

SAINT-CHAFFREY – PLAN LOCAL D'URBANISME (05) //////////////////////////////////////

RAPPELS DES PRINCIPAUX
ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

PRÉSENTATION DU PADD

TRADUCTION DANS LE ZONAGE

21/05/2021



Saint-Chaffrey
Serre Chevalier Vallée

Commune de Saint-Chaffrey

Route du Pont-Levis, 05330 Saint-Chaffrey

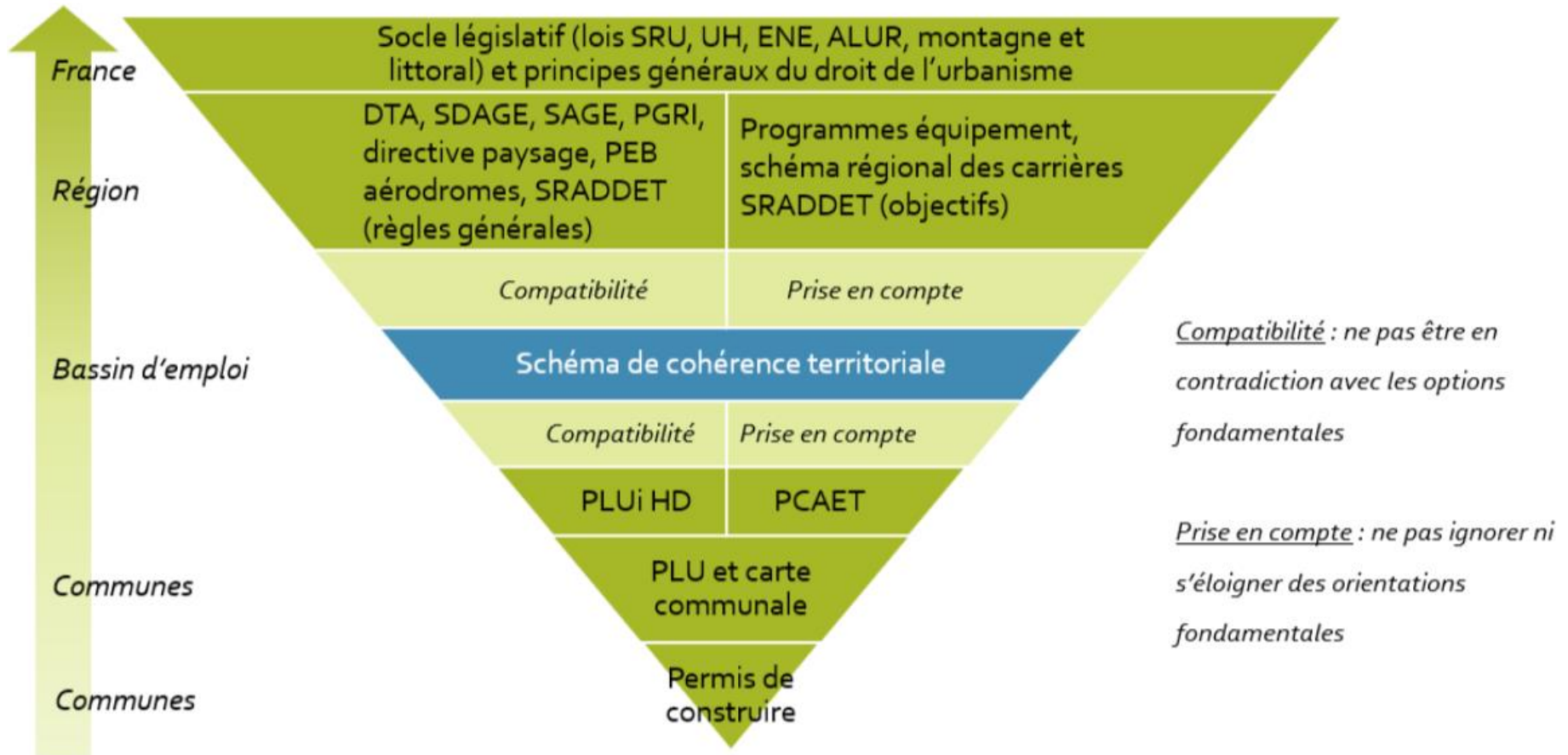
Tél : 04.92.24.15.70

Mail : accueilmairie@saintchaffrey.fr

<http://www.saint-chaffrey.fr/>

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

Cadre réglementaire



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



- 1/ RAPPEL DU DIAGNOSTIC
- 2/ PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- 3/ TRADUCTION DU PADD DANS LE ZONAGE DU PLU

