

Commune

de

Champagny

en

Vanoise

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°3

Notice de mise à disposition

Sommaire

1.	Introduction	1
2.	Motivation générale de la modification simplifiée	2
a.	La sous zone Up1	2
b.	La zone de l'Epenay	2
3.	Le projet du sous secteur Up1	2
a.	Le projet service public et lits touristiques	2
b.	Diagnostic des lits touristiques	3
c.	Compatibilité avec le SCOT	3
3.	La réduction de la zone A de l'Epenay	4
4.	Modifications apportées au règlement	4
a.	Évolution du règlement graphique du PLU	4
b.	Évolution du règlement écrit du PLU	5

1. Introduction

Le PLU de Champagny en Vanoise a été approuvé le 23 mars 2016. Le document d'urbanisme a fait l'objet de :

- la modification simplifiée n°1 du 11 août 2016 pour supprimer un emplacement réservé et ajuster le règlement de la zone concernant le lotissement des Maillets.
- la modification n°1 du pour permettre l'installation d'une nouvelle activité agricole approuvée le 25 octobre 2017.
- la modification simplifiée n°2 approuvée le 28 août 2018 pour autoriser l'installation d'Habitations Légères de Loisir dans le camping «Le Canada» à Champagny Le Haut.
- la révision allégée n°1 du 9 mars 2020 afin de modifier le périmètre d'une zone AU pour permettre le bouclage amont/aval de la zone par la voirie.

La présente modification simplifiée respecte le code de l'urbanisme :

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Comme le précise l'article L153-31 du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée car cela :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de développement Durables.
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.
- n'est pas destinée à ouvrir à l'urbanisation une zone Au qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les 9 ans suivant sa création,
- ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une ZAC.

2. Motivation générale de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée a pour objet de créer un sous secteur Up (intitulé Up1) et de réduire la zone A de l'Epenay.

a. La sous zone Up1

Aujourd'hui, la zone Up est une zone dédiée aux équipements publics. La création de la zone Up1 permettra la réalisation d'un projet destiné à une résidence sous mandat de gestion associée à un espace public en rez de chaussée. La création de la sous zone permettra de ne pas généraliser la diversification à toutes les zones Up.

b. La zone de l'Epenay

La zone de l'Epenay comprend une zone agricole constructible qui est issue d'une réflexion globale à l'échelle du chef lieu pour « sortir » les bâtiments agricoles de la zone d'habitat du chef lieu. Ainsi cette zone A avait été mise en place afin de pouvoir créer une ferme éloignée des habitations. La zone de l'Epenay regroupe toutes les conditions nécessaires : un accès facile, une zone non touchée par les risques naturels, une zone plane au contact des prés de pâtures et de fauches.

La commune de Champagny en Vanoise a mis en place une Zone agricole Protégée (ZAP) qui limite fortement les espaces agricoles constructibles situés autour du chef lieu.

Le SCOT considère cette zone comme une zone agricole stratégique et un espace paysager. Ainsi, cette procédure de modification simplifiée va réduire la zone Agricole dédiée à la ferme afin de limiter l'espace constructible. La suppression totale de cette zone n'est pas envisageable car, une fois pris en compte la ZAP et les risques naturels, la commune perdrait alors la seule zone permettant de réaliser ce projet de ferme communale.

- *Rappel des orientations du PADD concernant l'activité agricole:*
«2- Une extension de l'urbanisation guidée par des paramètres environnementaux et une consommation de l'espace raisonnée.
B-Pérenniser l'activité agricole par la préservation des espaces agricoles
La commune a mis en place une Zone Agricole Protégée autour du chef lieu afin de garantir la destination agricole de ces terres facilement accessibles et peu pentues. Dans la continuité de cette démarche, la commune proposera de restituer à l'espace agricole la zone AU de Mussillon mise en place au PLU précédent.
L'espace agricole de la vallée de Champagny le Haut est de fait préservé par le classement de la vallée en «site classé». L'urbanisation des hameaux ne s'étendra pas au delà des enveloppes actuelles. Les terres à enjeux forts, notamment les prés de fauches, de l'étude agricole seront préservées de toute urbanisation.»

3. Le projet du sous secteur Up1

a. Le projet service public et lits touristiques

La commune de Champagny en Vanoise souhaite pouvoir urbaniser une parcelle communale située au chef lieu en zone Up (secteurs d'équipements publics).

Le projet est de permettre la réalisation d'un commerce de service sous gérance communale et de lits touristiques sous mandat de gestion qui permettra de financer la liaison urbaine piétonne entre le chef lieu et le front de neige. Le projet, de 1000 m² de surface de plancher, préservera la plate forme de retournement des bus. La réalisation de ce projet est issu d'un appel à projet entre 3 opérateurs.

