

Projet de PLU



Axe 2 : Une station attractive en toute saison

Vers une offre touristique et un modèle économique diversifiés



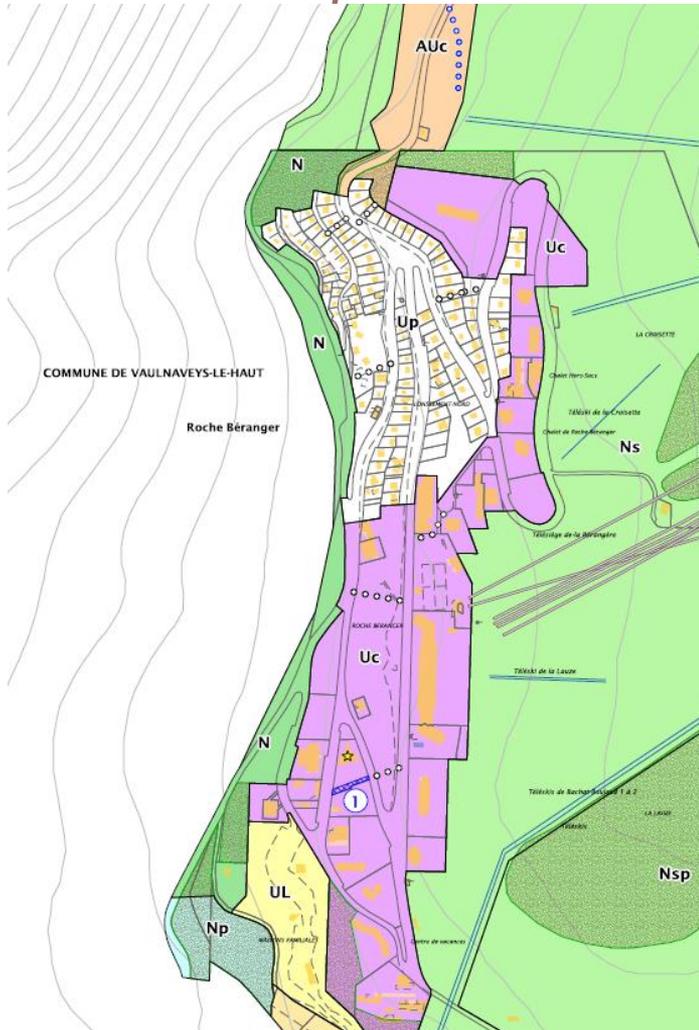
Axe 2 : une station attractive en toute saison

Conforter et pérenniser les activités locomotives d'hiver

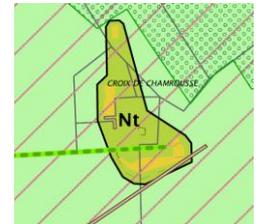
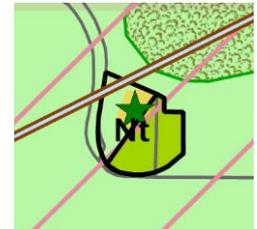
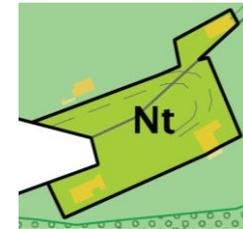
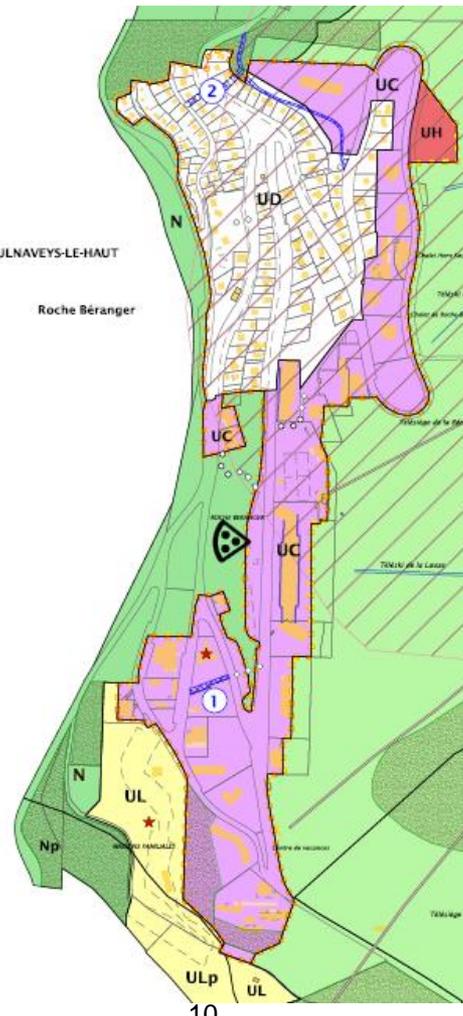
- **Poursuivre l'optimisation des équipements existants** → Poser les conditions de réalisation des projets existants ou à venir (STECAL La Croix, le Malamute, l'Arselle)
- **Favoriser le développement de nouvelles activités neige** → Développer l'activité glisse (ski, surf, luge, raquette, ski nordique, etc...) de loisirs et tourisme en général
Travail fin sur le dimensionnement du zonage Ns : permettre les constructions et aménagements liés à l'activité neige sur ce secteur dédiés
- **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 : requalification / restructuration du front de neige sur l'ensemble de la commune
3 OAP Recoin, Roche-Béranger, Domaine Skiable

Axe 2 : une station attractive en toute saison Conforter et pérenniser les activités locomotives d'hiver

Mise en compatibilité 2017



Projet de PLU



Axe 2 : une station attractive en toute saison

Diversifier les activités touristiques et de loisirs en toutes saisons

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

Favoriser une dynamique commerciale et touristique par :

- Mixité fonctionnelle de la zone UC : équipements et services publics intégrés au zonage U
- Mixité fonctionnelle de la zone UCa (PM) : habitats et commerce
- Mixité fonctionnelle de la zone UCa(PM) a vocation à accueillir les grands équipements