1/ Rappel du diagnostic /// **Eléments clés pour le travail PADD**

Démographie / Logements

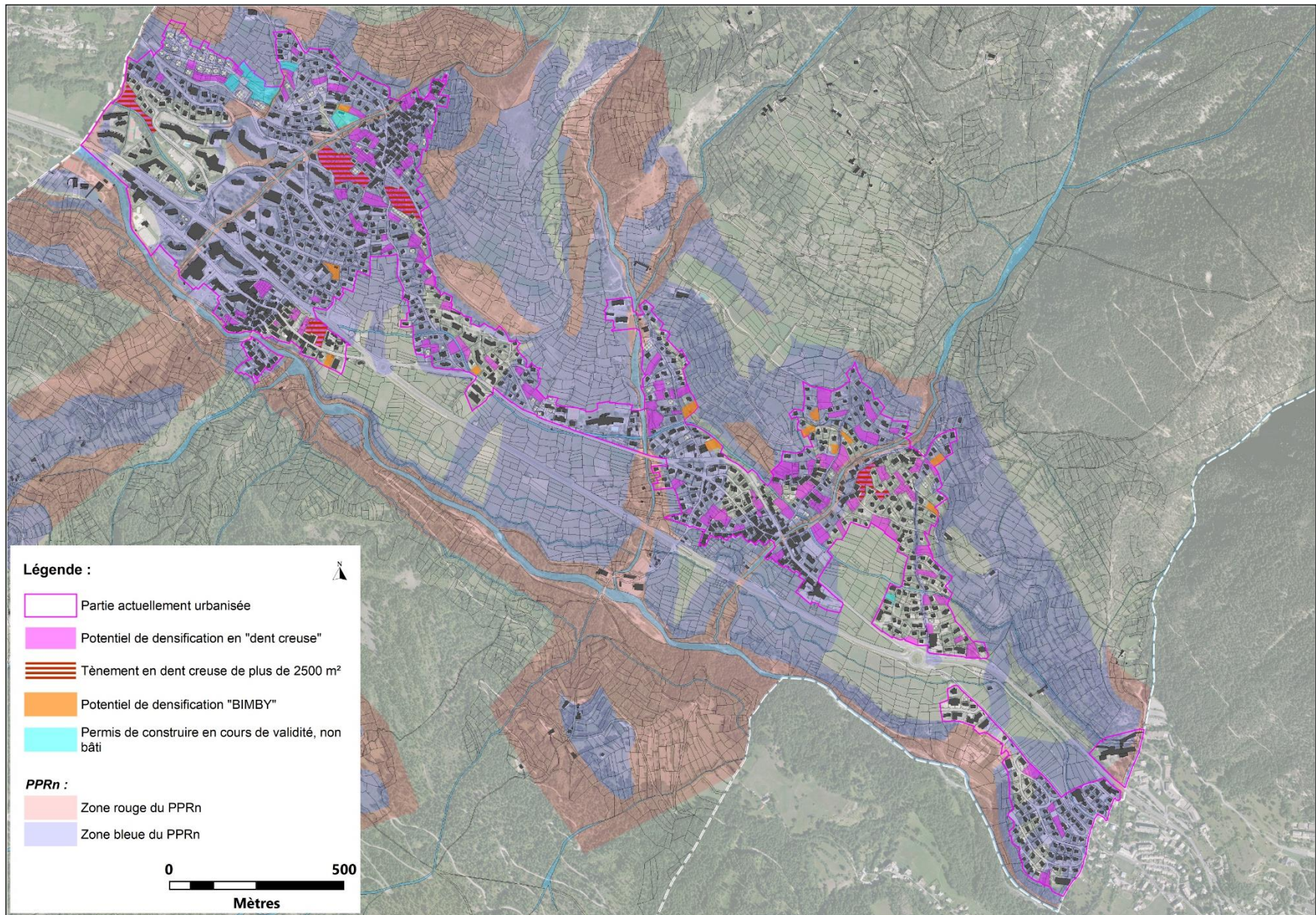
- Population en baisse constante et forte depuis 2006 : solde migratoire très déficitaire, et diminution de la taille des ménages (2,1) ;
- En corolaire, une diminution du nombre de logements principaux (mais seulement de 16 logements pour 150 habitants en moins), mais un parc qui continue sa croissance sur la base des résidences secondaires :
 - 77,6 % du parc composé de résidences secondaires en 2017 et 2 % de croissance annuelle depuis 2006 ;
 - 1,7 % de vacant.
- Une analyse des autorisations d’urbanisme qui confirme cette tendance :
 - 79 logements créés depuis l’approbation du SCoT en juillet 2018 pour 69 résidences secondaires (88 %)
 - 29 logements dans les permis en cours, pour 28 résidences secondaires.
- Une proportion importante de logements créés sans consommation d’espaces, mais qui entraînent quasi 100 % de résidences secondaires.

Année	1999	2006	2011	2016	2018
Pop	1569	1706	1674	1635	1567
TCAM de 99 à 2016	0,24 %				
TCAM de 2006 à 2016	-0,42 %				
TCAM de 2011 à 2018	- 0,94 %				
TCAM de 2006 à 2018	-0,71 %				

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2012	2017
Parc de logements total	544	1195	2185	2510	2657	3064	3468	3587
Résidences principales	268	335	512	558	659	760	764	744
Résidences secondaires et logements occasionnels	212	838	1561	1879	1978	2235	2606	2783
Logements vacants	64	22	112	73	20	69	98	60

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2017 exploitations principales

