

NOTICE EXPLICATIVE

Juillet
2016

*MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE
CHAMROUSSE AVEC LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVE A
« LA REQUALIFICATION URBAINE ET AU
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU
POLE TOURISTIQUE DE CHAMROUSSE,
SECTEUR DE RECOIN 1650 »*



PREAMBULE

Coordonnées du Maitre d'Ouvrage

Commune de Chamrousse

35 Place des Trolles - 38410 Chamrousse

Référent : Daniel LIGNEY, Directeur Général des Services

Documents d'urbanisme en vigueur

La commune de Chamrousse dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 septembre 2004**. Il a fait depuis l'objet de :

- **Deux modifications approuvées les 19 septembre 2005** (institution du secteur UCa du centre Recoin) et **5 octobre 2009** (mise à jour du règlement par rapport à la législation et intégration de l'utilisation des énergies renouvelables) ;
- **Une révision simplifiée approuvée le 5 octobre 2009** (création d'une zone UH) ;
- **Une déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU approuvée le 18 avril 2012** (création d'un secteur Nt).

Par délibération en date du 10 décembre 2014, la commune de Chamrousse a lancé **la révision de son Plan Local d'Urbanisme**.

Objectifs motivant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Dans le cadre du concours d'urbanisme du Recoin, la commune de Chamrousse porte un ambitieux projet de rénovation de l'un de ses cœurs de station, le secteur de Recoin 1650. Il fait apparaître une programmation importante de constructions (habitations, résidences hôtelières et de tourisme, équipements de loisirs et stationnements) ainsi qu'une transformation générale de l'espace public.

Le présent dossier de mise en compatibilité du PLU a pour objectif de faire évoluer le document d'urbanisme communal de Chamrousse pour permettre la réalisation du projet, faisant l'objet d'un dossier de DUP au titre de l'article R. 112-4 du code de l'expropriation et de l'utilité publique.

Il convient de noter que parallèlement à cette procédure, une procédure de mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale de la région urbaine de Grenoble (SCOT) est menée de manière simultanée.

SOMMAIRE

OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

1. Objet de la procédure de mise en compatibilité5
2. Déroulement de la procédure – indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure – mention des textes régissant l'enquête publique.....5
3. Contenu du dossier de mise en compatibilité8

PRESENTATION DU PROJET DE « REQUALIFICATION URBAINE ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU POLE TOURISTIQUE DE CHAMROUSSE, SECTEUR DE RECOIN 1650 »..... 9

1. Localisation du projet.....10
2. Description du projet et du parti d'aménagement11
3. Intérêt général du projet.....15

L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE..... 17

INCIDENCES ET ADAPTATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR..... 19

1. Le PADD.....21
2. Les orientations particulières d'aménagement28
3. Le règlement.....30
4. Le document graphique39
5. Bilan des surfaces à l'issu de la mise en compatibilité45

1

**OBJET DE LA MISE EN
COMPATIBILITE**

1. Objet de la procédure de mise en compatibilité

La procédure de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme (PLU) avec une déclaration d'utilité publique (DUP) permet au préfet de prendre les mesures nécessaires pour faire évoluer un document d'urbanisme qui en l'état de ses dispositions ne permet pas la réalisation d'une opération qui doit être déclarée d'utilité publique.

En l'espèce, la procédure de mise en compatibilité du PLU de Chamrousse doit permettre à l'Etat de faire évoluer les dispositions du PLU actuellement en vigueur afin de concrétiser le projet de « requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoïn 1650. »

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

- 12 000 m² dédiés aux habitations (soit 190 unités) ;
- 30 000 m² dédiés aux résidences de tourisms (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

2. Déroulement de la procédure – indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure – mention des textes régissant l'enquête publique

Déroulement de la procédure et indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure

La procédure de mise en compatibilité d'un PLU avec une DUP est codifiée aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme ainsi qu'à l'article R. 153-14 du code de l'urbanisme. Entièrement menée par le Préfet, la procédure de mise en compatibilité se décompose en cinq phases :

- Un examen du dossier par Monsieur le Préfet ;
- Un examen conjoint des mesures destinées à assurer la mise en compatibilité du PLU avec la DUP ;
- L'organisation d'une enquête publique ;
- La sollicitation de l'avis du conseil municipal ;
- La reconnaissance de l'utilité publique par le Préfet, laquelle emporte mise en compatibilité du PLU.

1 – L'examen du dossier par Monsieur le Préfet

Au vu du dossier transmis par la Commune de Chamrousse, Monsieur le Préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé et actuellement en vigueur de la commune de Chamrousse. Dans la négative, Monsieur le Préfet engage la procédure de mise en compatibilité.

2 - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

Les dispositions proposées par le Préfet pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration d'Utilité Publique font l'objet d'un examen conjoint avec la mise en compatibilité du SCoT de la RUG. Cet examen est une réunion de présentation et d'échanges, à l'occasion de laquelle les personnes publiques associées sont invitées à émettre leurs remarques sur les modifications apportées dans le cadre des dossiers de mise en compatibilité.

A l'issue de cet examen conjoint, est dressé un procès-verbal, pièce qui doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Les personnes publiques associées sont celles déterminées dans les articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme :

- L'Etat ;
- La région ;
- Le département ;
- La Communauté de communes Le Grésivaudan, en tant qu'autorité organisatrice des transports urbains, dans le cadre de sa compétence en matière de programme local de l'habitat ;
- Les chambres consulaires (chambre de commerce et de l'industrie ; chambre de l'agriculture ; chambre des métiers) ;
- L'établissement public en charge du SCoT de la région urbaine grenobloise ;

3 – L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU dès lors que cette opération n'est pas compatible avec les dispositions de ce dernier.

4 – L'avis du Conseil Municipal

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU (éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête), le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par le Préfet au conseil Municipal pour avis. Celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour donner son avis. A défaut, ce dernier est considéré comme favorable.

5 – La Déclaration d'Utilité Publique

Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU. Le document d'urbanisme est modifié par la décision de Monsieur le Préfet de déclarer l'opération d'utilité publique. La mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Une procédure de concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées a été menée à l'initiative de la commune de Chamrousse. Le bilan de la concertation est joint au dossier soumis à l'enquête publique.

2.1. Mention des textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique est régie à la fois par les dispositions du code de l'urbanisme et par celles du code de l'environnement.

Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'urbanisme

Les 2 articles de référence sont les articles L. 153-54 et L. 153-55.

Article L153-54 : *une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-55 : *le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'environnement

L'enquête publique est régie par les dispositions du chapitre 3, du titre 2, du livre 1^{er} du code de l'environnement (consultable sur le site www.legifrance.gouv.fr, à la rubrique code de l'environnement) :

- Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique (art. L. 123-1 et L. 123-2 ; art. R. 123-1) ;
- Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique (art. L. 123-3 à L. 123-19 ; art. R. 123-2)
 - Sous-section 1 : Ouverture et organisation de l'enquête (art. R. 123-3)
 - Sous-section 2 : Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur (art. R. 123-4)

- Sous-section 3 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête (art. R. 123-5)
- Sous-section 4 : Durée de l'enquête (art. R. 123-6)
- Sous-section 5 : Enquête publique unique (art. R. 123-7)
- Sous-section 6 : Composition du dossier d'enquête (art. R. 123-8)
- Sous-section 7 : Organisation de l'enquête (art. R. 123-9)
- Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête (art. R. 123-10)
- Sous-section 9 : Publicité de l'enquête (art. R. 123-11)
- Sous-section 10 : Information des communes (art. R. 123-12)
- Sous-section 11 : Observations, propositions et contre-propositions du public (art. R. 123-13)
- Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur (art. R. 123-14)
- Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur (art. R. 123-15)
- Sous-section 14 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur (art. R. 123-16)
- Sous-section 15 : Réunion d'information et d'échange avec le public (art. R. 123-17)
- Sous-section 16 : Clôture de l'enquête (art. R. 123-18)
- Sous-section 17 : Rapport et conclusions (Articles R123-19 à R123-21)
- Sous-section 18 : Suspension de l'enquête (art. R. 123-22)
- Sous-section 19 : Enquête complémentaire (art. R. 123-23)
- Sous-section 20 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique (art. R. 123-24)
- Sous-section 21 : Indemnisation du commissaire enquêteur (art. R. 123-25 à R. 123-27)

3. Contenu du dossier de mise en compatibilité

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme porte sur la modification d'éléments des documents d'urbanisme et la mise en cohérence des documents graphiques avec la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique.

Les pièces du PLU impactées par le dossier de mise en compatibilité du PLU sont :

- Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Le document d'orientations particulières d'aménagement et de programmation ;
- Le règlement des zones concernées par le projet ;
- Le document graphique.

Les annexes du PLU demeurent inchangées.

Chacune de ces pièces est intégralement reproduite et accompagne le présent dossier.

Il est précisé ici que la présente notice explicative contient l'ensemble des éléments permettant d'apprécier les conséquences du projet sur l'environnement (se reporter à l'évaluation environnementale qui accompagne la présente notice explicative) ainsi que les adaptations que le projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoin 1650 impose d'apporter au PLU. La présente note explicative tient donc lieu de rapport de présentation.

2

URBAINE ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU POLE
TOURISTIQUE DE CHAMROUSSE, SECTEUR DE RECOIN
1650 »

1. Localisation du projet

Le projet pour lequel la déclaration d'utilité publique est demandée auprès de Monsieur le Préfet a pour objectif de requalifier et de développer le pôle touristique sur le secteur de Recoin (1650), situé au nord-ouest de la commune de Chamrousse. Le périmètre de DUP porte sur une superficie totale d'environ 25 ha (périmètre en rouge sur le plan).

Cette requalification s'appuie sur le développement d'une offre touristique 4 saisons, le renouvellement et la diversification de l'offre de logements et d'hébergements, et l'émergence d'une station davantage connectée aux nouvelles technologies. Enfin, le projet inclut également l'intégration des enjeux sociétaux et environnementaux de nature à inscrire le projet dans une démarche de développement durable.

Ce projet se base sur la restructuration de la zone déjà urbanisée (centre de Recoin) ou en partie urbanisée (site du plan d'eau de la Grenouillère) de la station : il ne doit pas être confondu avec l'étude de la piste des Vans lancé par la commune et qui ne comporte aucun lien avec le projet de Chamrousse Village 1650.

Commune de Chamrousse – délimitation du périmètre de DUP.



Source : AKTIS Architecture



Source : AKTIS Architecture

2. Description du projet et du parti d'aménagement

2.1. Les objectifs du projet : faire de Chamrousse une station 4 saisons ouverte toute l'année - redynamiser l'emploi¹

« En résumé, le projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoin 1650 entend apporter des réponses aux enjeux suivants :

- **Une activité touristique moteur du développement local mais en position critique** : un secteur d'emploi majeur sur la commune (plus de 80% d'emplois liés au tourisme) mais une chute de la population (-10% en 10 ans), et une vacance des logements touristiques (+70% en 10 ans)

¹ Les développements qui suivent sont extraits de la notice explicative du dossier de DUP, justification du projet.