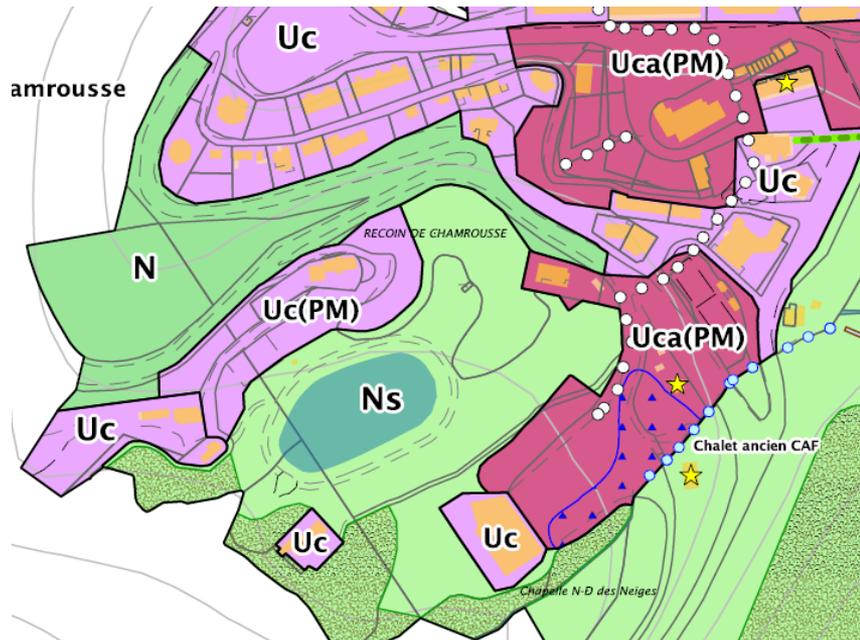
- **Soutenir le développement des activités sportives de pleine nature par des aménagements favorisant les interactions avec l'environnement naturel**

Permettre l'accueil de nouvelles activités de pleine nature par la mise en place de zonage Ns et NI dédiés aux activités sportives et de loisirs

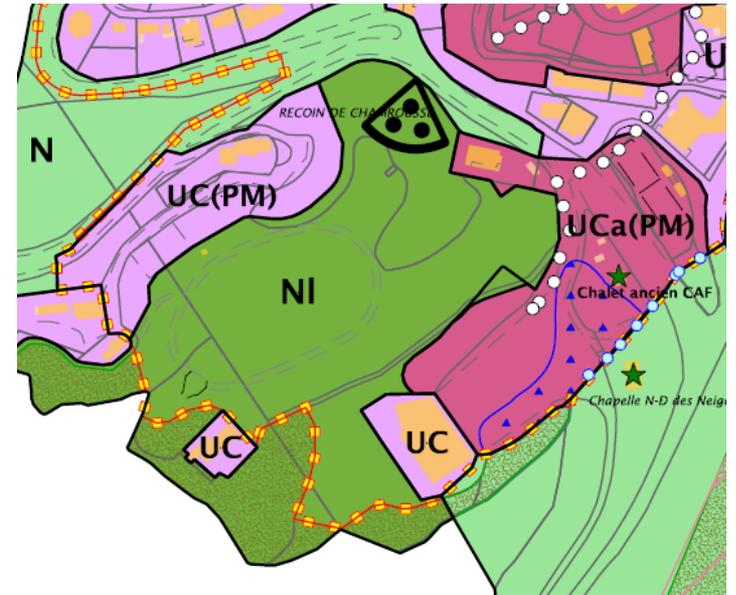
Axe 2 : une station attractive en toute saison

Diversifier les activités touristiques et de loisirs en toutes saisons

Mise en compatibilité 2017



Projet de PLU



Axe 2 : une station attractive en toute saison

Accompagner la diversification de la clientèle

- **Renforcer le poids de la clientèle de séjour grâce à une offre d'hébergement marchand renouvelée et diversifiée**

Compléter et diversifier l'offre marchande en veillant à ne pas pénaliser l'existant : mise en place d'un zonage « hébergements marchands » spécifique sur le secteur de Roche-Béranger rendant possible l'accueil d'un projet touristique sur le pôle de Roche-Béranger

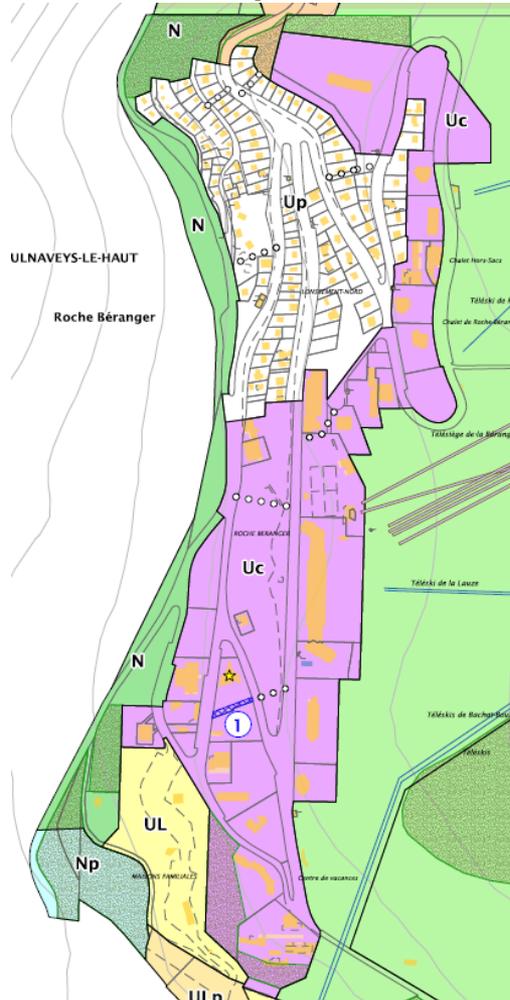
- **Conforter un positionnement de référence pour la clientèle de proximité grâce à une amélioration de l'accessibilité tout en maîtrisant les impacts négatifs des pics de fréquentation notamment en termes de pression sur les accès et le stationnement**

Mettre en place une politique de stationnement volontariste en préfigurant des secteurs de stationnements

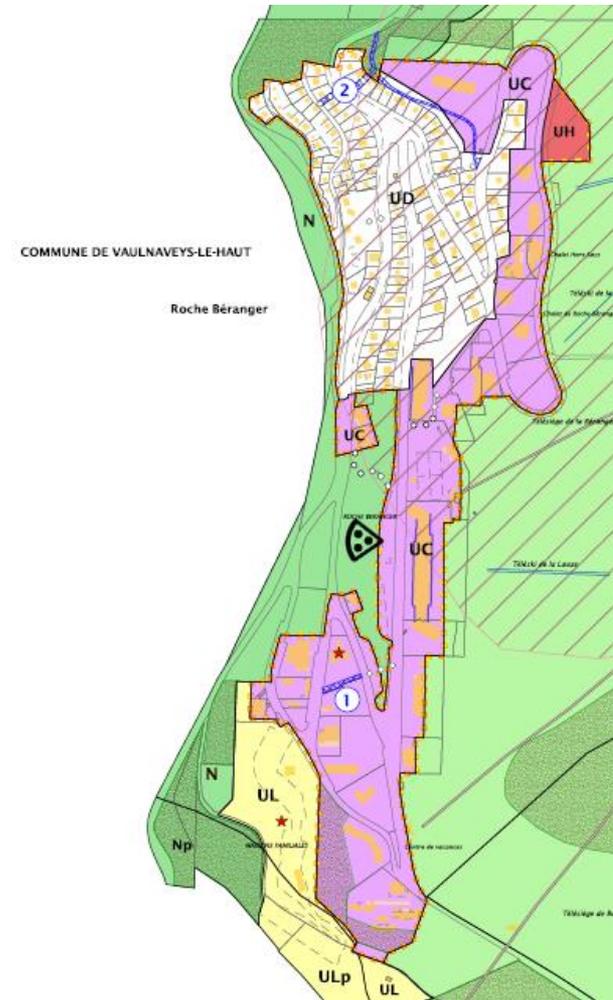
Mise en place de règles de stationnements spécifiques selon les destinations (habitations, résidences hôtelières, commerces, bureaux) dans les zones U