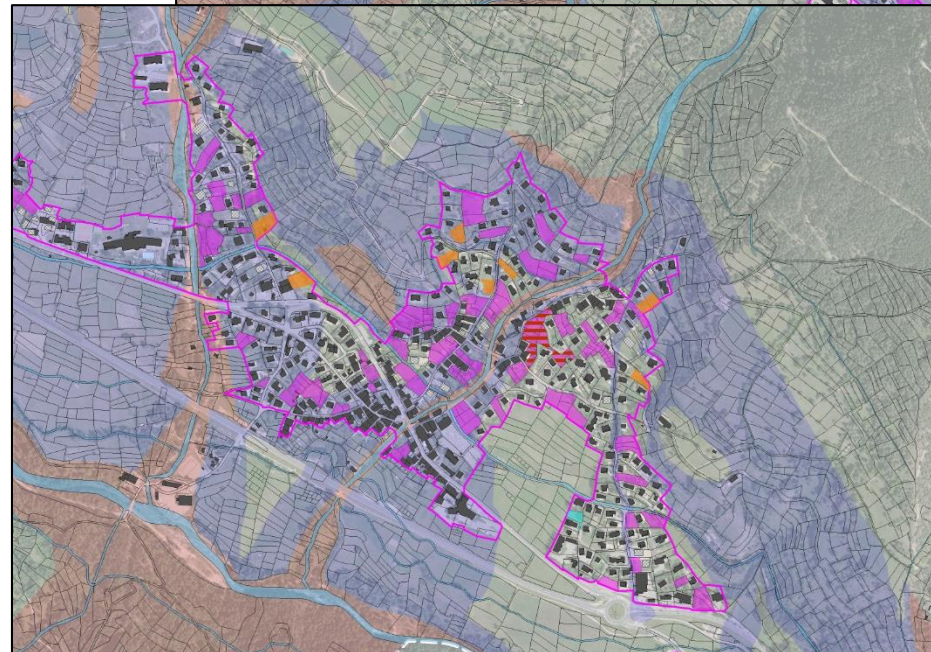
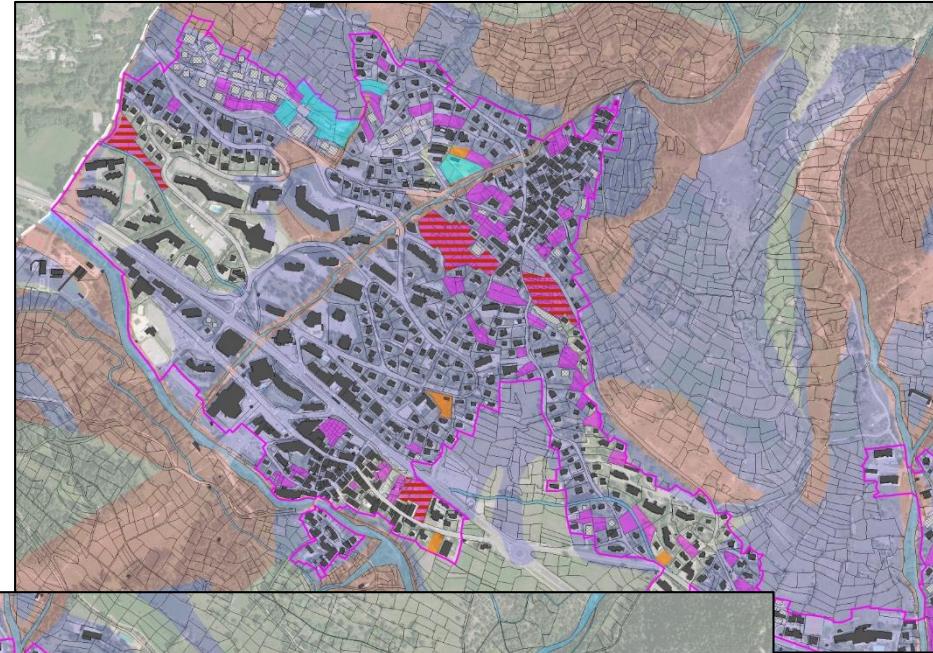
1/ Rappel du diagnostic /// Eléments clés pour le travail PADD



1/ Rappel du diagnostic /// Eléments clés pour le travail PADD

Consommation d'espaces / Potentiel de densification / Rétection

- Consommation d'espaces 10 ans : 6,42 ha ;
- Potentiel en densification : 12,25 ha (dont 11,11 ha de « dents creuses ») ;
- Plusieurs tènements de 2500 m² au plus au sens du SCoT ;
- Un peu plus de 1 ha concernés par des permis accordés en cours de validité ;
- Sur les 10 dernières années, une rétection foncière importante (de l'ordre de 75%) sur les zones de logement au sein du PLU : 2,96 ha consommés sur 11,80 ha disponibles.



1/ Rappel du diagnostic /// **Compatibilité avec le SCoT du Briançonnais**

Consommation foncière

- 9,4 ha hors renouvellement urbain jusqu'à 2030 dont 3,9 ha sur l'habitat, 2 ha sur les zones d'activité et 3,5 ha en touristique ;
- 3,1 ha de renouvellement urbain spécifique ;
- Les tènements en enveloppe de 0 à 5000 m² ne sont pas comptabilisées comme consommation d'espaces.