L'objectif de la modification simplifiée est de créer une sous zone Up qui permettra la réalisation d'un bâtiment mixte public/touristique. La création d'un sous secteur Up permettra de ne pas généraliser cette nouvelle destination à l'ensemble des zones Up.

b. Diagnostic des lits touristiques

En 2019, la commune comptait

types de lits	lits ouvert à l'année	ouverture estivale uniquement
hôtelières	119	
rés. tourisme	682	
rés. locative	30	
meublés appartements et chalets et gîtes	1312	17
refuges	54	127
camping		330
résidences sec. marchands	2600	
TOTAL LITS MARCHANDS	4797	474
rés. secondaire non marchands	400	
TOTAL	5197	474

c. Compatibilité avec le SCOT

Le SCOT prescrit un volume maximal de surface de plancher destinée à l'hébergement touristique pour les communes supports de stations touristiques. Ce volume est dit pondéré par un système de pondération selon la typologie des lits.

STP : surface touristique pondérée SDP: surface de plancher

Les coefficients pondérateurs pour le calcul de la STP sont les suivants :

- Pour les hôtels classés : $STP = SDP * 0,25$.
- Pour les clubs et villages de vacances, les villages résidentiels de tourisme, les maisons familiales, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sous gestion hôtelière, les gîtes d'étape, les auberges de jeunesse et les résidences de tourisme sous bail emphytéotique ou sous bail à construction garantissant une gestion durable : $STP = SDP * 0,40$.
- Pour les autres résidences de tourisme, meublés, les chambres d'hôtes et gîtes ruraux : $STP = SDP * 0,70$.
- Pour les formes d'hébergement non marchands (par exemple les résidences secondaires) :

$STP = SDP * 1,40$. Ce coefficient de 1,40 sera également appliqué par défaut d'information sur le type d'hébergement rendant impossible son rattachement à une catégorie avec un coefficient inférieur.

Pour Champagny en Vanoise, le SCOT accorde une surface touristique pondérée de 12 500m² soit environ 890 lits diversifiés.

Depuis l'approbation du SCOT en décembre 2017, la commune a :

- perdu 130 lits de la colonie pour une surface de plancher de 1800 m² qui seront transformés en résidence de tourisme. La surface pondérée représente 119 m². $((3771*0.70)-(1800*1.4))$
- a réalisé 90 nouveaux lits dans l'extension de la résidence de tourisme des Alpagnes à La Piat. La surface de plancher de 1040m² soit 728m² de surface pondérée.
- un projet de résidence hôtelière a été accordée pour 3516 m² de surface de plancher soit 1406 m² de

surface pondérée.

Le projet concerné par la modification simplifiée portera sur 1000m² de surface de plancher soit une surface pondérée de 700m².

Le reste du potentiel attribué à Champagny sera donc de 10 247 m² de surface pondérée.

3. La réduction de la zone A de l'Epenay

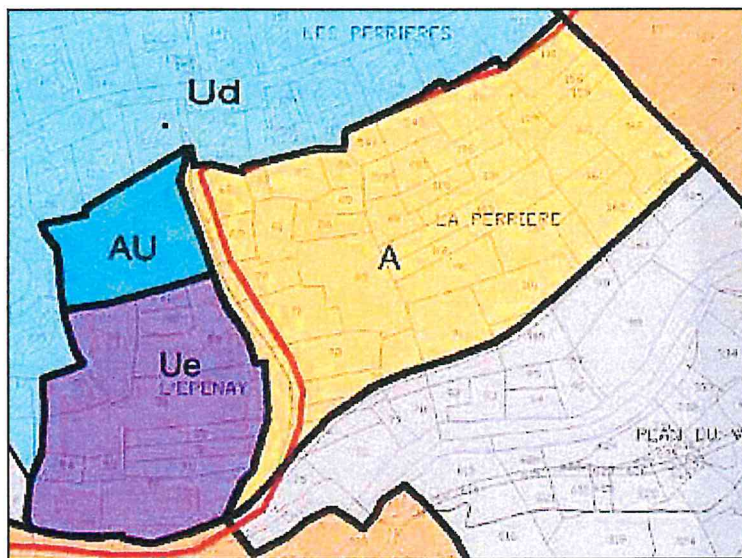
La zone de l'Epenay est réduite mais une partie est maintenue en zone A constructible afin de permettre la réalisation d'une ferme éloignée des habitations, facilement accessible et non soumise aux risques. La zone A maintenue représente une surface de 13 800 m² afin de garantir la possibilité de réaliser un bâtiments et ses annexes.

4. Modifications apportées au règlement

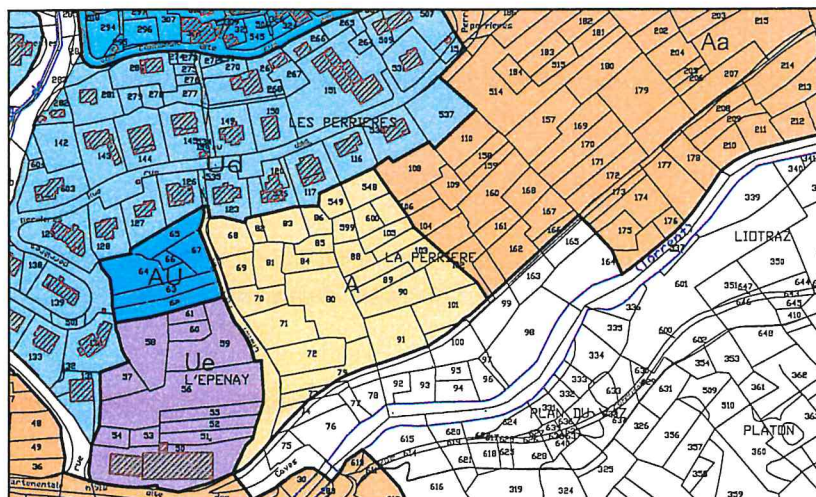
a. Évolution du règlement graphique du PLU