Axe 2 : une station attractive en toute saison Accompagner la diversification de la clientèle

Mise en compatibilité 2017



Projet de PLU



Axe 3 : Une commune à habiter et à vivre

Vers une commune active toute l'année



Axe 3 : Une commune à habiter et à vivre

Répondre à la diversité des besoins des habitants et des visiteurs

- **Conduire une politique volontariste en faveur de l'émergence d'une smart station** → Favorisation du développement des réseaux de communication
- **Stimuler le dynamisme commercial par des actions conjointes d'amélioration et de création de cellules commerciales** → Dynamisation commerciale des cœurs de station avec la mise en place de secteur de préservation de la diversité commerciale
- **Veiller à l'adéquation entre les différents besoins et l'offre de services et équipements publics** → Implantation des services et des équipements publics dans les zones UC et autorisation des équipements publics dans toutes les zones
- **Compléter et ouvrir le modèle économique en favorisant le développement de nouvelles activités économiques** → Projet d'aménagement d'un secteur dédié aux activités économiques productives

Zoom sur le secteur du Schuss des Dames



- Projet de PLU : secteur technico-commercial
 - Etude de programmation en cours

- Le secteur du Schuss représente **le seul tènement disponible** bien que situé en dehors de l'Espace Potentiel de Développement

- Une **attention particulière** est être portée à :
 - L'insertion paysagère des constructions
 - La gestion des ruissellements
 - La valorisation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue
 - La traitement qualitatif de la desserte interne

- Traductions réglementaires :
 - Zone UE dédiée
 - OAP économique / paysagère

Axe 3 : Une commune à habiter et à vivre

Renforcer l'attractivité pour la population « permanente »

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



Dynamisation commerciale des cœurs de station avec la mise en place de secteur de préservation de la diversité commerciale

- **Offrir des logements adaptés à la diversité de la population**

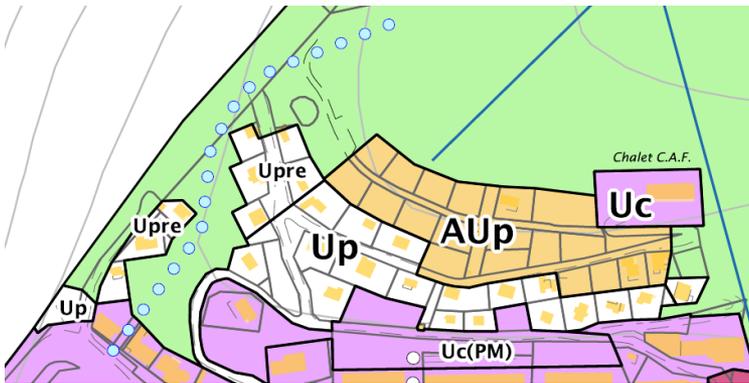


Dimensionnement d'une zone dédiée à l'habitat résidentiel au regard des besoins identifiée à court et moyen termes (zone UD)

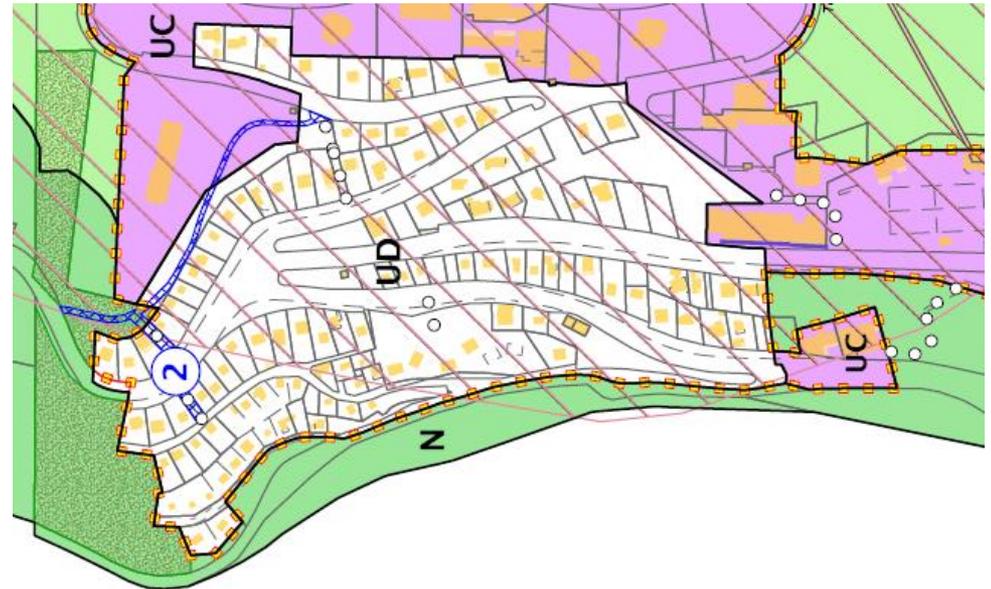
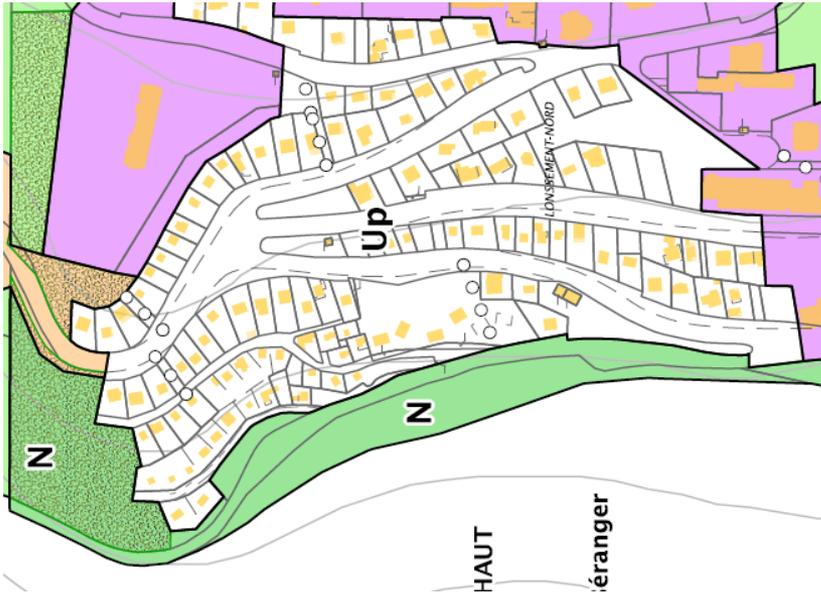
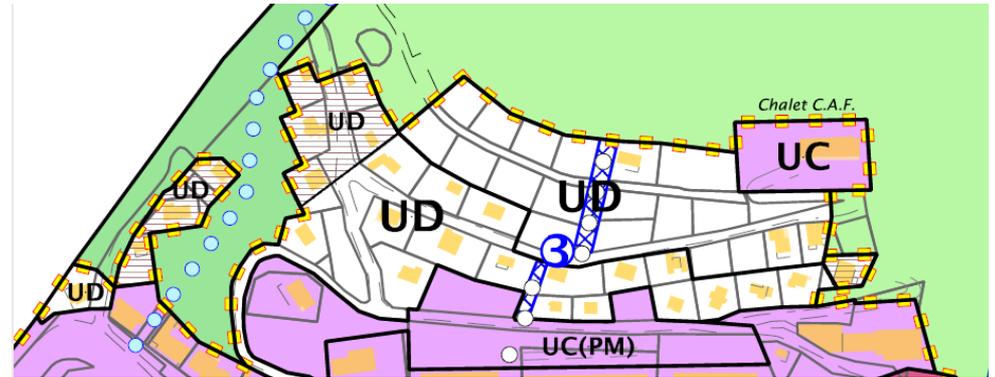
Axe 3 : Une commune à habiter et à vivre

