



03. ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT SECTEUR DE RECOIN

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

1. Les orientations particulières d'aménagement

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

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. 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 Recoin 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 Recoin.

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 :

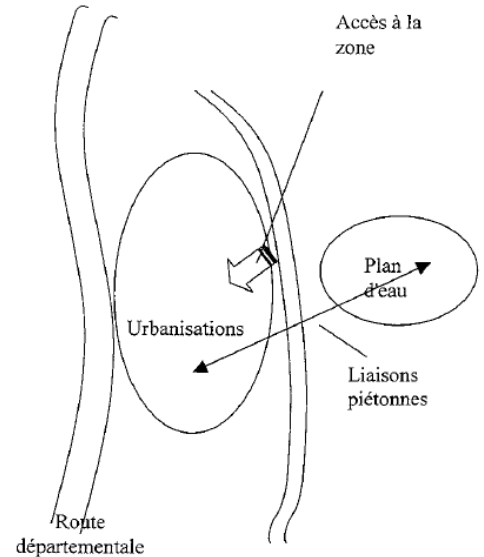
Les aménagements et constructions respecteront le caractère naturel du site en s'adaptant au plus près au terrain naturel.

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, modifié en



1.2. Modifications et justifications

En lien avec le projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoïn 1650, l'OA du secteur de Recoïn a pour objectif de garantir une urbanisation maîtrisée du cœur de station, par densification et intensification urbaine. L'objectif est de proposer une stratégie cohérente d'ensemble qui réponde aux besoins exprimés dans le PADD, tant en matière d'accueil de population permanente et touristique, que de confirmation de l'économie globale de Chamrousse.

Contexte règlementaire et conditions d'urbanisation

Le périmètre de l'OA est inscrit en zone UC, UC(PM) UCa, UCa(PM), Upre, AUpr, N et Ns du PLU. Il est aussi couvert par un plan masse. Le secteur de Recoïn est desservi par la route des Trolles, voie d'accès principale à la station par le Sud. Il est par ailleurs desservi par la route des Cargneules, l'avenue Duhamel et la route des Gentianes.

Situé en cœur de station et au contact du domaine skiable, le site se caractérise par :

- Un ensemble bâti relativement homogène constitué de résidences et équipements de tourisme, constituant le cœur du secteur ;
- Un ensemble urbain existant assez structuré autour des axes de circulation ;
- Une forte relation au grand paysage existe : les vues principales depuis le cœur de station portent à la fois sur la vallée et vers les massifs.

Relativement peu qualifié, ce secteur dispose d'un important potentiel de dynamisation de cœur de station.

En lien avec le projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur de Recoïn 1650, le site devra composer avec la construction prochaine de plusieurs grands équipements structurants (salle multimédia, centre balnéotonique, commerces, services).

Principes généraux d'urbanisation

Les grands principes de composition du secteur de Recoïn sont guidés par le grand paysage et par la volonté d'affirmer et d'accompagner la densification et l'intensification d'un cœur de station.

Ont ainsi été retenus :

- Un principe d'une intensification urbaine sur le secteur nord de Recoïn ;

- Un principe d'une densification urbaine en continuité des voiries préexistante le long des axes qui bordent le bassin de la Grenouillère.

Maillage et trame viaire

Les voies de dessertes structurantes sont l'avenue Duhamel, la rue des Gentianes et la route des Trolles. L'OA envisage parallèlement un maillage de cheminements piétonniers. La percée visuelle centrale définie sur l'OA constitue une pénétrante piétonne structurée autour des principaux équipements polarisants du cœur de station. En effet, ce secteur fera l'objet d'une réorganisation et d'une piétonisation essentiellement requalifiée en une esplanade publique.

Organisation bâtie

Les grands principes de composition du secteur de Recoïn 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 de Recoïn :

- **Le secteur nord de Recoïn :**

L'urbanisation du secteur nord de Recoïn permet la création d'hébergements touristiques. L'implantation 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 qualifie les nouveaux espaces publics.

- **Le secteur sud de Recoïn :**

L'urbanisation du secteur sud de Recoïn 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 l'étang et laisse émerger en arrière-plan, le domaine skiable.

Usages et fonctions urbaines

L'urbanisation du secteur de Recoïn devra permettre :

- L'affirmation de la fonction polarisante du site de Recoïn par l'accueil d'équipements structurants.
- L'intensification du cœur de station par la requalification des espaces bâtis et des espaces publics (stationnements, esplanade, espaces verts, voies de dessertes, cheminements piétonniers, accès au front de neige, relation au domaine skiable, relation au grand paysage et au paysage de proximité, etc.) ;
- La création d'hébergements touristiques et d'habitats permanents ;

Programmation

L'urbanisation du secteur de Recoïn, majoritairement sous maîtrise communale, doit permettre la construction de 62 000 m² de surface de plancher dont environ 42 000 m² de surface de plancher dédiés à l'hébergement hôtelier (résidences de tourisme et hôtels) et 17 000 m² de surface de plancher dédiés aux services et activités touristiques et de loisirs (commerces, services, loisirs, salle multimédia, centre balnéotonique, etc.).

Les services et activités touristiques et de loisirs se développeront en priorité au centre de Recoïn.

L'habitat permanent sera à privilégier au nord de Recoïn et à l'est de la Grenouillère.

Le stationnement nécessaire au fonctionnement de la station sera géré en surface et en ouvrage.

RECOIN 1650

25 hectares

Situation :

- Le territoire de l'OAP du Recoin est situé :
- au nord-ouest de la commune de Chamrousse ;
- au niveau du secteur du Recoin (1650) ;
- sur une superficie d'environ 25 ha.

Légende :

ACCESSIBILITE / STATIONNEMENT

- Desserte principale
- Liaison modes actifs
- Stationnement

IMPLANTATION DU BATI

- Habitations, résidences de tourisme
- Résidences de tourisme, hébergements hôteliers, commerces / équipements / services

TRAME PAYSAGERE

- Réorganisation du coeur de station, espace public, piétonnisation
- Ouverture paysagère à valoriser
- Perméabilité front de neige / coeur de station
- Percées visuelles



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 203n

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

République Française - Département de l'Isère

**COMMUNE DE
CHAMROUSSE**

35, Place des Trolles 38410 CHAMROUSSE



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