Politique de l'habitat

- Sur les PU2 (extensions + dents creuses entre 2500 et 5000 m²) le PLU doit :
 - Au moins 35 % de mixité / opérations d'au moins 10 logements, à retrouver à l'échelle du PLU ;
 - Mixité fonctionnelle ;
 - Densité d'au-moins 20 logements/ha (parties logements) ;
 - Raccordement aux réseaux de transport en commun par des modes doux quand ceux-ci existent à proximité ;
 - Mixité des formes urbaines ;
- Sur le RUV de Chantemerle, 50 % de logements sociaux et 70 logements /ha.

- TCAM de 0,6 % sur la période SCoT sur la vallée ;
- 265 logements permanents à créer sur la même période :

	pop 2015	% pop	logts permanents prévus SCoT
Mônetier	1024	27,90%	74
La Salle	1003	27,33%	72
Saint-Chaffrey	1643	44,77%	119
	3670	100,00%	265

	pop 2018	% pop	logts permanents prévus SCoT
Mônetier	1056	29,48%	78
La Salle	959	26,77%	71
Saint-Chaffrey	1567	43,75%	116
	3582	100,00%	265

- Pas de limitation sur le logement secondaire, avec un chiffre donné à titre indicatif en dehors des réalités.



1/ Rappel du diagnostic /// Compatibilité avec le SCoT du Briançonnais

Tourisme

- 2 UTN accordées, en renouvellement urbain (Chantemerle), en extension (Les Carines) ;
- 5,6 ha au total, dont 3,5 ha en extension de l'urbanisation, 2230 lits marchands et 31 000 m² de surface de plancher touristique ;
- Respect du cadre général de la loi sur les UTN locales, mais le SCoT ne souhaite pas le développement de nouveaux campings.

Politique commerciale et artisanale

- Priorisation de l'offre commerciale à proximité du centre-station + interdiction des commerces de plus de 1000 m² ;
- 2 ha d'extension accordés à la Gérard (ZA). Peu ou pas de commerce ou habitat dans les zones artisanales.

Agriculture

- Pas d'espace agricole remarquable ;
- Objectifs généraux sur le reste.

Transports

- Création d'une voie douce;
- Création d'un parking relais.

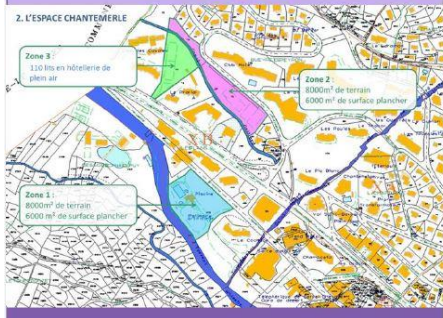
CODE	RUT3
DÉNOMINATION	Espace Chantemerle – centre bourg
COMMUNE	Saint-Chaffrey

LOCALISATION DE L'UTN

L'UTN est localisée sur la commune de St-Chaffrey, plus précisément sur le village de Chantemerle. Elle concerne 3 zones distinctes, qui sont aujourd'hui des délaissés de zones sportives. Les équipements sportifs ont été transférés sur l'espace naturel du parc du Colombier.

Le centre bourg est l'une des centralités fortes de la station de Serre Chevalier avec la présence de grands équipements commerciaux (le Serro d'Agio, le vieux village de Chantemerle...). Il en constitue également l'un des principaux fronts de neige.

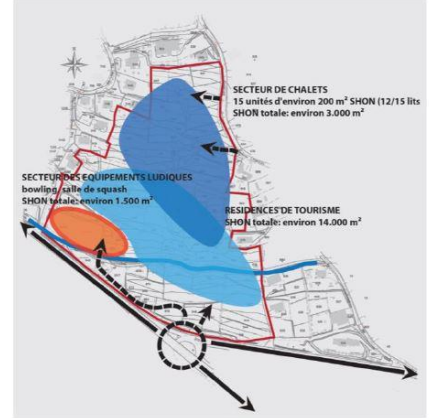
La restructuration de nombreux délaissés (aires de stationnement) a déjà été engagée par la Commune qui compte poursuivre cette dynamique et accroître encore sa qualité d'accueil.



CODE	UT2
DÉNOMINATION	Les Carines (ZAC)
COMMUNE	Saint-Chaffrey

LOCALISATION DE L'UTN

L'UTN est localisée sur la commune de St-Chaffrey. La ZAC des Carines est contiguë du cours de la station (commerces et animations). L'emprise totale de la ZAC est de 33 651 m².



CONSISTANCE DE L'UTN

L'opération de Renouvellement Urbain Touristique de Chantemerle centre bourg consiste en la création sur les 3 sites d'hébergement marchand (lits chauds), sous forme d'hôtels, de résidences hôtelières ou hôtels-clubs, avec un gestionnaire unique pour chaque projet. Il est également prévu une nouvelle aire d'hôtellerie de plein air dans le cœur de la station.