- **Une station vieillissante qui ne s'est pas renouvelée**, ni dans son offre peu diversifiée, ni dans sa capacité/qualité d'hébergement (87% des résidences principales ont plus de 25 ans), ni dans son aménagement urbain
- **Une clientèle majoritairement régionale** qui ne reste pas sur site le soir, faute d'équipement approprié et d'activités suffisamment diversifiées ;
- **Un plan de circulation et de stationnement inadaptés**, « tout-voiture » classique ;
- Une sensation générale **d'un fort potentiel de développement sous-utilisé.** »

2.2. L'organisation urbaine

Les grands principes de composition du secteur du Recoin sont guidés par l'accueil de nouveaux équipements et hébergements 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 du Recoin :

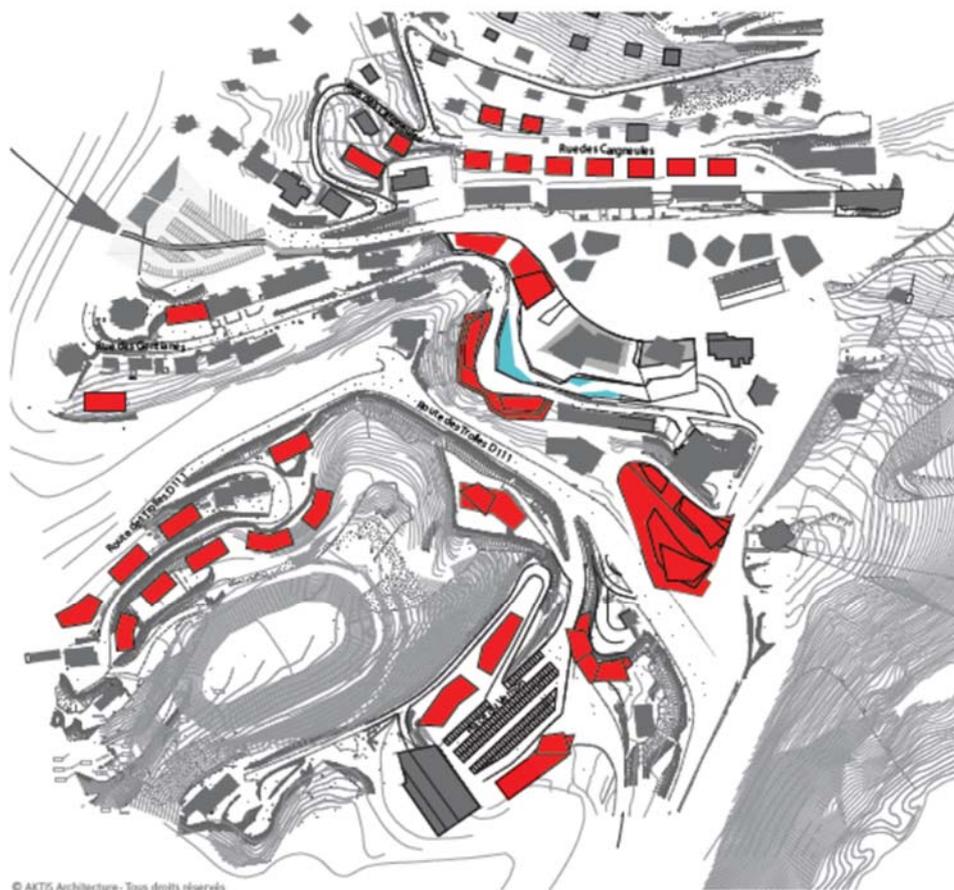
- **Le secteur nord du Recoin :**

L'urbanisation du secteur nord du Recoin permet la création d'hébergements touristiques. La présence de nouveaux équipements structurants (Centre balnéotonique, SPA, hôtels, résidences de tourisme, commerces, restaurants, équipements de services et de loisirs) affirme la fonction polarisante de ce site et qualifient les nouveaux espaces publics.

- **Le secteur sud du Recoin :**

L'urbanisation du secteur sud du Recoin permet la création d'unités d'hébergement (résidents et séjours) autour du Lac des Etoiles, rue des Gentianes et à proximité de la route des Trolles.

Rythmés par des percées visuelles, les ensembles bâtis 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 le plan d'eau de la Grenouillère et laisse émerger en arrière-plan, le domaine skiable.



Source : AKTIS, Architecture

2.3. Programme envisagé

L'urbanisation du secteur du Recoin, majoritairement sous maîtrise communale, doit permettre la construction d'environ 73 000 m² de surface de plancher de constructions répartis de la manière suivante :

- 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 ;
- 600 à 800 places réservées au stationnement en ouvrages et 360 à l'air libre.

2.4. Organisation des déplacements et du stationnement

Le projet prévoit la modification des mobilités sur le secteur de Chamrousse Village 1650. Ce projet global de mobilité, développé à travers le Dossier d'Utilité Publique, a pour but de favoriser la circulation piétonne pour l'accès au front de neige et les déplacements internes, d'optimiser les stationnements et de repenser la desserte du secteur du Recoin.

Le plan de mobilité touristique développe à la fois la mobilité piétonne et les services à la mobilité (navettes électrique, vélo électrique). Le plan prévoit de limiter la circulation voiture en cœur de station dans le but de privilégier les déplacements piétons. La piétonisation du cœur de station permet de faire descendre le front de neige jusqu'à la route des Trolles (RD 111) qui relie les différents pôles de Chamrousse. Ceci permet de constituer une nouvelle entrée de Chamrousse village 1650 par le sud du Recoin.

L'offre en stationnement principale est réorganisée en 3 parkings (1 en ouvrage semi enterré, 1 parc au sol couvert et 1 parc au sol non-couvert) afin de réguler la place de la voiture sur les espaces publics. Le projet induit également de réorganiser la circulation automobile à sens unique sur la voie de desserte du Village (rue des Gentianes).

Plan de déplacements



Source : AKTIS Architecture

3. Intérêt général du projet

Les objectifs du projet présentés par la DUP « Projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoïn 1650 » permettent de 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 »² :

3.1. Développer l'offre touristique, source de redynamisation de l'emploi

Le projet vise à répondre à plusieurs objectifs en matière de développement touristique :

- Conforter l'attractivité touristique de la station de Chamrousse en se dotant de nouveaux équipements (notamment d'un centre balnéotonic, d'un équipement luge d'été, d'une salle multimédias) qui lui permettront de développer un tourisme d'été et d'intersaison ;
- Conforter le potentiel économique de la station de Chamrousse lié aux sports d'hiver tout en diversifiant l'attractivité touristique pour y favoriser l'émergence d'un « tourisme 4 saisons » (VTT, randonnées, trails, évènements sportifs, etc.) ;
- Inciter les résidents de la région grenobloise à avoir des pratiques touristiques locales tout en développant une offre pouvant capter une clientèle régionale (Grenoble, Lyon) nationale (Paris), voire européenne et internationale ;
- Contribuer à développer l'économie métropolitaine en développant un tourisme d'affaire (accueil de séminaire d'entreprises, de mini-congrès, de formations professionnelle etc.) ;
- Créer entre 290 et 450 emplois temps pleins potentiels.

3.2. Renouveler et diversifier l'offre de logements et d'hébergement

Le projet porte l'ambition d'attirer plus d'habitants à l'année tout en générant davantage d'emplois permanents. En ce sens, il rend nécessaire le renouvellement et la diversification de l'offre de logements et d'hébergements :

- Augmenter la capacité d'hébergements traditionnels pour accueillir et loger les employés permanents et les saisonniers ;
- 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 ».
- Revaloriser le parc de résidences secondaires en favorisant la réhabilitation du parc existant notamment sur le plan énergétique et sur le plan des normes de haute qualité environnementale ;
- Améliorer la conception des constructions et leur intégration paysagère sur le site du Recoïn.

3.3. Développer l'identité de la station

Le projet vise également à respecter et conforter l'identité de la station en s'appuyant sur :

- La géographie (chaîne de Belledonne, site du Recoïn, vues sur le Vercors et sur Grenoble...) ;
- L'histoire (les Jeux Olympiques, les chasseurs alpins, l'hydroélectricité, les nouvelles technologies, la recherche ...)
- La culture (le Dauphiné, le ski, l'alpinisme, l'innovation technique de montagne, le thermalisme, l'art culinaire, l'agriculture de montagne, le label « produits de Belledonne » ...).

² DUP, Justifications du projet, p.21

3.4. Développer une « smart station écologique »

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 passant par :

- L'intégration de réseaux intelligents et le développement d'une plateforme digitale « Smart Grid » ;
- Le déploiement sur site de sources alternatives d'énergies (dispositifs photovoltaïques, panneaux solaires, chaufferie biomasse, système de récupération des eaux grises, etc.) ;
- Le développement des « mobilités intelligentes » basées notamment sur la mobilité électrique et sur le développement de l'éco-mobilité ;
- L'inclusion des nouveaux services liés aux nouvelles technologies numériques (NTIC et applications pour smartphone notamment) pour développer l'attractivité du territoire ;
- La mise en œuvre de processus de gestion de l'eau en faveur de la biodiversité en développant le concept d'une station à « biodiversité positive » ;
- L'implantation de dispositifs favorisant la production et la réutilisation des énergies renouvelables.

3

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La procédure de mise en compatibilité du PLU de Chamrousse avec la DUP nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, conformément à l'article R. 104-9 3° du code de l'urbanisme.

Celui-ci dispose en effet que « *les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31 ».

La procédure de mise en compatibilité du PLU emporte les mêmes effets qu'une révision de PLU, à un double titre :

- D'une part, la réalisation de la DUP implique de faire évoluer le projet d'aménagement et de développement durables du PLU tel qu'il a été approuvé en 2004 ;
- D'autre part, la réalisation du projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique du secteur du recoin conduit à classer en zone UCa (PM) et en zone UC(PM) des terrains figurant dans l'actuel PLU en zone naturelle.

Or, l'article L. 153-31 précité rend obligatoire le recours à la procédure de révision lorsque la collectivité compétente en matière de PLU décide, notamment :

- Soit de changer les orientations définies par le PADD ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Compte tenu de l'existence d'un site Natura 2000 sur la commune de Chamrousse et des effets juridiques identiques entre la procédure de mise en compatibilité du PLU et la révision (au sens de l'article R. 109-4 3° précité), la procédure de mise en compatibilité rend nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale.

Cette évaluation environnementale accompagne le présent dossier de mise en compatibilité du PLU. Il convient donc de s'y reporter pour en connaître le contenu.

5

**INCIDENCES ET ADAPTATIONS DU
DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR**



La procédure de mise en compatibilité permet de procéder aux changements rendus nécessaires pour permettre la réalisation de la DUP. Ces changements peuvent concerner l'ensemble des documents composant le PLU, étant précisé ici que les évolutions apportées au PLU ne peuvent concerner les dispositions du PLU extérieures à l'emprise de l'opération dont la DUP est envisagée.

Par voie de conséquence, le présent dossier de mise en compatibilité se limite à procéder aux seules évolutions qu'impliquent la mise en œuvre de la DUP.

En l'espèce, ces évolutions concernent :

- Le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Les orientations particulières d'aménagement ;
- Le règlement ;
- Le document graphique.

De même, les éléments de contenu d'un rapport de présentation (état initial de l'environnement, évaluation environnementale, justification des changements apportés) figurent dans le présent dossier de mise en compatibilité.