Renforcer l'attractivité pour la population « permanente »

Mise en compatibilité 2017 Le Recoin



Projet de PLU Le Recoin



Axe 4 : Une station facile et accessible

Vers une commune apaisée et « marchable »



Axe 4 : Une station facile et accessible

Mettre en place une politique de mobilité favorisant les modes actifs

- **Maîtriser les accès en voiture et la place du flux automobile dès les entrées de ville** → Encadrer la politique de stationnement : normes de stationnement dans le règlement écrit des zones U / préfiguration de secteur de stationnement
- **Repenser le stationnement et la place de la voiture au sein des cœurs de station, en lien avec le renouvellement du modèle d'aménagement** → Encadrement du nombre de places de stationnement requises lors de la construction de logements
Normes de stationnement pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerces et d'artisanat
- **Soutenir et accompagner le développement des transports en commun** → Préfiguration des secteurs d'arrêt / aménagements dédiés aux Transports en Commun
- **Assurer la mise en réseau des différents pôles de vie** → Développement du maillage sur les différentes zones (urbaines et domaine skiable) et garantir des continuités d'itinéraires
- **Faciliter les déplacements modes actifs (à pieds, à ski) en travaillant sur les cheminements été/hiver** → Développer le maillage sur les différentes zones (urbaines et domaine skiable) et garantir des continuités d'itinéraires

Axe 5 : Une station intégrée dans son environnement

Vers une inversion du regard mettant l'environnement au cœur du projet urbain



Axe 5 : une station intégrée et économe de ses ressources

Inverser le regard en mettant l'environnement au cœur du projet de station

- **Valoriser et protéger les espaces naturels et paysagers emblématiques comme facteurs d'attractivité fondamentaux**
 - Protection des éléments de trame verte et espaces naturels / Limites à l'imperméabilisation des sols en zones urbaines/ Développement de la présence de la biodiversité
 - Traduction des sites naturels et remarquables par des zonages / prescriptions spécifiques
- **Mettre en scène la nature dans l'aménagement de la station par la valorisation des atouts naturels et paysagers**
 - Garantir l'insertion urbaine des constructions dans les paysages
- **Garantir une gestion pérenne des ressources**
 - Encourager la réalisation de constructions limitant les déperditions énergétiques / Gestion de l'écoulement / ruissellement des eaux (notamment à la fonte des neiges)
- **Sécuriser la station par la prévention et la maîtrise des risques**
 - Anticipation des travaux liés aux choix d'aménagement (OAP domaine skiable notamment)
- **Veiller à la préservation des espaces naturels et maîtriser la consommation d'espace**
 - Favoriser le renouvellement urbain à travers les règles d'implantation
 - Déclassement des zones AU

Axe 5 : une station intégrée et économe de ses ressources *Inverser le regard en mettant l'environnement au cœur du projet de station*

- Veiller à la prise en compte des risques dans les choix d'aménagement
- Favoriser une meilleure gestion du risque d'avalanche



Anticipation des travaux liés aux choix d'aménagement

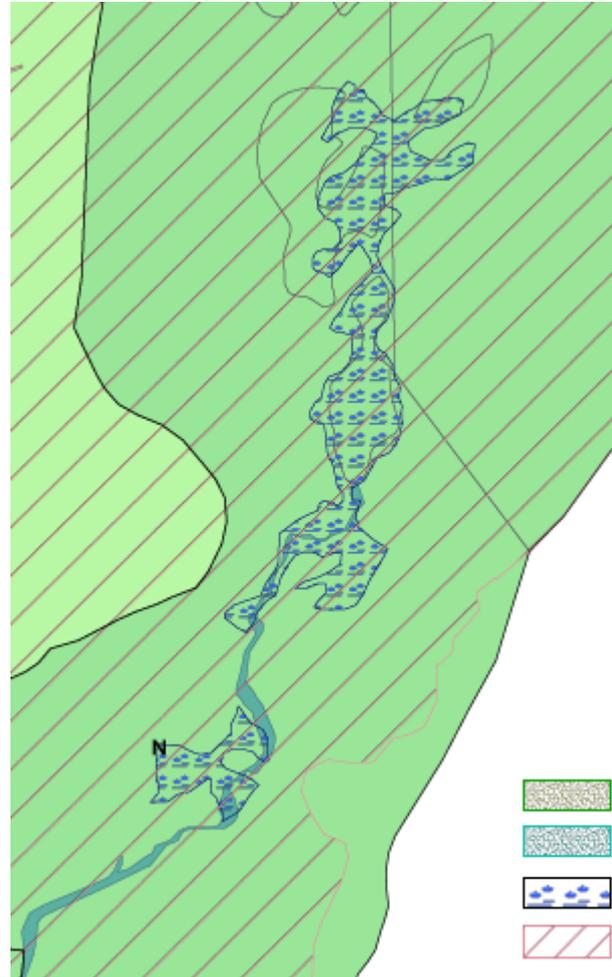
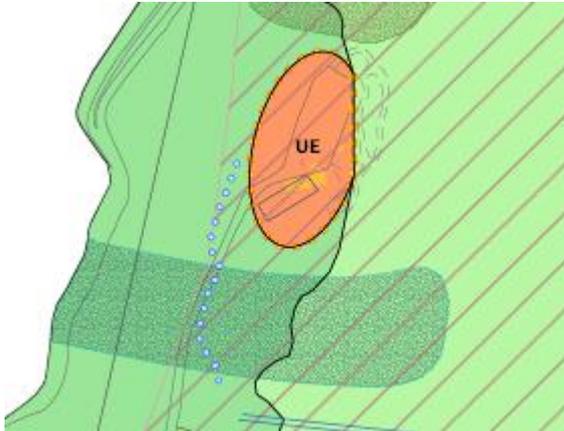