- Il s'agit d'un processus de réhabilitation – redensification sur des espaces déjà urbanisés (anciens sites sportifs, terrains et des délaissés entre des opérateurs) pour moderniser les capacités d'hébergement qui s'accompagne
- d'une requalification des espaces publics de la station avec une pacification envisagée de la route départementale dans sa traversée du village
 - de la création de nouvelles liaisons autour de la Guisane (la voie verte) et au sein de l'agglomération touristique
 - la création d'espaces sportifs et ludiques
 - d'une préservation ou valorisation des abords de la Guisane

CAPACITÉ D'ACCUEIL ET D'ÉQUIPEMENT

Surface totale : Foncier : 21 000 m² – Superficie de plancher : 14 000 m² et 1110 lits au total dont :

- Zone 1 : Foncier : 8 000 m² – Superficie de plancher : 6 000 m² – 500 lits
- Zone 2 : Foncier : 8 000 m² – Superficie de plancher : 6 000 m² – 500 lits
- Zone 3 : Foncier : 5 000 m² – Superficie de plancher : 2 000 m² – 110 lits en hôtellerie de plein air



CONSISTANCE DE L'UTN

L'UTN consiste en l'aménagement de la ZAC avec trois fonctions complémentaires :

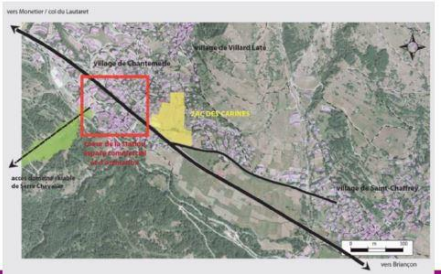
- Une résidence de tourisme qu'il faudra conventionner par la loi Montagne afin de maintenir une contractualisation entre le propriétaire et l'exploitant
- Une zone comprenant 15 chalets de grande taille (200 m² SHON par chalet)

L'opération des Carines doit s'inscrire dans une démarche intégration paysagère soignée compte tenu de son exposition et de son effet vitrine le long de la RD1091. Le verticement, le soin des espaces publics, la qualité architecturale et l'éclatement des pratiques opportunistes d'exposition en façade de l'axe routier (pressions commerciales et publicitaires, visibilité des places de stationnement...) devront être argumentés dans le cadre du projet de mise en œuvre.

- Aménagements associés :**
- Création de parkings en sous-sol
 - Espaces verts et piétons en surface

CAPACITÉ D'ACCUEIL ET D'ÉQUIPEMENT

Localisation approximative	Superficie de terrain	Superficie de plancher
Secteur Chalets	15 451 m ²	3 000 m ² – 225 lits
Rés. de tourisme	18 200 m ²	14 000 m ² – 800 lits
TOTAL	33 651 m ²	17 000 m ² – 1 120 lits



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



- 1/ RAPPEL DU DIAGNOSTIC
- **2/ PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**
- 3/ TRADUCTION DU PADD DANS LE ZONAGE DU PLU

2/ Présentation du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD :

- Exprime le projet politique des élus
- Définit un projet de territoire répondant aux besoins et enjeux de la commune identifiés dans le diagnostic

Pièce centrale du PLU, le PADD :

- Doit être un document concis et compréhensible par tous
- Ne doit pas être constitué d'orientations très générales applicables à n'importe quel territoire

↳ **Les orientations et objectifs inscrits dans le PADD doivent être traduits dans les documents règlementaires et opérationnels du PLU.**

Le Code de l'urbanisme définit les thématiques à aborder dans le PADD :

- Aménagement,
- Equipements,
- Urbanisme,
- Paysage,
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Préservation ou remise en état des continuités écologiques,
- Habitat,
- Transports et déplacements,
- Réseaux d'énergie,
- Développement des communications numériques,
- Equipement commercial,
- Développement économique et de loisirs,
- Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2/ Présentation du PADD

↳ Les 5 grandes orientations du PADD :

1

Permettre l'accroissement de la population permanente en proposant une offre de logement adaptée et diversifiée en cohérence avec les équipements publics du territoire

2

Consolider l'activité économique autour des activités touristiques et de l'activité artisanale

3

Faciliter les mobilités

4

Définir une stratégie d'aménagement du territoire limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et luttant contre l'étalement urbain

5

Intégrer le développement urbain dans son environnement



2/ Présentation du PADD

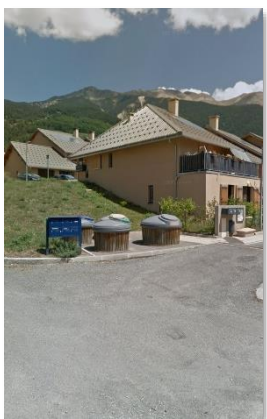
1

Permettre l'accroissement de la population permanente en proposant une offre de logement adaptée et diversifiée en cohérence avec les équipements publics du territoire



LES OBJECTIFS

- Assurer une croissance démographique significative, facteur d'une vie à l'année
- Augmenter et diversifier l'offre de logement
- Développer les services, commerces et équipements de proximité
- S'assurer de la pérennité et de la suffisance des réseaux



2/ Présentation du PADD

2

Consolider l'activité économique autour des activités touristiques et de l'activité artisanale



LES OBJECTIFS

- Favoriser les conditions d'installation des activités économiques pour conforter une activité à l'année
- Conforter l'hébergement touristique
- Conforter et diversifier les équipements et activités touristiques
- Maintenir et développer les activités agricoles