1. Le PADD

1.1. Constat et incidences du projet de requalification et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur du Recoïn

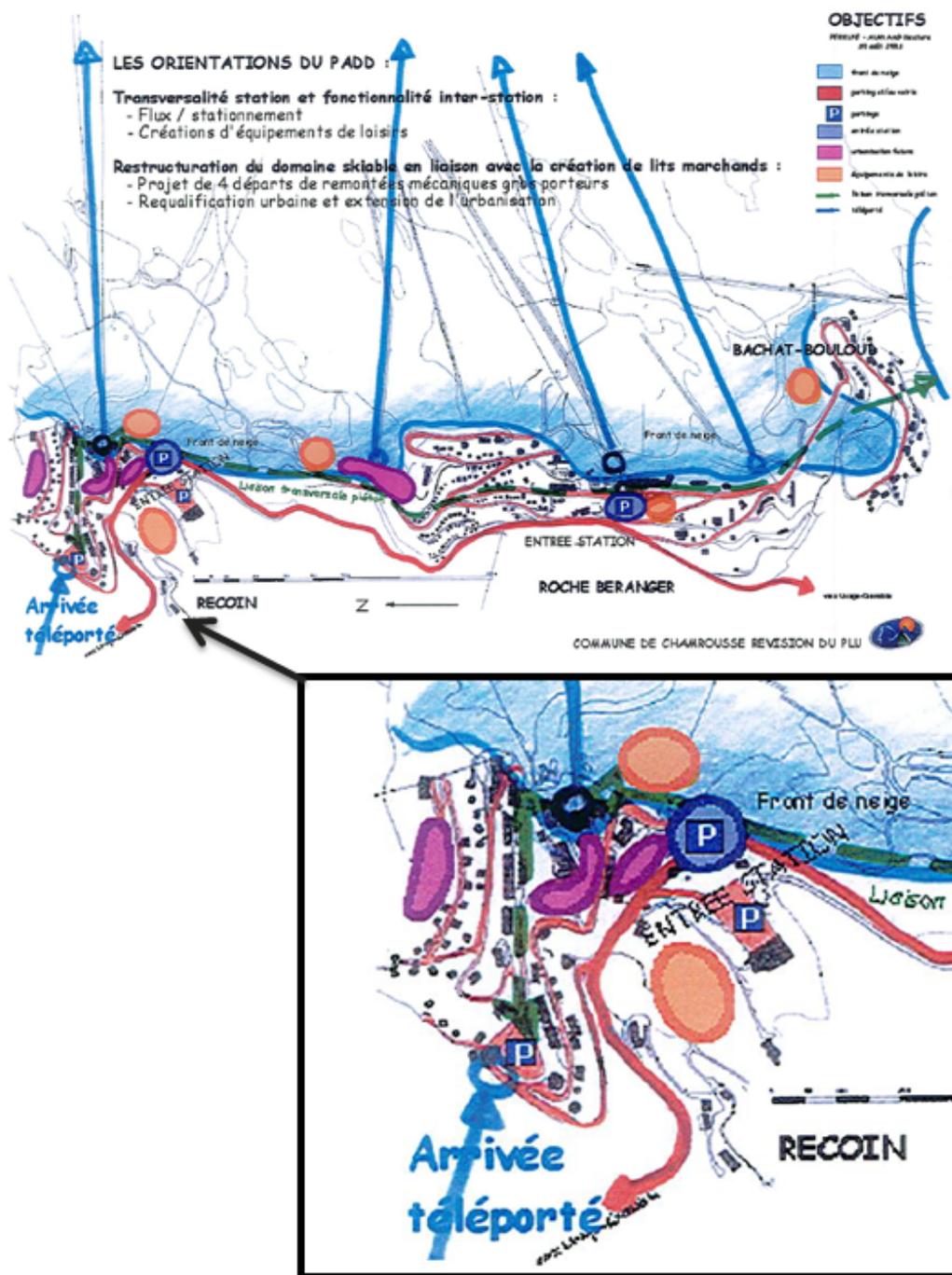
Après avoir rappelé les objectifs de la révision du PLU et ses enjeux, le PADD du PLU de Chamrousse définit « *les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune* », conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de son approbation le 30 septembre 2004.

Ce PADD comprend la définition du projet urbain à l'échelle de la commune, accompagné par un schéma qui spatialise les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

Extrait du PADD en vigueur

3. LE PROJET URBAIN :

- Préserver un environnement de qualité  - Reconnaissance des espaces naturels remarquables
- Conservation du caractère naturel du paysage, atout touristique important notamment au niveau de la zone d'accueil liée au plateau nordique de l'Arselle et au niveau du domaine skiable
- Domaine skiable confié à l'Office National des Forêts pour gestion pragmatique
- Restructuration des espaces urbanisés
Fonctionnalité et transversalité station  Restructuration :
- Marquage des entrées station de Recoïn et de Roche-Béranger : accueil, équipements, parkings (reconnaissance de la proximité de l'agglomération),
- Piétonisation et requalification des espaces publics, inter-pénétration du front de neige (reconnaissance du piéton),
- Gestion des flux (sécurité, fonctionnement),
- Liaisons inter-pôles : piétons, skieurs, navettes,
- Implantation d'équipements de loisirs complémentaires au "produit ski",
- Politique de l'hébergement :
- Favoriser le logement des saisonniers,
- Développement ponctuel de l'urbanisation en favorisant le logement touristique marchand :
 . soit dans les sites déjà urbanisés (restructurations d'immeubles, Bachat-Bouloud par exemple, démolitions-reconstructions),
 . soit par des extensions limitées de l'urbanisation,
- Restructuration du domaine skiable  - Développer les téléportés de gros débits au départ des zones urbanisées en remplacement des remontées mécaniques actuellement vétustes,
- Reconfiguration des pistes pour répondre au besoin de transversalité du domaine,
- Assurer l'adéquation entre départs de remontées mécaniques et urbanisation,
- Réflexion spécifique sur le secteur du "Schuss des Dames".



Source : Extrait du PADD de Chamrousse en vigueur, approuvé en 2004

Le schéma qui accompagne la partie écrite du PADD doit également évoluer compte tenu des choix relatifs à la localisation des sites retenus pour assurer le développement de la commune de Chamrousse.

1.2. Modifications et justifications des changements apportés au PADD

Le projet de requalification et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur Recoin ne remet pas en cause le PADD de Chamrousse qui donne toute sa place au futur

projet. Il suffit pour s'en convaincre de se reporter à l'orientation « *Restructuration des espaces urbanisés – Fonctionnalité et transversalité station* ». Le PADD approuvé en 2004 par le conseil municipal de Chamrousse se prononce ainsi – et déjà – en faveur :

- D'une piétonisation et d'une requalification des espaces publics,
- D'une inter-pénétration du front de neige, de liaisons inter-pôles (piétons, skieurs, navettes)
- De l'implantation d'équipements de loisirs complémentaires au « produit ski ».

De même, en matière de politique d'hébergement, le PADD exprime la volonté :

- De favoriser le logement des saisonniers ;
- De développer ponctuellement de l'urbanisation en favorisant le logement touristique marchand, soit dans des sites déjà urbanisés, soit par des extensions limitées de l'urbanisation.

Sans remettre en cause les orientations générales définies en 2004, le PADD du PLU doit néanmoins être adapté afin de prendre en compte l'ampleur et l'ambition du projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur du Recoin 1650. Ainsi, et bien que l'opération de requalification et de développement soit circonscrite aux seuls secteurs classés UC(PM) et UCa(PM) délimités sur le document graphique du PLU, il est apparu nécessaire de faire évoluer le PADD par obligation de cohérence avec l'ambition du projet : la référence à un développement ponctuel n'est en effet pas adéquate, le logement touristique marchand représentant une part prépondérante de l'opération de requalification et de développement, objet de la DUP.

Par ailleurs, le PADD de 2004 évoque des extensions limitées de l'urbanisation. Cette référence au caractère limité des extensions pourrait constituer une contrainte dans la mise en œuvre du projet de requalification et de développement économique de la station de Chamrousse, notamment s'agissant du développement du pourtour du plan d'eau de la Grenouillère. Il est donc opportun de l'ôter du PADD. L'extension de l'urbanisation demeure cependant encadrée juridiquement, puisqu'un plan de masse définit le volume enveloppe dans lequel le projet architectural devra s'insérer. La suppression du qualificatif « limitées » ne signifie donc pas que l'extension sera débridée.

En plus de ces deux évolutions sémiologiques, il est apparu pertinent de compléter le PADD afin d'exprimer les orientations générales du projet. Ainsi, la partie du PADD relative à la « restructuration des espaces urbanisés – fonctionnalité et transversalité station » évolue de la manière suivante (en vert figurent les changements qu'il convient d'apporter au PADD et en rouge les dispositions supprimées) :

« *Restructuration :*

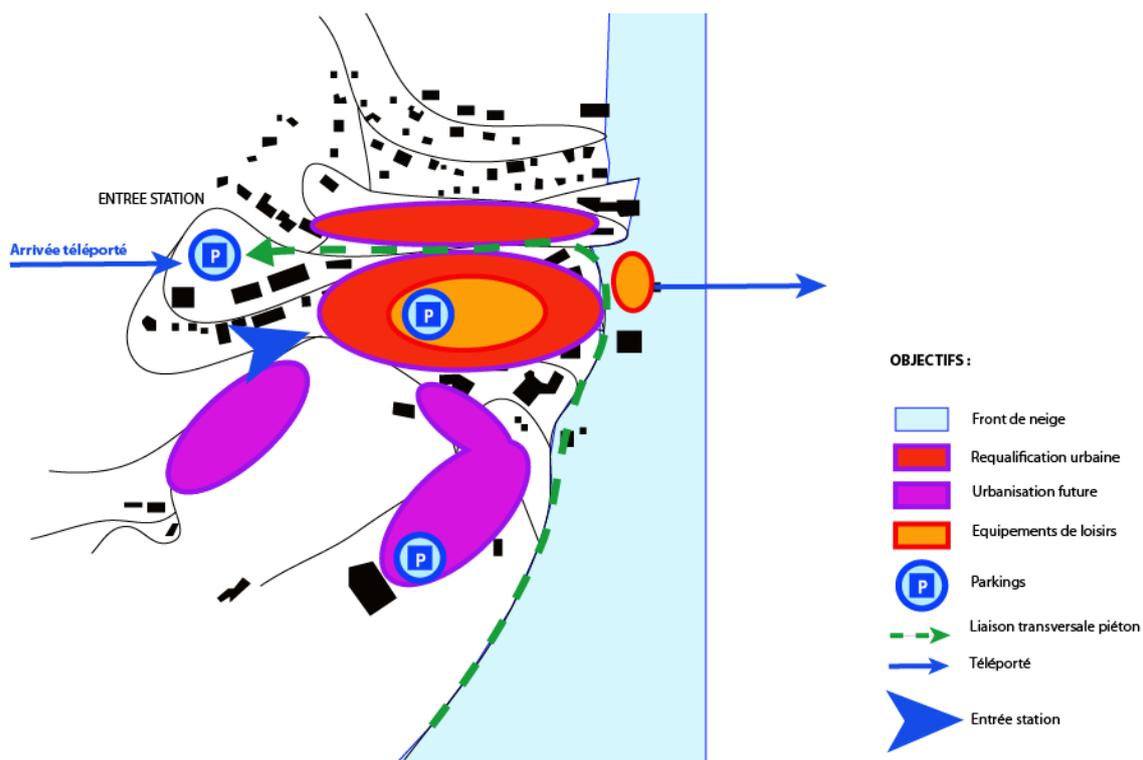
- *Marquage des entrées station de Recoin et de Roche-Béranger : accueil, équipements, parkings (reconnaissance de la proximité de l'agglomération),*
- *Piétonisation et requalification des espaces publics, inter-pénétration du front de neige (reconnaissance du piéton) ;*
- *Gestion des flux (sécurité, fonctionnement),*
- *Liaisons inter-pôles : piétons, skieurs, navettes,*
- *Implantation d'équipements de loisirs complémentaires au « produit ski »,*

Politique de l'hébergement :

- *Favoriser le logement des saisonniers,*
- *Développement ~~ponctuel~~ de l'urbanisation en favorisant le logement touristique marchand :
. Soit dans les sites déjà urbanisés (restructurations d'immeubles, Bachat-Bouloud par exemple, démolitions-reconstructions), requalification urbaine et développement économique du pôle touristique sur le secteur de Recoin afin que Chamrousse devienne une station 4 saisons. Ceci implique de :*