Traduction réglementaire permettant de prendre en compte les aléas liés au risque d'avalanche (PIDA)

Axe 5 : une station intégrée et économe de ses ressources

Inverser le regard en mettant l'environnement au cœur du projet de station

Projet de PLU



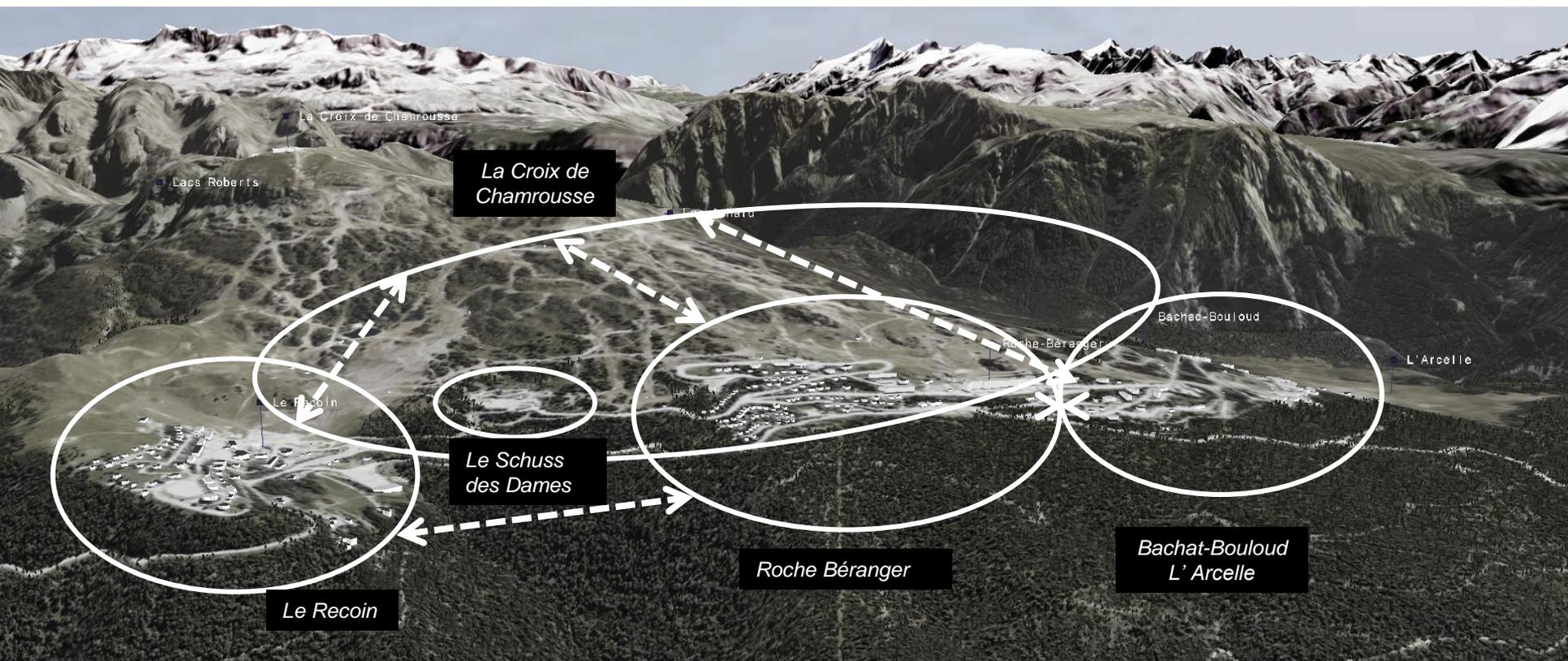
-  Zone de boisement
-  Zone de corridor écologique
-  Zone humide
-  Périmètre de sites protégés (1 Inscrit - 1 Site protégé)

3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- OAP n°1 : Secteur de Recoin
- OAP n°2 : Secteur de Roche-Béranger
- OAP n°3 : Secteur du Schuss des Dames
- OAP n°4 : Domaine skiable

Stratégie globale

- **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 **déplacement**



OAP Secteur de Recoin

Principes d'aménagements

Objectifs

- **Affirmer l'identité du « cœur de station » ;**
- **Renouveler l'image autour d'un projet global pour le Recoin :**
- **Renforcer l'unité et la cohérence urbaine de Recoin :** renforcer le rôle fédérateur des espaces publics entre les différentes entités urbaines de la station ;
- **Renforcer les liens et valoriser les espaces naturels environnants :** mettre en scène le paysage, tout en répondant aux besoins fonctionnels ;
- **Engager un processus de renouvellement urbain cohérent** mobilisant tous les sites potentiellement mutables ;
- **Renforcer les liens avec les autres polarités** de la station de Chamrousse



Schéma d'aménagement

Orientation d'Aménagement
et de Programmation - Secteur de Recoin

ACCESSIBILITE / STATIONNEMENT

- Desserte principale du secteur
- Stationnements
- ⋯ Liaisons modes actifs

IMPLANTATION DU BATI

- Habitations, résidences de tourisme
- Résidences de tourisme, hébergements hôteliers, commerces, équipements, services
- Sens du faitage

TRAME PAYSAGERE

- Réorganisation du coeur de station
- △ Ouverture paysagère à valoriser
- ||||| Perméabilité front de neige / coeur de station
- ↔ Percées visuelles
- Grenouillère

RESEAU / GESTION DES EAUX ET DES RISQUES

- ⊠ Secteur de risques
- ➔ Sens d'écoulement et d'expansion des eaux pluviales
- Secteur de boisements à maintenir ou valoriser

Pré-programme	Superficie
Hébergement hôtelier	42 000 m2
Services et activités de loisirs	17 000 m2
Espace de coworking	2 000 m2
Stationnement en ouvrage	400 places
Total	62 000 m2

OAP Secteur de Roche-Béranger

Objectifs

- **Participer au renouvellement de l'image de la station** par la requalification du secteur de Roche-Béranger ;
- **Intervenir sur le bâti et sur les espaces publics et requalifier le cœur de la station ;**
- **Repenser et faciliter la connexion avec le front de neige** (accès aux commerces, aux services de billetterie et aux remontées mécaniques notamment) ;
- **Valoriser la localisation en balcon** du secteur et les vues sur le grand paysage ;
- **Repenser la politique de stationnement et la place de l'automobile sur le secteur ;**
- **Assurer une bonne gestion des cheminements pour tous les usagers** (piétons, skieurs, automobilistes).
- **Renforcer les liens entre les polarités** de la station par une trame blanche.