2/ Présentation du PADD

3 Faciliter les mobilités



LES OBJECTIFS

- Conforter l'offre de stationnement pour les voitures à l'échelle de la commune
- Faciliter les circulations motorisées notamment au regard des projets en cours
- Développer les modes de déplacements alternatifs
- Renforcer les circulations douces



2/ Présentation du PADD

4 Définir une stratégie d'aménagement du territoire limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et luttant contre l'étalement urbain



LES OBJECTIFS

- Définir une stratégie d'aménagement permettant de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers
- Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain dans le respect de la réglementation nationale



2/ Présentation du PADD

5 Intégrer le développement urbain dans son environnement



LES OBJECTIFS

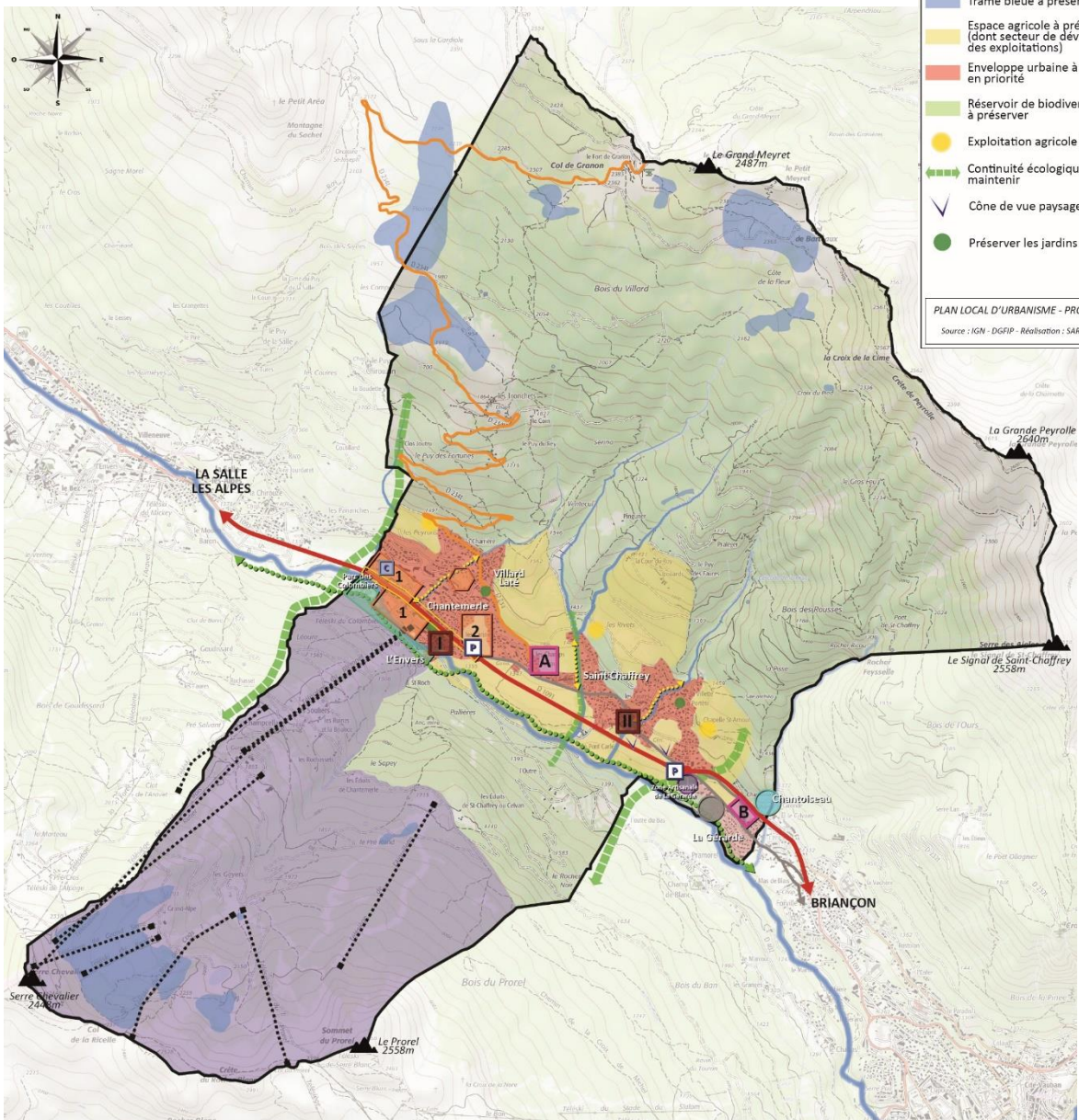


- Veiller au maintien des caractéristiques paysagères de la commune et ses éléments constitutifs
- Préserver l'architecture traditionnelle de la commune
- Maintenir les continuités écologiques et protéger les réservoirs de biodiversité
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments et valoriser les énergies renouvelables à l'échelle de la commune
- Prendre en compte les risques naturels