- *Rénover et augmenter la capacité d'accueil qu'il s'agisse des constructions liées à l'hébergement touristique (hôtels, résidences de tourisme) et d'habitations afin d'accroître le nombre d'habitants à l'année ;*
 - *Développer l'activité économique dans le cœur même du secteur de Recoïn avec un centre de co-working (espace de travail partagé permettant tout à la fois aux habitants de Chamrousse de travailler sans se rendre à Grenoble, et aux touristes de se mettre en situation de travail si besoin), afin de développer une offre de tourisme d'affaires en semaine toute l'année hors vacances scolaires ;*
 - *Proposer une offre commerciale diversifiée, notamment en mettant en avant les produits symboles de la gastronomie iséroise.*
- . Soit par des extensions **limitées** de l'urbanisation, en limitant les impacts sur le paysage et en profitant d'une desserte en voirie déjà existante. Le pourtour du plan d'eau de la Grenouillère est ainsi identifié pour accueillir des résidences de tourisme et offrir des logements pour les saisonniers et les employés de la station afin de répondre aux ambitions de la commune de Chamrousse. Le développement de ce site permettra également de rattacher physiquement la copropriété du Vernon au secteur de Recoïn. »*

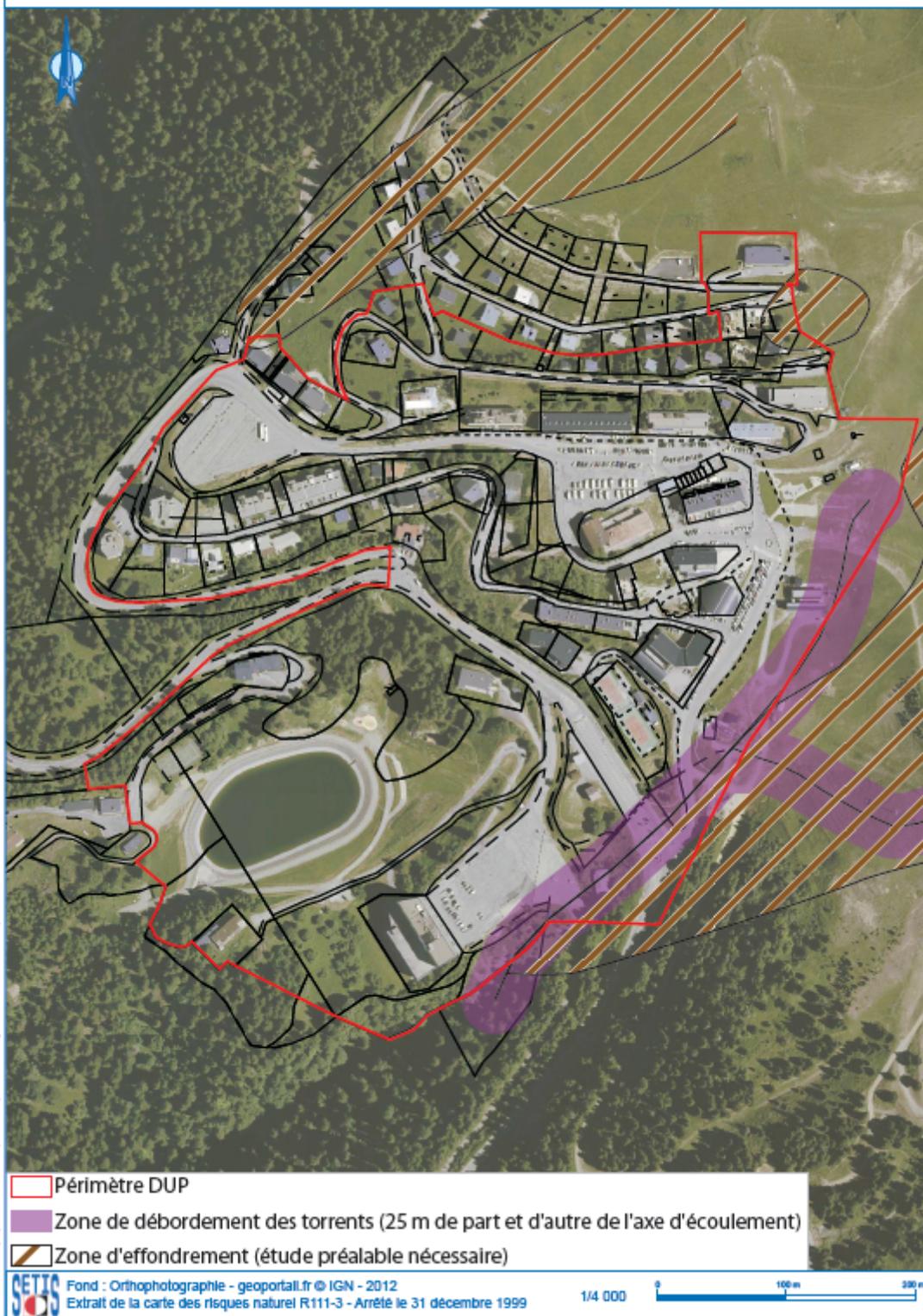
De même, le schéma qui accompagne le PADD doit également évoluer pour tenir compte du projet qui prévoit un secteur de développement de l'urbanisation sur les pourtours du plan d'eau de la Grenouillère.



Un PADD intégrant l'ensemble de ces changements est joint au dossier de mise en compatibilité du PLU avec la DUP.

Compte tenu du programme développé par l'opération, le choix d'urbaniser sur le pourtour du plan d'eau de la Grenouillère se justifie à plusieurs titres, sachant malgré tout que les possibilités de développement du secteur de Recoin sont limitées compte tenu de la présence immédiate du domaine skiable à l'est.

RISQUES NATURELS



Source : SETIS

Au-delà de la question du risque d'effondrement repéré sur la carte d'aléas, urbaniser sur la partie nord du Recoin, en surplomb de la station, de surcroît au-dessus de la limite forestière, aurait eu un impact préjudiciable négatif sur le paysage, comme le démontre la vue aérienne ci-dessous.



Source : SETIS

Le choix d'envisager l'urbanisation autour du plan d'eau artificiel de la Grenouillère s'est donc naturellement imposé dans la mesure où ce site, sans être totalement urbanisé, a perdu son caractère naturel du fait de la présence de nombreuses constructions implantées autour du plan d'eau, dont la copropriété « le Vernon » et son aire de stationnement. En outre, et surtout, le secteur de la Grenouillère dispose déjà d'un réseau de voirie existant permettant d'assurer la desserte des futures constructions, quelles qu'elles soient. Il n'est donc pas nécessaire de créer un nouveau réseau de dessertes.

Au surplus, l'évacuation des eaux usées sera facilitée par la proximité du collecteur. Des risques de ruissellement sur versant ont été identifiés sur le secteur du Recoin ainsi que la présence de zones d'effondrement à proximité des secteurs constructibles. Aussi, ces deux éléments de connaissance interdisent l'infiltration des eaux à la parcelle. En outre, le tamponnement des eaux collectées doit être assuré de façon globale par le bassin de la Grenouillère avant rejet dans le milieu naturel. Le choix de cette solution de rétention est motivé par :

- Le positionnement du bassin en aval de Recoin ;
- La conception et l'autorisation du bassin à des fins de rétention des eaux pluviales ;
- La présence d'un réseau pluvial séparatif sur le Recoin aboutissant dans le bassin

2. Les orientations particulières d'aménagement

Le PLU de Chamrousse comporte des orientations particulières d'aménagement, au titre de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme. Dans le cadre de la révision du PLU de Chamrousse, le PADD trouvera sa traduction dans la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au titre de l'article L151-2.

2.1. Constats et incidences du projet de requalification et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur du Recoin

Le projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur du Recoin 1650 vient modifier l'orientation particulière de la zone AUL du lac de la Grenouillère.

Extrait des Orientations Particulières d'Aménagement en vigueur

LA ZONE AUL DU LAC DE LA GRENOUILLERE

La zone AUL du Lac de la Grenouillère, desservie à sa périphérie immédiate, s'ouvrira à l'urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble.

Les objectifs d'aménagement répondront aux préoccupations :

a) de desserte : une desserte s'inscrivant dans un cadre existant :

La desserte de la zone se fera impérativement depuis la voie existante qui la borde à l'aval.

Les rampes d'accès aux bâtiments seront carrossables par tous temps et par tous véhicules motorisés.

b) d'urbanisme : en définissant un caractère à la zone :

Le caractère de la zone sera orienté vers une activité ludique en relation avec un futur plan d'eau. Les activités et les constructions autorisées respecteront les termes de la loi montagne (article L 145-5 du code de l'urbanisme).

c) d'aménagement : en privilégiant la présence du piéton :

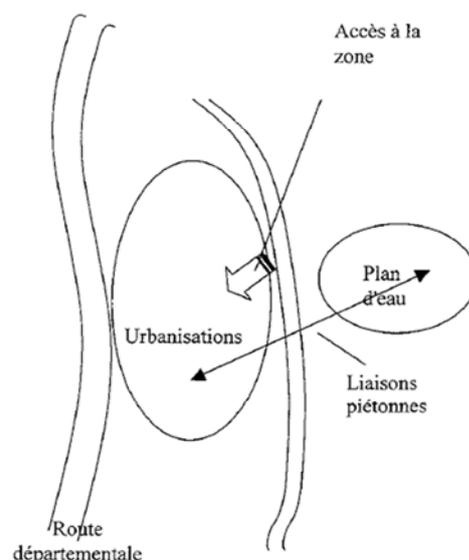
Les aménagements et constructions respecteront le caractère naturel du site en s'adaptant au plus près au terrain naturel.

Les cheminements piétons seront privilégiés, notamment pour l'accès aux espaces ludiques.

d) de procédure :

Un périmètre d'étude au titre de l'article L 123-2.a du code de l'urbanisme (projet d'aménagement global) est mis en place. Les études précises d'aménagement seront faites dans ce cadre.

Source : Extrait du PADD de Chamrousse en vigueur, approuvé en 2004



2.2. Modifications et justifications

Parmi les trois secteurs de développement stratégique définis en 2004 pour la commune de Chamrousse et identifiés comme secteur d'Orientation Particulière d'Aménagement, seule celle de la Grenouillère se trouve sur le site du projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoin 1650. La présentation de l'orientation « La Zone AUL du lac de la Grenouillère » dans le PLU en vigueur prend en compte les éléments du PADD de 2004 pour décrire les principes d'aménagement au niveau de ce secteur.



Comme précisé à travers l'évaluation environnementale, le secteur de la Grenouillère a fait l'objet de plusieurs aménagements depuis 2010. De plus, le secteur n'est plus soumis au périmètre d'étude de Plan d'Aménagement Global, devenu caduc. Enfin, le site de la Grenouillère est identifié par le projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Recoïn comme un secteur privilégié d'accueil d'équipements, de commerces, de services, d'hébergements hôteliers, de résidences de tourisme et d'habitations.

Ces évolutions impliquent la modification de la rédaction des thématiques suivantes pour une bonne compatibilité entre cette OA et l'aménagement futur envisagé aux abords de ce site :

▪ **Le zonage AUL :**

Le secteur AUL, correspondant à un secteur destiné à une occupation touristique compatible avec la proximité d'un plan d'eau est supprimé du document graphique et écrit.