Pré-programme

Hébergement hôtelier

Galerie commerçante

Pôle soin

Principes d'aménagements



Schéma d'aménagement

Orientation d'Aménagement
et de Programmation

Secteur de Roche-Béranger

ACCESSIBILITE / STATIONNEMENT

- Desserte principale du secteur
- Stationnements
- ⚡ Liaisons modes actifs

IMPLANTATION DU BATI

- Résidence de tourisme, hébergements hôteliers
- Pôle soin
- Requalification du centre commercial
- Implantation des activités commerciales
- Sens de la pente

TRAME PAYSAGERE

- Réorganisation du cœur de station, espace public, piétonnisation
- ▲ Ouvertures paysagères à valoriser
- ▨ Perméabilité front de neige / cœur de station
- ↔ Percées visuelles

RESEAU / GESTION

- Axe d'écoulement et d'expansion des eaux pluviales

OAP Domaine Skiable

Objectifs

- **Favoriser la diversification des activités** liées au domaine skiable
- **Restructurer le front de neige** de manière globale
- **Apporter une cohérence d'ensemble au domaine skiable** en optimisant les liaisons entre les trois secteurs
- **Sécuriser le domaine skiable**
- **Mettre en valeur les qualités environnementales et patrimoniales** du domaine skiable
- **Protéger la trame verte et bleue** et la dynamique écologique sur la commune
- **Préserver les ressources naturelles**

Pré-programme

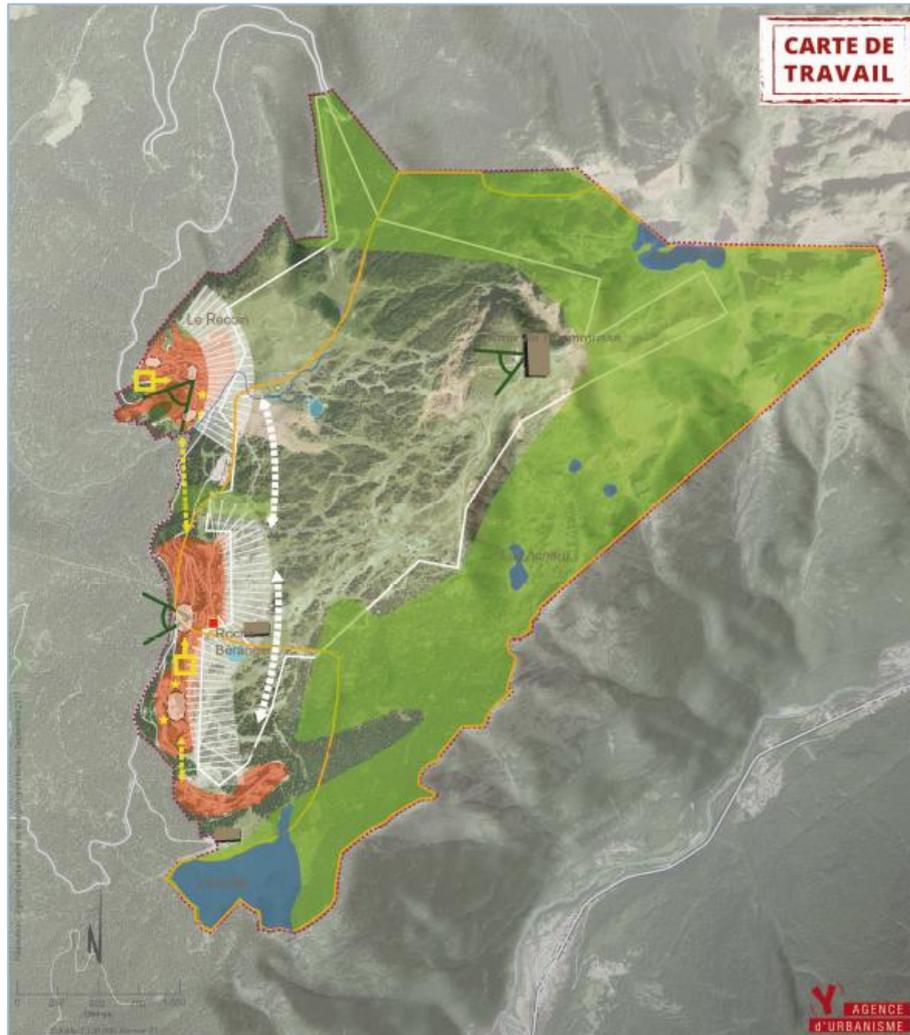
Retenue collinaire

Restaurants d'altitude

Valorisation du site la Croix



OAP Domaine Skiable



DEVELOPPEMENT DE L'ACCESSIBILITE

- Stationnements
- Entrées de station
- Laisons inter-centralités
- Trame blanche

RESTRUCTURATION DU DOMAINE SKIABLE

- Domaine skiable
- Front de neige
- Projets touristiques

VALORISATION DES ATOUTS TOURISTIQUES DE LA STATION

- Ouvertures paysagères à protéger et valoriser
- Patrimoine bâti à protéger et valoriser
- Sites à préserver et valoriser
- Espaces naturels à préserver et valoriser

GESTION ET PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES

- Zones humides à préserver
- Cours d'eau à préserver
- Connexions écologiques à préserver

- Retenues collinaires existantes et à créer

GESTION DES RISQUES

Risques d'avalanche

- Implantation de la Drop Zone

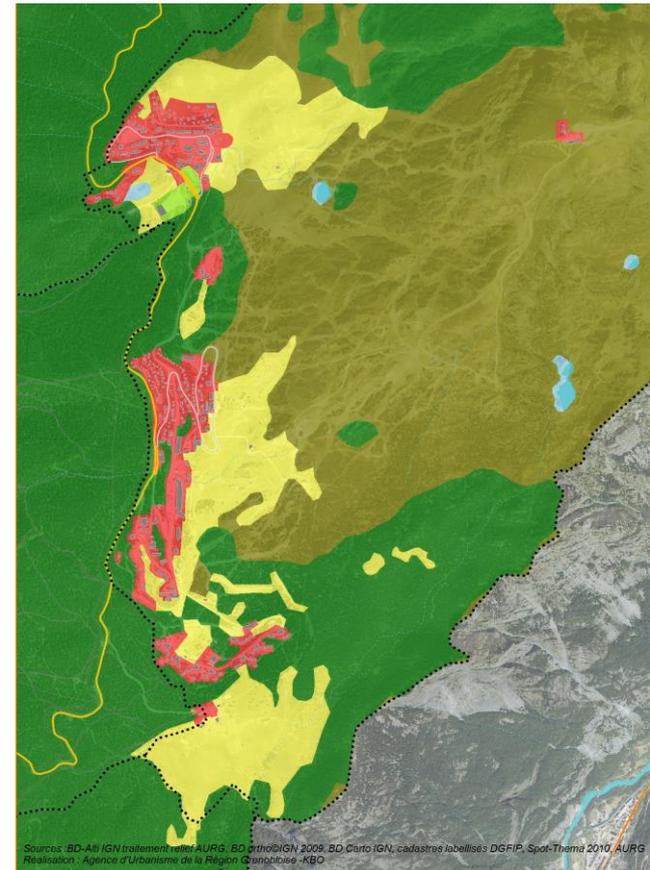
Autres risques naturels forts à prendre en compte

COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT

- Analyse du gisement foncier et de la consommation d'espace
- Scénario de développement

Définition d'une enveloppe urbanisable en phase avec les « besoins classiques » de la commune et son projet de développement économique et touristique

- Assurer un développement et un aménagement durables de la commune, cohérents, maîtrisés, soucieux de l'environnement et du cadre de vie
- Un projet global visant à affirmer la commune de Chamrousse en tant que pôle touristique et de loisirs structurant à conforter
- Un projet global s'appuyant sur un projet économique et touristique de développement de la station



Etat des lieux

2,24 ha

Consommation d'espace sur les 10 dernières années (2005-2015)

- Une consommation annuelle de 0,22 ha / an
- Une commune exemplaire en terme de modération de la consommation d'espace
- Une absence de projet entre 2005 et 2015

2 000 lits

Projets touristiques

- Recoin : 2 000 lits supplémentaires
- Roche-Béranger : nombre de lits supplémentaires à déterminer
- Une enveloppe et un classement au PLU spécifique, dédié au projet économique et touristique

30
logements

Production de logements

- Un objectif de production de 30 logements au maximum sur 12 ans

2,20 %

Enveloppe théorique

- Une enveloppe théorique de 2,2 ha dédiée aux espace urbains mixtes

Analyse du potentiel foncier

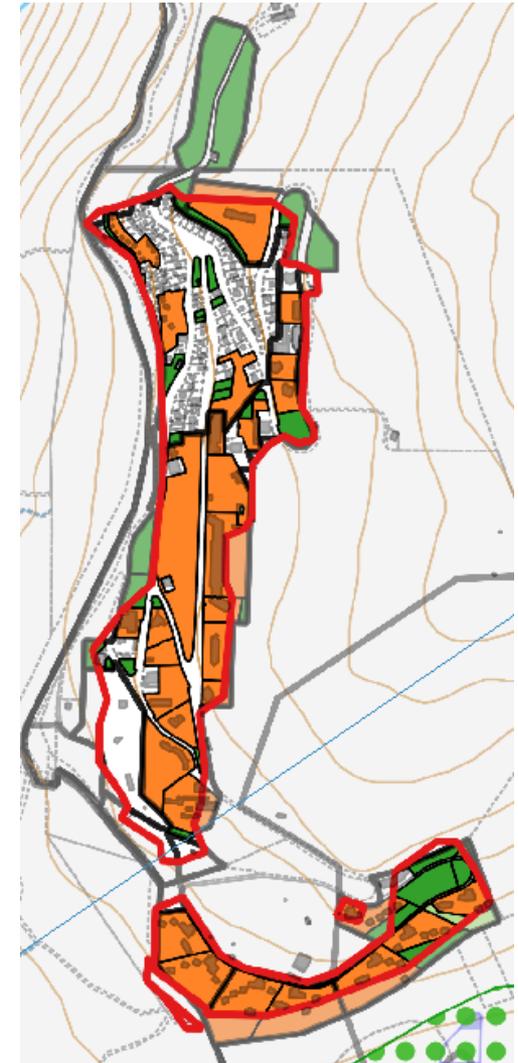
Le PLU en vigueur
environ 14 ha urbanisables
(projet de Recoin décomptabilise)



Traduction des
objectifs SCoT
2,2 ha maxi



Objectif PADD
du projet de PLU
environ
2,7 ha urbanisables



Présentation du scénario de développement

- ❑ Le SCoT définit l'**enveloppe foncière** comme représentant l'ensemble des espaces non bâtis nécessaires pour **assurer le développement pour les 12 prochaines années** :
 - ❑ Les espaces destinés aux **besoins classiques** de la commune ;
 - ❑ Les espaces qui sont destinés à être classés en zones urbaines mixtes dans le PLU.

- ❑ Un potentiel de 14 ha dans le PLU actuel

- ❑ Un travail de priorisation du foncier selon les espaces, en lien avec le zonage futur :
 - ❑ Les espaces destinés aux **besoins classiques** de la commune = les espaces qui sont destinés à être classés en **zones urbaines mixtes** dans le PLU.
 - ❑ Les espaces destinés aux **besoins liés au projet touristique et économique** de la station = les espaces qui sont destinés à être classés en **zones spécifiques dédiées** dans le PLU.

- ❑ **Sont exclues du gisement foncier** :
 - ❑ les unités foncières supports du **projet de requalification urbaine et au développement économique du pôle touristique de Chamrousse**, notamment sur le secteur de Recoin ;
 - ❑ les unités foncières support d'**opérations touristiques existantes** notamment sur le secteur de Roche-Béranger et de Bachat-Bouloud ;
 - ❑ les unités foncières support d'opérations de **copropriétés existantes**;
 - ❑ les unités foncières support d'un projet de **zone économique**.

ZOOM SUR LE PROJET DE ZONAGE ET DE RÈGLEMENT

- Règlement graphique
- Règlement écrit

Règlement : quelques définitions

CES

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Modalités de calcul de l'emprise au sol maximale de chaque parcelle comprenant :

- Bâtiment principal
- Annexes
- Piscines
- Terrasses couvertes
- Extensions

HAUTEUR MAXIMALE

Hauteur maximale

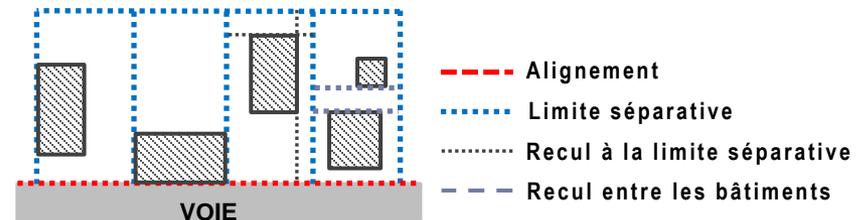
Principes de calcul de la hauteur maximale applicable suivant différents critères :

- Hauteur maximale absolue
- Rapport au bâti existant
- Rapport aux choix architecturaux
- Rapport à la voirie
- Rapport à la pente

IMPLANTATION DU BATI

Implantation du bâti

Modalités d'implantation du bâtiment principale, des futures extensions et annexes (y compris les piscines)



COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Coefficient de pleine terre

Principes de calcul de l'espace minimal à laisser libre de construction et végétalisé.