2/ Présentation du PADD



Conforter le domaine skiable	Secteur UTN 1 - UTN centre station de Chantemerle 2 - UTN des Carines	Améliorer la traversée de Chantemerle
Trame bleue à préserver	Secteur dédié à l'hébergement touristique marchand (Eyrette et Ruines)	Favoriser les modes doux
Espace agricole à préserver (dont secteur de développement des exploitations)	Zone d'extension urbaine comprenant de la mixité sociale et urbaine A - Champs Arnoux B - La clé de la Gérarde	Renforcer l'offre de stationnement
Enveloppe urbaine à urbaniser en priorité	Renouvellement urbain / rénovation I - Centre-bourg Chantemerle II - Restructuration du centre-bourg de Saint-Chaffrey	Gérer le stationnement des campings cars
Réservoir de biodiversité à préserver	Extension de la ZA de La Gérarde	Préserver la montée vers le col de Granon
Exploitation agricole à préserver	Aménager le secteur du front de neige (du Chemin du Sarret au Parc des Colombiers) dans une dimension ludique 4 saisons	Créer un cheminement doux à travers la vallée
Continuité écologique à maintenir	Maintenir la déchetterie / décharge	Remontée mécanique existante
Cône de vue paysager à maintenir	Maintenir le centre médico-social	RD 1091
Préserver les jardins remarquables		

PLAN LOCAL D'URBANISME - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - CARTE DES ORIENTATIONS
Source : IGN - DGFIP - Réalisation : SARL Alpicé - 2021

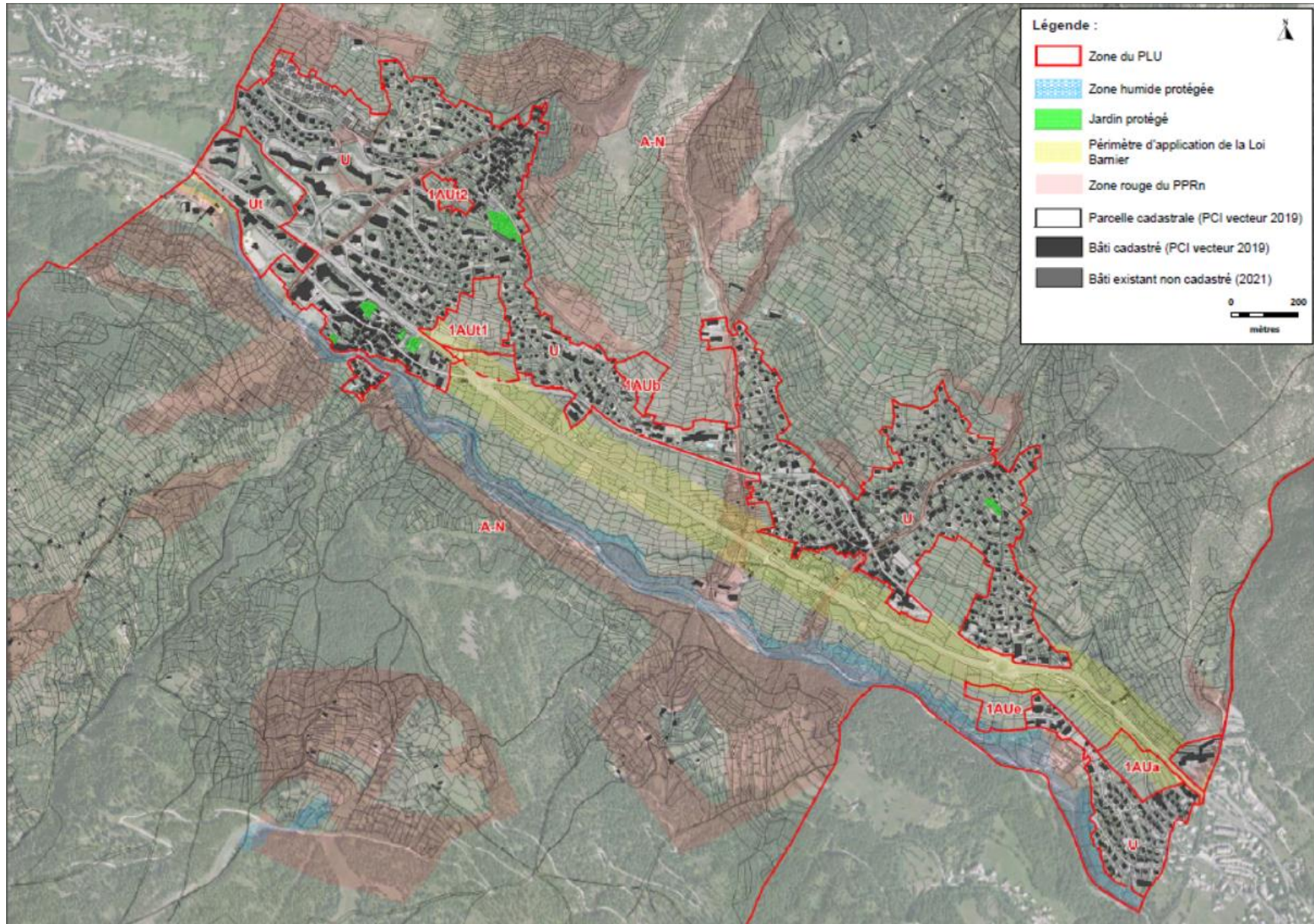
Echelle : 0 500 1000m

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



- 1/ RAPPEL DU DIAGNOSTIC
- 2/ PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- 3/ TRADUCTION DU PADD DANS LE ZONAGE DU PLU