- **Le caractère de la zone** « orienté vers une activité ludique en relation avec un futur plan d'eau » :

Le plan d'eau est aujourd'hui réalisé, le caractère de la zone doit donc être modifié pour prendre en compte le projet actuel de la zone.

« Les constructions autorisées respecteront les termes de la loi montagne » :

Une étude justifiant l'urbanisation en discontinuité a été réalisée. La programmation sera adaptée au contexte urbain et paysager, et à la topographie.

▪ **Le périmètre d'étude au titre de l'article L 123 – 2 a du Code de l'Urbanisme :**

D'une durée maximale de 5 ans à compter de son instauration (2004), il est aujourd'hui caduc.

Au-delà de la modification de la rédaction de ces thématiques, il apparaît pertinent de profiter de cette procédure de mise en compatibilité du PLU de Chamrousse avec la DUP pour définir une orientation particulière d'aménagement en cohérence avec le projet et de préfigurer les dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les déplacements à l'échelle de l'ensemble du secteur de Recoïn.

3. Le règlement

3.1. Constats et incidences du projet de requalification et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur du Recoin

Au regard du zonage proposé pour permettre la mise en œuvre du projet, les changements à apporter au règlement ne concernent que la zone UC, la zone UH et le secteur AUL.

Le règlement de zone UH est supprimé dans son intégralité. La zone UH ne concerne en effet qu'une seule construction située sur la partie nord du plan d'eau de la Grenouillère. La volonté de ne pas développer l'hébergement hôtelier sur cette partie du site pour la développer sur le secteur de Recoin conduit à supprimer le règlement de zone ainsi que sa délimitation sur le document graphique.

Il en est de même du secteur AUL, correspondant à un secteur destiné à une occupation touristique compatible avec la proximité d'un plan d'eau. Ce secteur étant supprimé du document graphique il l'est tout autant dans le règlement de zone.

La zone UC et son règlement sont les supports juridiques de la future opération de requalification et de développement. Sa faisabilité juridique est néanmoins conditionnée à des évolutions réglementaires présentées ci-dessous.

3.2. Modifications et justifications

Les dispositions générales et son article 3 sur la division du territoire en zones

Le règlement de PLU de Chamrousse comporte un titre II intitulé « Dispositions générales ». Ce titre, introductif au règlement proprement dit, comporte des articles qui définissent notamment :

- Le champ d'application territorial du PLU ;
- La portée du règlement à l'égard d'autres textes législatifs et réglementaires relatifs à l'occupation des sols ;
- La division du territoire en zones.

S'agissant de cette division, il importe d'apporter les précisions afférentes à la zone UC et à l'existence de sous-secteurs UCa(PM) et UC(PM). Ces précisions apparaissent en vert ci-dessous. Elles font apparaître la vocation des sous-secteurs UCa(PM) et UC(PM) au regard du projet de requalification et de développement économique touristique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoin 1650.

« Zone UC : *correspondant à une occupation bâtie à dominante résidentielle de type hébergements collectifs ainsi qu'aux services et équipements compatibles avec cette destination.*

- Secteur UCa(PM) et UC(PM) : *correspondant au centre de Recoin correspondant à l'opération de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur du Recoin 1650 ». Le secteur UCa(PM) a vocation à accueillir toutes constructions et installations participant au développement hôtelier, touristique, commercial et économique de la commune de Chamrousse ainsi que des constructions à usage d'habitation, de loisirs, de stationnement et de fourniture d'énergie ; le secteur UC(PM) a vocation à accueillir que des constructions à usage d'habitation et d'hébergement touristique.*

- Secteur UCb : *secteur correspondant au site de Bachat-Bouloud.*

• Sous-secteur UCbp *correspondant au site de Bachat-Bouloud et concerné par un périmètre de protection des sources. »*

Les évolutions apportées aux différents articles du règlement de zone UC

La procédure de mise en compatibilité permet également de faire évoluer le règlement des zones impactées par le projet. Concernant le projet de requalification urbaine, il convient de faire évoluer les règles concernant :

- Le caractère de la zone UC ;
- Les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) ;
- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article 2) ;
- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (article 4) ;
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ;
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) ;
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)
- L'emprise au sol (article 9)
- La hauteur maximale des constructions (article 10)
- Les aspects extérieurs des constructions et l'aménagement de leurs abords (article 11)
- Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (article 12)
- Les obligations en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations (article 13) ;

Un article UC 15 relatif à l'énergie est créé.

Le caractère de la zone UC

Ainsi, pour permettre la réalisation du projet présenté, il est nécessaire de compléter le caractère de la zone UC.

Le règlement de PLU approuvé en 2004 précise que les zone UC correspondent à une occupation bâtie à dominante résidentielle de type hébergements collectifs ainsi qu'aux équipements, activités et services compatibles avec cette destination. Il précise par ailleurs que les zones UC comprennent les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur UCa correspondant au centre de Recoin ;
- Secteur UCb correspondant au site de Bachat-Bouloud et UCbp correspondant au site de Bachat-Bouloud concerné par un périmètre de protection de sources.

Ce caractère de zone doit être complété pour compléter la vocation de la zone UC afin d'identifier les secteurs UCa(PM) et UC(PM) qui correspondent à l'opération de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse,

Il est donc proposé de modifier le caractère de zone UC dans le sens suivant (les ajouts sont en vert, les termes supprimés en rouge³) :

« CARACTERE DES ZONES UC

Les zones UC correspondent à une occupation bâtie à dominante résidentielle de type hébergements collectifs ainsi qu'aux équipements, activités et services compatibles avec cette destination.

Elles comprennent les secteurs et sous-secteurs suivants :

³ Ce choix de couleur concerne l'ensemble des évolutions apportées au règlement de PLU.

- **Secteur UCa(PM) et UC(PM)** ~~correspondant au centre de Recoïn~~ correspondant à l'opération de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur du Recoïn 1650 ». Le secteur UCa(PM) a vocation à accueillir toutes constructions et installations participant au développement hôtelier, touristique, commercial et économique de la commune de Chamrousse ainsi que des constructions à usage d'habitation et de loisirs ; le secteur UC(PM) a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation et d'hébergement touristique.

- **Secteur UCb** correspondant au site de Bachat-Bouloud.

• **Sous-secteur UCbp** correspondant au site de Bachat-Bouloud et concerné par un périmètre de protection de sources. »

L'évolution apportée à l'article 1

L'évolution UC 1 définit les occupations du sol interdites. Le projet de requalification et de développement prévoit de développer une offre d'hébergement hôtelier dans le centre de Recoïn et sur la partie Est du plan d'eau de la Grenouillère. Le secteur UC(PM) a une vocation principalement résidentielle et doit venir en confortement du secteur UCa(PM) dont la vocation économico-touristique et commerciale doit être affirmée. En conséquence, les commerces sont interdits dans le secteur UC(PM)

L'article UC 1 est donc complété par un point 10 visant cette interdiction.

« Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes.
2. Le stationnement isolé des caravanes sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain.
3. L'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale.
4. Les exploitations agricoles permanentes.
5. Les constructions et installations à vocation industrielle autres que celles réservées aux loisirs, au tourisme et aux équipements publics.
6. Les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction autorisée.
7. Les exploitations de carrières.
8. Les décharges et dépôts de toute nature à l'air libre.
9. En secteur UCb et UCbp, sont également interdits les hébergements autres que tourisme tels que les hôtels, résidences de tourisme, villages de vacances, etc... et les logements de saisonniers ou de personnels affectés à ces hébergements.
10. En secteur UC(PM), sont également interdits les commerces. »

• L'évolution apportée à l'article 2

Un risque de ruissellement sur versant a été identifié (étude risque SETIS dans le cadre de l'étude d'impact de la DUP) en partie sur le site de la copropriété du Vernon, en sortie du tunnel qui permet

de rejoindre le centre de Recoin en passant sous la RD 111. Pour tenir compte de ce risque qui ne remet pas en cause la constructibilité du secteur, deux prescriptions réglementaires et une recommandation sont ajoutées à l'article 2. Elles n'ont vocation à s'appliquer que dans le secteur cité en début de paragraphe et représenté sur le document graphique du PLU sous la forme d'une trame.

L'article 2 est complété par la disposition :

« Dans la zone de ruissellement sur versant tramée sur le document graphique du secteur UCa(PM), les bâtiments les plus proches de l'axe d'écoulement devront éviter les ouvertures de plein pied sur les façades exposées à l'axe préférentiel d'écoulement.

En outre, les aménagements seront réalisés de façon à maintenir un axe préférentiel d'écoulement.

Il est enfin recommandé que les structures de pied de bâti des bâtiments les plus proches de l'axe d'écoulement soient renforcées, de façon à assurer une résistance face aux écoulements. »

L'évolution apportée à l'article 4

Des risques de ruissellement sur versant ont été identifiés sur le secteur du Recoin ainsi que la présence de zones d'effondrement à proximité des secteurs constructibles. Aussi, ces deux éléments de connaissance interdisent l'infiltration des eaux à la parcelle. En outre, le tamponnement des eaux collectées doit être assuré de façon globale par le bassin de la Grenouillère avant rejet dans le milieu naturel. Le choix de cette solution de rétention est motivé par :

- Le positionnement du bassin en aval de Recoin ;
- La conception et l'autorisation du bassin à des fins de rétention des eaux pluviales ;
- La présence d'un réseau pluvial séparatif sur le Recoin aboutissant dans le bassin.

Ceci justifie donc les évolutions apportées à l'article UC4 et plus particulièrement aux dispositions portant sur les eaux pluviales.

« 3. Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant des fontaines ; de l'arrosage des jardins ; du lavage des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles ainsi que des eaux de vidange des piscines.

Cas n° 1 : absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

~~Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales~~ Les travaux nécessaires au raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou à défaut, au raccordement au bassin de la Grenouillère devront être réalisés, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

L'infiltration à la parcelle sera proscrite.

~~En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux de piscines ne pourront en aucun cas être rejetées dans le réseau des eaux usées. La vidange de la piscine sera réalisée par une entreprise spécialisée et agréée.~~

Les eaux de vidange des piscines devront être évacuées par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales. Une neutralisation avant le rejet sera exigée en fonction de la sensibilité du milieu récepteur et de la nature des produits désinfectants utilisés.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux de piscines ne pourront en aucun cas être rejetées dans le réseau des eaux usées. La vidange de la piscine sera réalisée par une entreprise spécialisée et agréée.

Cas n° 2 : existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit collecter ses eaux pluviales par ~~évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines~~ une collecte à ciel ouvert ou via un réseau enterré de type séparatif, raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'infiltration à la parcelle sera proscrite.

Les eaux de vidange des piscines devront être évacuées par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales. Une neutralisation avant le rejet sera exigée en fonction de la sensibilité du milieu récepteur et de la nature des produits désinfectants utilisés. »

Les évolutions apportées aux articles 6 à 10 du règlement de zone UC

S'agissant des articles 6 à 10, les modifications apportées au règlement de PLU consistent exclusivement à introduire une disposition réglementaire qui opère un renvoi vers le plan de masse - UCa(PM) et UC(PM) – qui accompagne le document graphique du PLU. En effet, selon l'article R. 123-12 5° du code de l'urbanisme en vigueur avant 1^{er} janvier 2016, le règlement de PLU peut, notamment dans les zones urbaines, « définir des secteurs de plan de masse côté en trois dimensions ».