Secteur de L'Epenay : réduction de la zone A

Extrait du zonage avant modification :

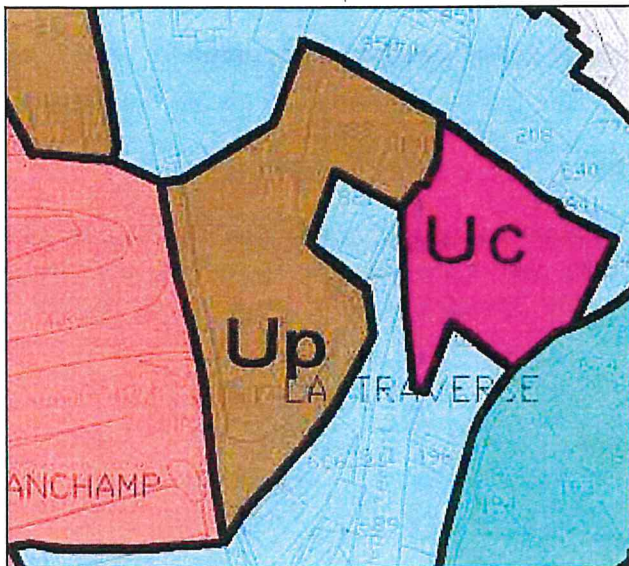


Extrait du zonage après modification :

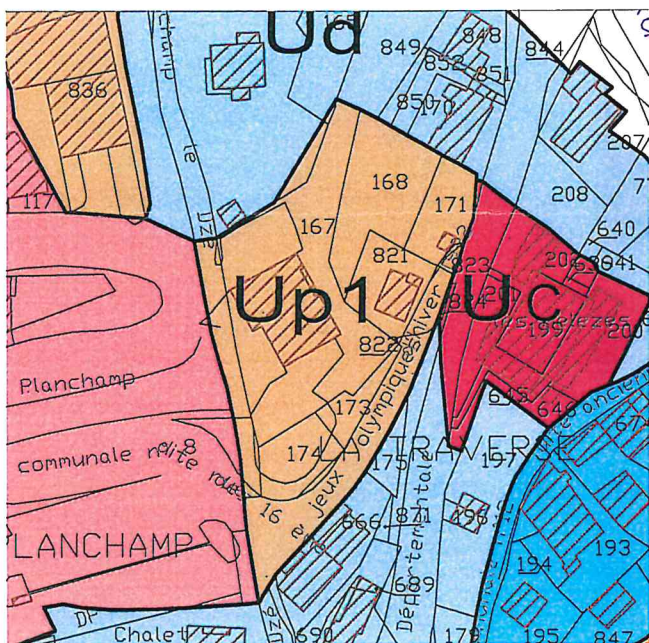


Secteur de la mairie : création de la zone Up1

Extrait du zonage avant modification :



Extrait du zonage après modification :



b. Évolution du règlement écrit du PLU

Seuls l'introduction et l'article Up2 sont modifiés pour permettre la réalisation de ce projet mixte :

Introduction :

Zone d'équipements publics

Cette zone comprend un périmètre de dérogation aux règles d'éloignement des bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Il apparaît sur le règlement graphique - plan 4-2

Cette zone comprend un sous-secteur Up1 destiné à la mixité équipements publics et hébergement touristique de type résidence.

Article Up2 :

ARTICLE Up 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1. En sous-secteur Up1, la destination habitation est autorisée à condition d'être liée à une résidence de tourisme sous mandat de gestion.
2. Les logements de fonction sont autorisés à condition d'être strictement nécessaires au gardiennage et à l'entretien permanent des équipements sportifs, de loisirs et d'animation.
3. Les commerces d'alimentation et de restauration.
4. Les exhaussement et affouillements de sols sont autorisés à condition d'être expressément liés aux constructions autorisées ou d'être nécessaires à la création d'équipements sportifs ou de loisirs en conformité avec un plan d'ensemble de la zone.
5. Dans le périmètre d'étude du PPR affiché aux documents graphiques, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPR annexé au P.L.U. sauf dans certaines zones du PPR (1.01, 1.02, 1.03, 1.04) les constructions nouvelles sont interdites en raison des risques trop importants.
6. Les constructions d'habitations doivent respecter le périmètre de réciprocité vis-à-vis du bâtiment agricole mis en place au règlement graphique au titre de l'article L-111-3 du code rural.