3/ Traduction du PADD dans le zonage du PLU

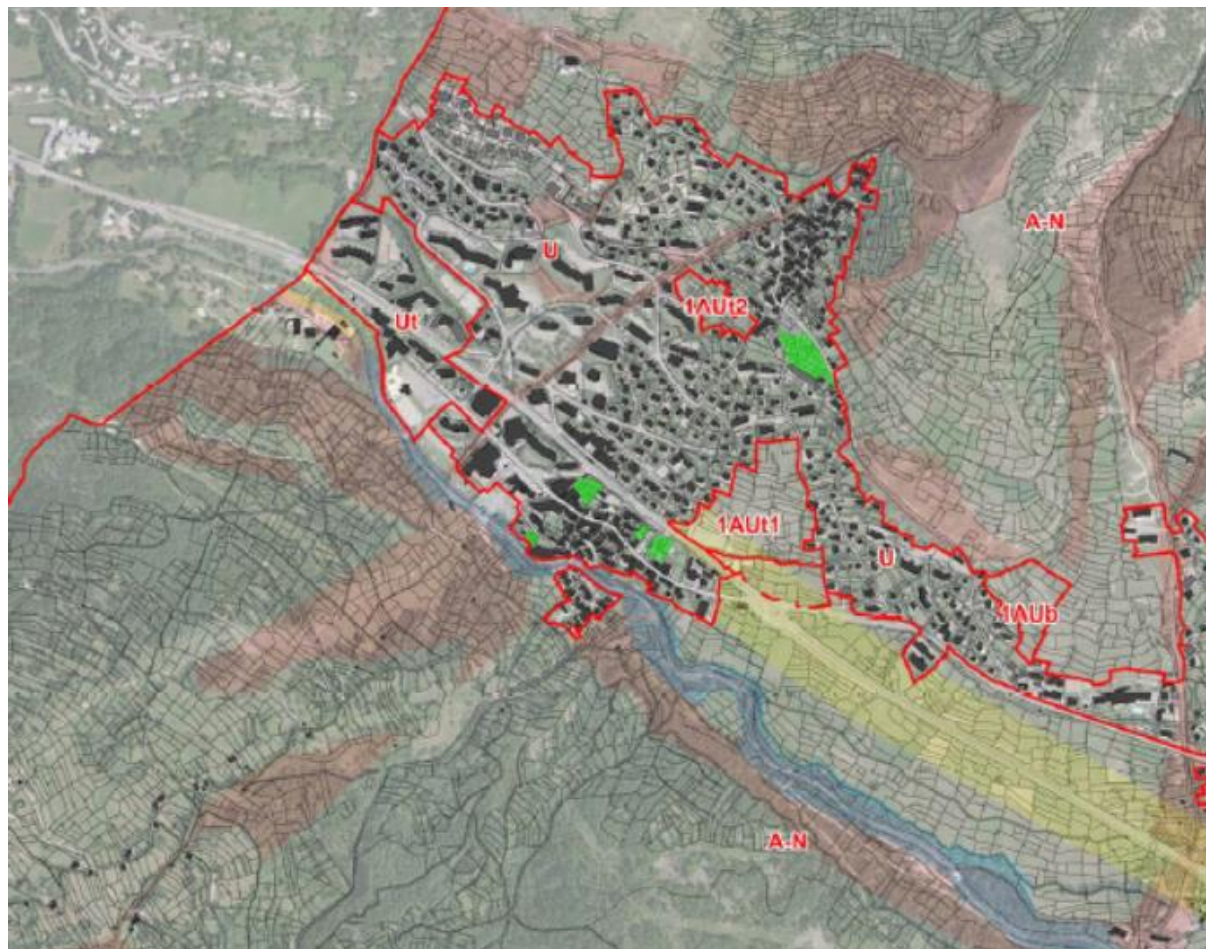


3/ Traduction du PADD dans le zonage du PLU

Potentiel touristique	Surface
Potentiel constructible en extension UTN (Carines)	3,6 ha
Potentiel en renouvellement urbain UTN (Chantemerle)	2,1 ha
Potentiel constructible en dent creuse « Projet » (Eyrette et Ruines)	0,86 ha

Potentiel constructible habitat / mixité	Surface
Extensions	3,7 ha (2,35 et 1,35 ha)
Densification	10,5 ha
<i>dont potentiel 2500 m² et plus</i>	0,35 ha

Potentiel Artisanat etc.	Surface
Extension	2 ha



3/ Traduction du PADD dans le zonage du PLU

Potentiel touristique	Surface
Potentiel constructible en extension UTN (Carines)	3,6 ha
Potentiel en renouvellement urbain UTN (Chantemerle)	2,1 ha
Potentiel constructible en dent creuse « Projet » (Eyrette et Ruines)	0,86 ha

Potentiel constructible habitat / mixité	Surface
Extensions	3,7 ha (2,35 et 1,35 ha)
Densification	10,5 ha
<i>dont potentiel 2500 m² et plus</i>	0,35 ha

Potentiel Artisanat etc.	Surface
Extension	2 ha