Le plan de masse constitue une technique d'urbanisme particulière dans la mesure où il organise l'implantation des constructions en fixant les emprises au sol bâties et non bâties ainsi que la hauteur des volumes bâtis. La rédaction d'une règle écrite déterminant des distances à respecter par rapport à des limites séparatives ou des hauteurs maximales qui peuvent varier selon la configuration des lieux n'est pas aisée lorsqu'il s'agit d'encadrer un projet précis, aux formes urbaines hétérogènes qui n'est pas calé sur des limites parcellaires. De ce point de vue, le plan de masse fait la part belle à l'urbanisme de projet, par opposition à l'urbanisme réglementaire de plus en plus souvent perçu comme un carcan juridique.

Comme cela a déjà été indiqué, les évolutions réglementaires ont pour seul objectif de permettre la réalisation du projet présenté. Par ailleurs, les ajustements réglementaires nécessaires doivent également concerner les secteurs de plan masse (les ajouts sont en vert, les termes supprimés en rouge).

Le présent dossier de mise en compatibilité du règlement de PLU supprime également toute référence écrite et graphique au projet d'aménagement général (P.A.G.) qui avait été approuvé par modification du PLU le 19 septembre 2005. Ce PAG trouvait son fondement dans l'article L. 123-2-a du code de l'urbanisme en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016 rédigé comme suit :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement

; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés »

De sorte que la rédaction commune aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 est la suivante (pour des raisons de clarté, le règlement mentionne en vert les dispositions nouvelles issues de la mise en compatibilité et en rouge les dispositions supprimées) :

Article UC 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

« En l'absence de prescriptions graphiques mentionnées aux plans, l'implantation des constructions est libre.

*En secteur **UCa(PM) et UC(PM)**, les constructions doivent respecter les règles d'implantation reportées sur le plan masse qui accompagne le document graphique. ~~l'implantation sera située dans les zones d'implantation indiquées au document graphique du P.A.G approuvé par modification du P.L.U le 19 septembre 2005.~~*

*En secteur **UCb et UCbp**, les constructions seront implantées à 5 mètres des voies et emprise publiques. »*

Article UC 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à partir du nu du mur au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Constructions en limite de terrain : dans le cas de constructions avec dépassées de toiture en limites séparatives, c'est l'extrémité du bâtiment, c'est-à-dire le bord extérieur de la dépassée, qui doit être à l'aplomb de la limite.

Toute intervention sur une construction qui ne respecterait pas le paragraphe ci-dessus ne devra pas aggraver la situation existante au regard de ce dit paragraphe.

*En secteurs **UCa(PM) et UC(PM)**, les constructions doivent respecter les règles d'implantation reportées sur le plan masse qui accompagne le document graphique. ~~l'implantation sera située dans les emprises indiquées au document graphique du P.A.G approuvé par modification du P.L.U. le 19 septembre 2005.~~*

*En secteur **UCb et UCbp**, la construction sur limite n'est pas autorisée.*

*Lorsque la parcelle d'implantation du bâtiment à construire jouxte une parcelle située **en zone UP** :*

- la nouvelle construction ne pourra être implantée en limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à partir du nu du mur au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. »

Article UC 8– implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

« Il n'est pas prévu de règles particulière.

*En secteurs **UCa(PM) et UC(PM)**, les constructions doivent respecter les règles d'implantation reportées sur le plan masse qui accompagne le document graphique. ~~l'implantation sera située dans les emprises indiquées au document graphique du P.A.G approuvé par modification du P.L.U. le 19 septembre 2005.~~*

En secteur UCb et UCbp, la distance d'implantation entre deux bâtiments, mesurée horizontalement de tous points de chacun d'eux à partir du nu de leur mur ne pourra être inférieure à 8 mètres. »

Article UC 9 – emprise au sol

« Il n'est pas prévu de règles particulières

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. ~~l'implantation sera située dans les emprises indiquées au document graphique du P.A.G approuvé par modification du P.L.U le 19 septembre 2005.~~ »

Article UC 10 – hauteur maximale des constructions

« **En secteurs UC et UCa**, la hauteur des constructions est mesurée **verticalement** en tout point du bâtiment (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de toiture) jusqu'au terrain naturel avant travaux :

- **En secteur UC**, la hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins et ne pourra en différer de plus de 3 mètres, en plus comme en moins.

~~- En secteur UCa la hauteur sera comprise dans le gabarit indiqué au document graphique du P.A.G approuvé par modification du P.L.U. le 19 septembre 2005.~~

En secteur UCb et UCbp la hauteur des constructions est la différence d'altitude de tout point du bâtiment (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de toiture) avec le point le plus bas du terrain naturel avant travaux, sur le pourtour du bâtiment :

- **En secteur UCb et UCbp**, la hauteur n'excèdera pas 12 mètres.

En secteur UCa(PM) et UC(PM), les constructions doivent respecter les hauteurs maximums et ses modalités de calcul fixées par le plan de masse qui accompagne le document graphique (hors ouvrages techniques, cheminées, ascenseurs). »

Les évolutions apportées aux articles 11, 12 et 15

Article 11 – aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords

L'article 11 est relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords. Il comporte des dispositions relatives notamment aux toitures et aux façades.

S'agissant des toitures, il est notamment proposé de supprimer d'interdiction de réaliser des toitures terrasses afin de profiter justement de la toiture pour favoriser le recours aux dispositifs utilisant des énergies renouvelables. Ou favorisant la retenue des eaux pluviales. Ce principe que l'on peut résumer, en l'espèce, par la formule « il est interdit d'interdire » est d'ailleurs codifié à l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme : « *nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.*

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

Il est en revanche proposé d'interdire les toitures à 2 pans et plus. Les plans en coupe insérés dans la notice explicative de la DUP montre en effet une meilleure insertion dans la pente des bâtiments composés de toitures terrasses ou de toiture à un pan que l'on retrouve sur certaines constructions déjà implantées. Ce type de toiture permet en outre de préserver les vues sur le massif du Vercors. Les toitures courbes sont néanmoins autorisées.

S'agissant enfin des matériaux, l'usage des tuiles, shingles et bardaux est interdit pour des raisons esthétiques et de caractéristiques architecturales.

Concernant les façades et aspect des matériaux, d'une manière générale dans le secteur UCa(PM), est exigé que l'emploi des matériaux aboutissent à une harmonie d'ensemble sur le secteur. A ce titre, le recours à des enduits extérieurs est interdit. Cela justifie que les dispositions relatives aux menuiseries extérieures (blanches ou d'aspect bois), aux volets (obligatoirement d'aspect bois), et aux maçonneries apparentes en façade (blanches ou de couleur très claire) ne soient pas applicables dans le secteur UCa(PM) et UC(PM).

Il est proposé de faire évoluer le paragraphe sur les toitures et les façades de la manière suivante :

« 2. Les toitures

Les toitures-terrasses, les toitures à deux pans ou plus, pans déversant vers les façades sont interdites. Ceci ne concerne pas les toitures courbes.

Les toitures seront de type bac métallique de couleur bleu sombre (références : RAL 5008).

Des arrêts de neige seront intégrés à la toiture.

En zone UCb et UCbp, les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont en harmonie architecturale avec les bâtiments existants.

Dans les secteurs UCa(PM) et UC(PM), les toitures terrasses sont autorisées, sans tuyauterie apparente et de préférence végétalisées. Les toitures traditionnelles à 2 pans et plus sont interdites, sauf pour les toitures courbes. L'usage de tuiles, shingles, bardeaux est interdit.

3. Les façades, aspect des matériaux

Les menuiseries extérieures seront blanches ou d'aspect bois.

Les volets seront obligatoirement d'aspect bois.

Les ~~maçonneries apparentes en~~ enduit de façade seront ~~blanches~~ ou de couleur très claire.

Il y a obligation de réaliser 50% minimum des façades en bardage d'aspect bois de teinte claire.

Cas des fermetures de balcons (pour réalisation de véranda ou autre local) : une uniformité des teintes et d'épaisseur de profils de menuiseries sera assurée immeuble par immeuble.

Sur le site du Recoin, le principe d'horizontalité des bâtiments sera privilégié (bâtiment ~~rectangulaire~~ sensiblement parallèle aux courbes de niveaux).

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas en secteurs UC(PM) et UCa(PM).

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les secteurs situés en ZAC, où il sera fait application des prescriptions du cahier des charges de cession prévu à l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme.. »

Article 12 – obligations en matière de réalisation de stationnement

L'article 12 régleme les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement. L'article UC 12 définit pour chaque catégorie de construction des normes à respecter. Ces normes sont valables dans l'ensemble des zones UC.

Le projet de requalification prévoit de modifier le plan de circulation (piétonisation du cœur de station) et de revoir la politique de stationnement (mise en place de parkings payants et du contrôle du stationnement public). Il importe de pouvoir répondre de manière pertinente aux besoins de stationnement engendrés par le projet tout en mettant en place une réglementation favorable à la mise en œuvre de cette politique volontariste.

L'implantation des commerces, équipements, services, restaurants, salles de réunions, bureaux est prévue autour de la place Duhamel, cœur de la Station (zone UCa(PM) du PLU) qui sera piétonnisée jusqu'au front de neige place Belledonne. Cette piétonisation implique que la production de stationnement à proximité des constructions relevant des catégories citées précédemment n'est pas compatible avec la projet d'aménagement développé. Les besoins en stationnement sont engendrés principalement pour l'accès à la commune de Chamrousse de manière générale (touristes ou résidents).

Aucune norme de stationnement ne sera donc exigée pour les catégories de constructions ci-dessus énumérées en zone UCa(PM).

Concernant le stationnement des constructions relevant de la catégories habitation (résidences principales, secondaires et résidences de tourisme), la règle doit être adaptée en prenant en compte les modalités de fonctionnement des résidences de tourisme. Aujourd'hui la répartition de la motorisation des ménages s'effectue de la manière suivante : 63 % des ménages dispose d'une voiture et 29% des ménages dispose de 2 voitures ou plus mais seulement 25% des ménages dispose d'une place réservée⁴. Afin de répondre aux nouveaux besoins engendrés par les constructions prévues dans le projet tout en facilitant la mise en place de la nouvelle politique de stationnement, il est important d'assurer la réalisation d'une place de stationnement par logement. Au sein du projet, la taille moyenne d'une unité d'habitation est de 50 m² de surface plancher

$$\frac{(12000 \text{ m}^2 \text{ de surface plancher « habitation »} + 30000 \text{ m}^2 \text{ de surface plancher « résidence de tourisme »})}{(190 \text{ unités d'habitations} + 602 \text{ unités de résidences de tourisme}) \text{ cf. programmation du projet).}$$

Le fonctionnement spécifique des résidences de tourisme (occupation en séjour via des tour-operator) engendre une adaptation des modalités de calcul de cette taille moyenne. Une occupation individualisée des résidences de tourisme à hauteur de 50% du parc permet de maintenir une offre équilibrée en stationnement réservé. La taille moyenne d'une unité d'habitation passe donc à 80 m².

$$\frac{(12000 \text{ m}^2 \text{ de surface plancher « habitation »} + 30000 \text{ m}^2 \text{ de surface plancher « résidence de tourisme »})}{(190 \text{ unités d'habitations} + 50\% \text{ de } 602 \text{ unités de résidences de tourisme}) \text{ cf. programmation du projet).}$$

Concernant le stationnement dédié pour les hôtels, leur implantation en cœur de station piétonnisé, zone UCa(PM), nécessite une adaptation de la règle en cohérence avec la politique de stationnement.

⁴ Source INSEE 2012

Une occupation individualisée à hauteur de 50% du parc hôtelier permet de maintenir une offre équilibrée en stationnement réservé.

Les modalités de réalisation du stationnement restent inchangées au moins 50% des places seront couvertes pour les habitations et pour les hôtels.