A noter que la moitié de cet espace doit être d'un seul tenant

Zones urbaines

Zones	Caractère	Emprise au sol	Hauteur maximum	Recul	Coefficient éco-aménageable
UC	Vocation résidentielle de type hébergements collectifs ainsi qu'équipements, activités et services compatibles avec cette destination	Sans objet	Harmonie + ou – 3 m de l'existant	Recul de 1 m	25% (15% +10%)
UC(PM)	Vocation à n'accueillir que des constructions à usage d'habitation et d'hébergements touristiques	Sans objet	Plan de masse	Plan de masse	Pas de règle particulière
Zone UCa(PM)	Vocation à accueillir toutes constructions et installations participant au développement hôtelier et touristique, de la commune de Chamrousse ainsi que des constructions à usage d'habitations et de loisirs	Sans objet	Plan de masse	Plan de masse	Pas de règle particulière
Zone UCb	Correspondant au secteur de Bachat-Bouloud	Sans objet	12 m	Recul de 5 m	Pas de règle particulière

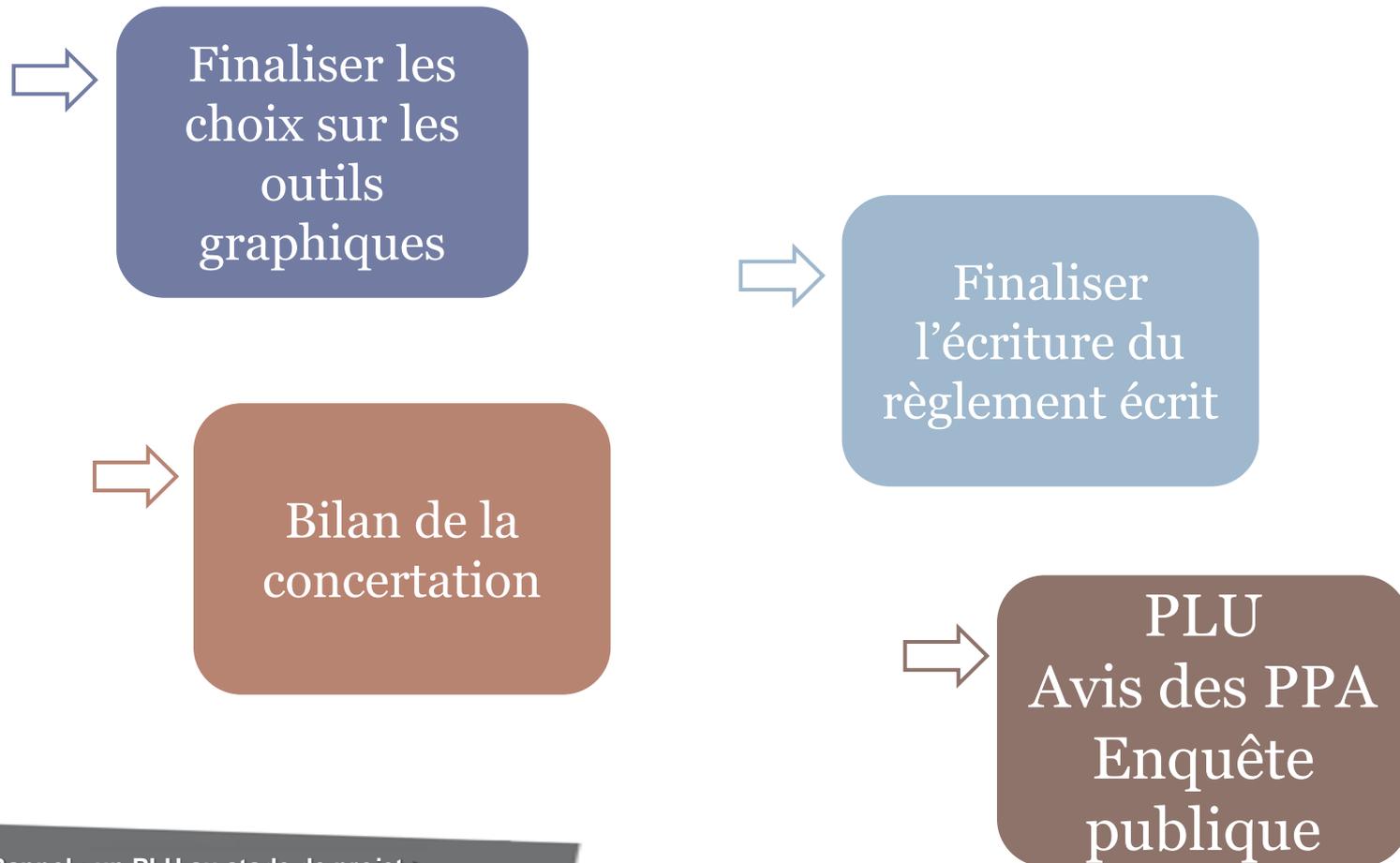
Zones urbaines

Zones	Caractère	Emprise au sol	Hauteur maximum	Recul	Coefficient éco-aménageable
UH	Vocation à n'accueillir que des constructions à usage d'hébergement hôtelier	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
UD	Vocation résidentielle de type peu dense ainsi qu'aux équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.	25 %	9 m	Recul de 1 m	40 % (30% + 10%)
UL	Vocation touristique de type camping caravanning	Sans objet	9 m	Recul de 5 m	Sans objet
UE	Vocation à n'accueillir que des constructions à usage d'activités technico-commerciales	Sans objet	Conforme l'existant	De manière à ne pas entraver la circulation	Sans objet

Zones naturelles et forestières

Zones	Caractère	Emprise au sol	Hauteur maximum
N	Zones naturelles, forestières, équipées ou non, qu'il convient de protéger	Sans objet	9 m
NI		Sans objet	9 m
Ns	Domaine skiable et aménagements qui y sont liés	Sans objet	Sans objet
Nse	Extension possible de commerces et services liés aux activités de tourisme	Extension 500 m ² de surface de plancher cumulée (existant + extension)	Existant
Nt	Extension possible d'un restaurant d'altitude	Annexes / Extensions autorisées 500 m ² de SP cumulée	Existant

Poursuite des travaux



Rappel : un PLU au stade de projet > l'ensemble des contenus présentés ici sont susceptibles d'évoluer à la marge d'ici l'arrêt du dossier de PLU.

Merci pour votre attention

Plan Local d'Urbanisme de Chamrousse