« Dans le secteur UCa(PM) et UC(PM), il est exigé au minimum :

- Habitation et résidences de tourisme - 1 place pour 80 m² de surface de plancher dont la moitié sera couverte

- Hôtel - 0,5 place par chambre dont la moitié sera couverte.

Il n'est pas fixé de normes de stationnement pour les autres catégories de construction. »

Article 15 – énergie

La thématique énergétique est indissociable du projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoin 1650. La construction d'une grande ferme photovoltaïque, la récupération de chaleur sur les eaux grises (eaux de douche), la réalisation d'un mini réseau de chaleur au bois permettent au projet de recomposition de Recoin d'être exemplaire en terme d'efficacité énergétique et de faible impact carbone.

C'est la raison pour laquelle est inséré dans le règlement de PLU un article UC relatif à l'énergie qui recommande, dans le secteur UC et UCa de Recoin, le raccordement des constructions au réseau de chaleur.

En outre, afin de favoriser le recours aux dispositifs d'énergie renouvelable et à l'utilisation du bois dont les qualités d'isolation thermique sont reconnues dans les constructions, il est demandé aux pétitionnaires d'explicitier dans leur demande d'autorisation de construire que le projet favorise les énergies renouvelables, laissant une marge de manœuvre importante aux pétitionnaires sur le choix des dispositifs retenus, ainsi que le bois parmi les matériaux de construction.

L'article UC 15 comprend donc les dispositions suivantes :

« Les dispositions du présent article ne sont applicables que dans la zone UC et UCa du secteur de Recoin.

Lorsque la construction est desservie par un réseau de chaleur collectif, il est recommandé de s'y raccorder.

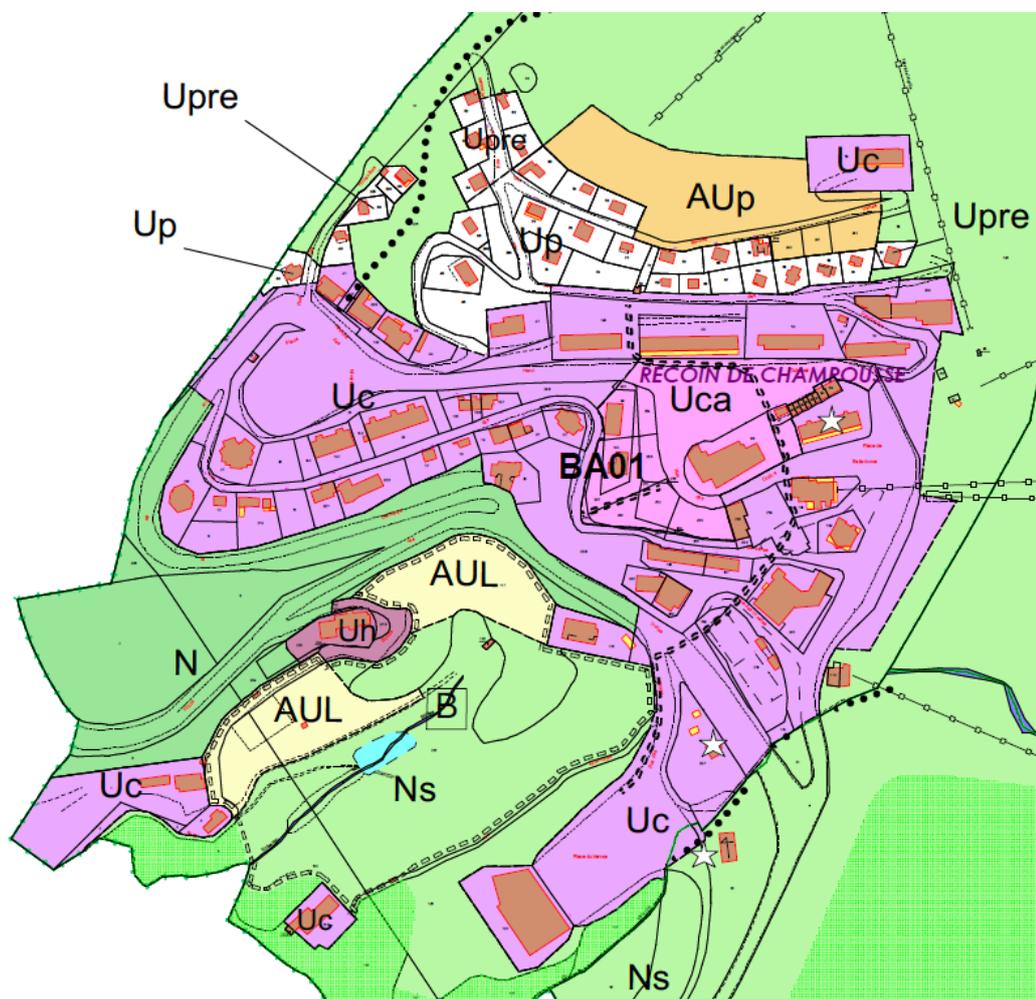
Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires devront démontrer à travers la notice descriptive du projet qu'ils favorisent :

- l'usage des énergies renouvelables ;*
- l'usage du bois parmi les matériaux de construction. »*

4. Le document graphique

4.1. Constats et incidences du projet de requalification et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur du Recoin

En l'état actuel du zonage, le document graphique du PLU n'est pas compatible avec le projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoin 1650, objet du dossier de DUP.



Source : Extrait du règlement graphique de Chamrousse en vigueur, approuvé en 2004

Pour permettre la réalisation du projet et du programme présenté, il est nécessaire de faire évoluer le contenu du document graphique, notamment sur la partie Nord du plan d'eau de la Grenouillère, dont les classements actuels vont être adaptés pour permettre la réalisation de constructions à usage d'habitation (y compris des résidences de tourisme).

Le découpage actuel de la zone UCa et le Plan d'Aménagement Global (inséré dans le PLU par voie de modification le 19 septembre 2005) ne permettent pas de réaliser le projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoin 1650 ;

La zone Up à occupation résidentielle de type peu dense doit être redécoupée ;

La zone UC doit être ajustée à l'emprise des futures constructions et certains secteurs doivent être restitués aux zones naturelles et forestières Ns ;

De même, les secteurs classés en zone AUL destinés à être ouverts à l'urbanisation, ne correspondent plus au projet et doivent être supprimés ;

Enfin, le secteur classé UH, réservé à l'hébergement hôtelier tel qu'il est défini et sectorisé, n'est plus pertinent au regard du projet d'ensemble envisagé.

4.2. Modifications et justifications

Conformément à la procédure de déclaration d'utilité publique qui permet de mettre en compatibilité le document d'urbanisme par rapport à un projet localisé et défini, **le zonage actuel doit être adapté afin d'augmenter la surface de la zone UC au nord du plan d'eau, au détriment de la zone AUL et de la zone UH. En revanche, ces changements de zonage vont aboutir à la restitution à la zone Ns de terrains actuellement classés en zone AUL.**

Ces changements trouvent leur explication dans le choix de compléter le PLU par un plan de masse côté comme l'autorise l'article R. 123-12 du code de l'urbanisme. Le recours au plan de masse est doublement pertinent :

- D'une part, il permet de décliner graphiquement le projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoin 1650 ;
- D'autre part, la définition de règles d'urbanisme écrites, notamment s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques, par rapport aux limites séparatives ou encore d'emprise au sol, est inadaptée lorsque l'on veut produire des formes urbaines hétérogènes compte-tenu de la typologie de bâtiments. Ces règles sont également inappropriées lorsque les limites des unités foncières sont amenées à évoluer. D'un point de vue strictement juridique, le plan de masse apparaît donc comme particulièrement pertinent. Côté en 3 dimensions selon les exigences de l'article R. 123-12 du code de l'urbanisme, le plan de masse permet de définir un volume enveloppe dans lequel les constructions s'inséreront.

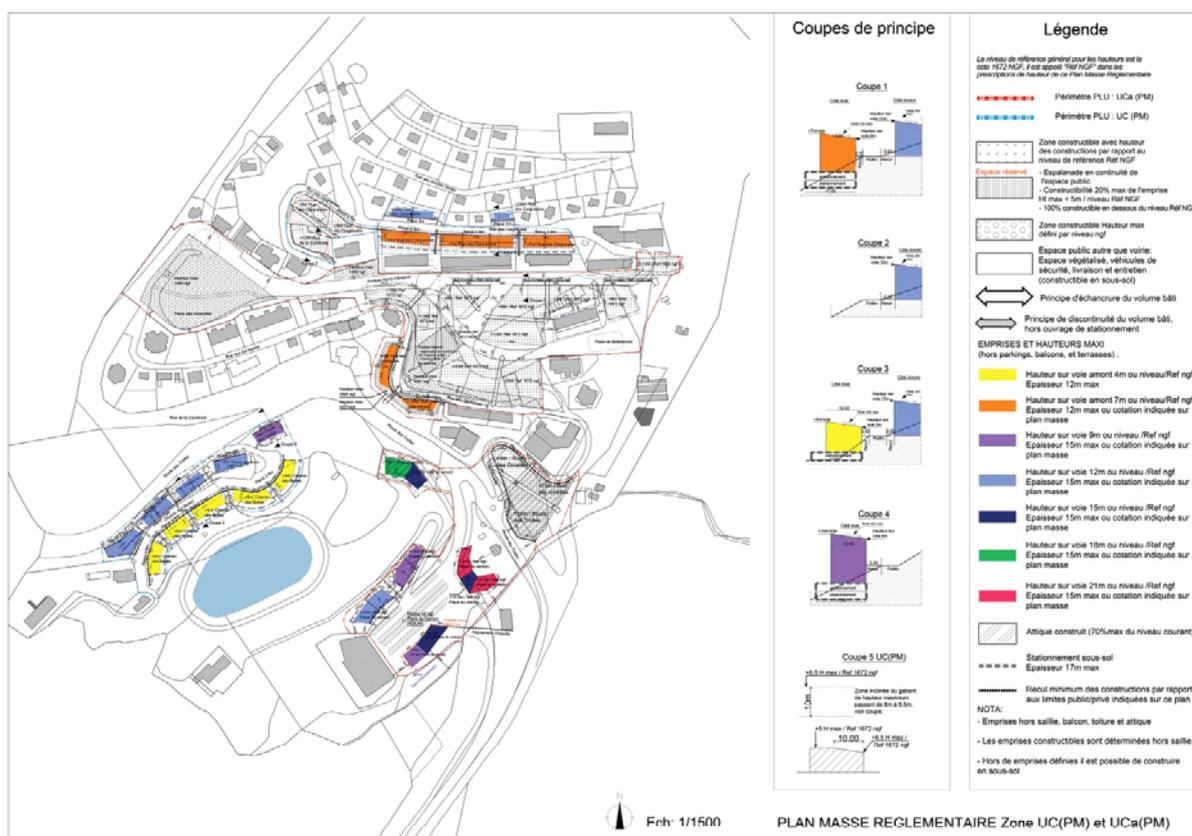
Deux secteurs de plans de masse ont été définis : le secteur UCa(PM) et le secteur UC(PM).

Le secteur UCa(PM) correspond au centre du Recoin dans lequel sont attendus le complexe balnéotonique – SPA – séminaires, un hôtel 4*, un hôtel 3*, des commerces, services, loisirs, un espace Smart Station et co-working, une salle multimédias ainsi que des résidences de tourisme.

Le secteur UC(PM) à plan de masse est destiné à ne recevoir que des constructions à destination d'habitation (y compris des résidences de tourisme qui relèvent de cette catégorie de construction et non de celle de l'hébergement hôtelier).

Ce plan de masse accompagne le document graphique (ou zonage réglementaire). Sa portée juridique est identique à celle du document graphique Il convient de s'y reporter. Le plan de masse se présente sous la forme suivante.

Définition de 2 secteurs de plan de masse UCa(PM) et UC(PM)



Source : AKTIS Architecture

Les prescriptions réglementaires mentionnées dans le plan de masse répondent à plusieurs objectifs parmi lesquels le souci de préserver les vues sur le massif du Vercors :



Source : AKTIS Architecture

Cette préservation est d'autant plus facilitée par la structure étagée du secteur de Recoïn. C'est aussi la raison laquelle les cotes altimétriques définies par le plan de masse sont différentes. La cote NGF (nivellement général de la France) correspondant au futur espace central de Recoïn augmentée d'une hauteur métrique détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser notamment pour les hôtels. Ailleurs, dans le secteur UCa(PM) du site de la Grenouillère, la hauteur maximale est déterminée par rapport à la place du Vernon. Le plan de coupe ci-dessus montre bien l'attention générale apportée à la préservation des vues au bénéfice des bâtiments situés sur les parties arrières.

Le plan de masse comporte également l'obligation pour certaines constructions de prévoir des attiques, c'est-à-dire un dernier niveau en retrait des façades de sorte que les vues soient protégées.

C'est également pour préserver les vues que des percées visuelles sont assurées entre les bâtiments afin d'éviter que les constructions forment des « barres ». Cela explique également pour quoi les toitures à deux pans et plus sont interdites dans les secteurs UCa(PM) et UC(PM).

Le plan masse traduit graphiquement les prescriptions règlementaires concernant la gestion de l'écoulement des eaux à proximité du Vernon, sont donc indiqués le sens d'écoulement principal et la localisation privilégiée des accès aux bâtiments impactés.

L'insertion du plan de masse ci-dessus implique les changements de zonage réglementaire suivants.

La définition d'un secteur UCa(PM)

Par délibération en date du 19 septembre 2005, le conseil municipal de Chamrousse avait approuvé la modification de son PLU en vue, notamment, d'instaurer un secteur UCa au centre de Recoin, doublé de l'institution d'un « projet d'aménagement global » qui trouvait son fondement dans l'article L. 123-2-a) du code de l'urbanisme.

Selon la notice de présentation, la délimitation d'un secteur UCa avait pour objectifs de recréer un cœur de station convivial par :

- Le renouvellement urbain avec la reconstruction des immeubles détruits ;
- La restructuration de la place Henri Duhamel en réorganisant les stationnements et les différents flux ;
- La préservation des vues des immeubles existants ;
- La création de lits marchands.

Force est de constater que plus de 10 ans après cette modification, les principes de renouvellement urbain et de restructuration n'ont pas vu le jour.

Le projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoin 1650 initié par la commune de Chamrousse est porteur d'un autre niveau d'ambition (cf. le dossier de déclaration d'utilité publique) qui est celui de transformer le modèle classique de la station de ski en un nouveau modèle de station de ski plus durable.

Il ne se limite donc pas à la seule partie centrale de Recoin. Il traduit la volonté de la commune de Chamrousse de « raccrocher » au secteur de Recoin la partie correspondant au site du plan d'eau de la Grenouillère tendant nouveau découpage de la zone UCa tient compte des surfaces parcelaires indispensables pour la réalisation du projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur du Recoin 1650. En ce sens, la zone UCa est réajustée. De plus, l'implantation d'un hôtel au Nord-Est du projet implique également le déclassement d'une enclave de 677 m².

Par voie de conséquence, sont reclassées en zone UCa(PM) :

- La zone UCa existante mais étendue sur la zone UC et à hauteur de 677 m² dans la zone Ns (enclave);
- Les parcelles classées en zone UC à l'est du plan d'eau de la Grenouillère ;
- Les parcelles classées en Ns à l'est du plan d'eau sur une superficie de 3 756 m² ;
- L'extension d'une construction (parcelle 116) implique également le déclassement d'une enclave de 122 m² dans la zone Ns.

La définition d'un secteur UC(PM) sur la partie Nord de Recoin et du plan d'eau de la Grenouillère

Le secteur UCa(PM) a vocation à accueillir l'ensemble des équipements touristiques, des hébergements hôteliers, des commerces, services...

Le secteur UC(PM) a en revanche vocation à conserver une ambiance résidentielle à travers la construction d'habitations et de résidences de tourisme. Les autres équipements admis dans le secteur UCa(PM) ne le sont pas en zone UC(PM).

Par voie de conséquence, sont classés en secteur UC(PM) :

- Les terrains classés en zone Up au nord du secteur du Recoin sur une superficie de 2 120 m² ainsi que les parcelles 73 et 67 ;
- Les terrains classés en zone AUL à l'ouest de l'étang sur une superficie de 5 702 m² ;
- Les terrains classés en zone UH ;
- Les terrains classés en zone N au nord-ouest de l'étang sur une superficie de 2 890 m² ;
- Les terrains classés en zone NS au nord-est de l'étang sur une superficie de 1 800 m² ;

La zone AUL est supprimée au profit soit de la zone UC(PM), soit de la zone naturelle : il n'apparaît plus pertinent de délimiter un secteur destiné à une occupation touristique compatible avec la proximité d'un plan d'eau comme le règlement de zone l'indique.

La zone UH est supprimée pour être incluse en totalité en zone urbanisable UC(PM) car il n'apparaît plus pertinent de distinguer un secteur dédié à l'hébergement hôtelier. En effet, il importe de rapprocher les équipements hôteliers des pistes de ski. C'est la raison pour laquelle les constructions à destination d'hébergement hôtelier sont seulement autorisées dans la zone UCa(PM), plus proche des pistes de ski.

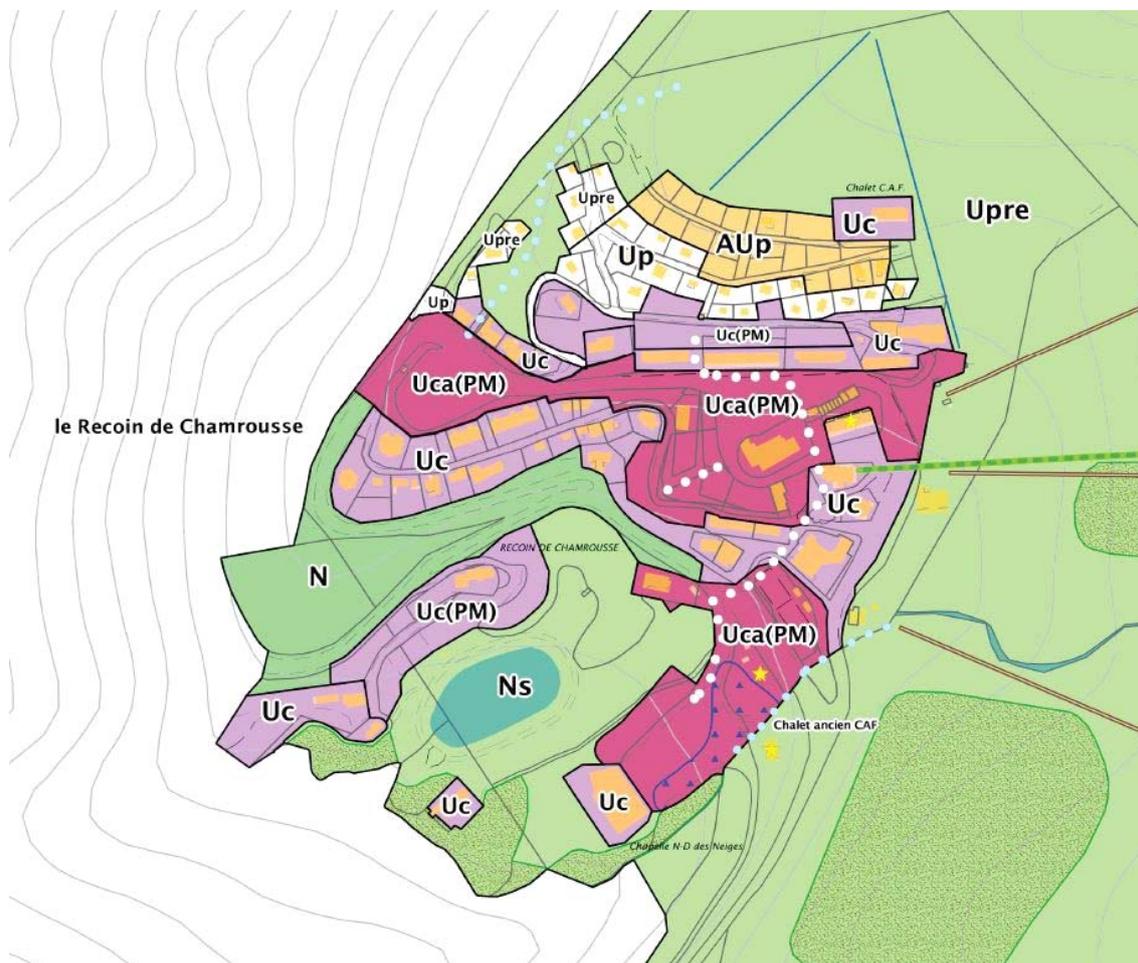
L'objectif d'inscrire l'urbanisation du Recoin en continuité de l'urbanisation le long des voiries existante justifie le reclassement en zone UC des parcelles situées en zone N (2 890 m²) et NS (1 800 m²).

Le projet défini par la commune a pour effet de restituer à la zone Ns :

- Les terrains classés en zone AUL au nord-ouest de l'étang sur une superficie de 3 368 m² ;
- Les terrains classés en zone AUL au nord-est de l'étang sur une superficie de 4 967 m² ;
- Les terrains UC du secteur du front de neige sur une superficie de 3 019 m².

Le document graphique ci-dessous superpose le document graphique du PLU en vigueur avant la mise en compatibilité et le projet de zonage qu'emportera la décision de Monsieur le Préfet de déclarer l'opération d'utilité publique. Le zonage et leur classement tels qu'ils découleront de la procédure de mise en compatibilité

Le document graphique ci-dessous correspond au document graphique mis en compatibilité avec le projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoin 1650.



5. Bilan des surfaces à l'issue de la mise en compatibilité

Malgré l'importance du projet de construction, le bilan des surfaces est positif pour la zone naturelle Ns, considéré dans le PLU approuvé en 2004 comme un secteur aménagé ou potentiellement aménageable pour une activité de glisse (ski, surf...), de loisirs et tourisme en général.

Par le jeu des déclassements et reclassements de certains zones, l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du secteur de Recoin totalise environ 19,48 ha après mise en compatibilité (la surface est actuellement estimée à environ 19,75 ha); s'agissant la zone naturelle, celle-ci gagne environ 2650 m² par rapport au classement actuel.

Maîtrise d'œuvre



21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble
Tél. : 04 76 28 86 00 • Fax : 04 76 28 86 12
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

scot 2030

DE LA RÉGION URBAINE DE GRENOBLE

21, rue Lesdiguières – 38000 Grenoble
Tél : 04 76 28 86 39 Fax : 04 76 47 20 10
www.scot-region-grenoble.org



10, rue Georges Jacquet – 38000 Grenoble
Tél : 04 76 47 34 24
contact@aktis.archi
www.aktis-architecture.com



20 rue Paul Helbronner – 38100 Grenoble
Tél : 04 76 23 31 36 Fax : 04 76 28 86 12
setis.environnement@groupe-degaud.fr
www.groupe-degaud.com

Maîtrise d'ouvrage



35, Place des Trolles – 38410 Chamrousse
Tél : 04 76 89 90 21 Fax : 04 76 89 91 16
www.mairiechamrousse.com