



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE SARCENAS



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé le 20/12/2019



En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les deux pièces de son tome 4 les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Plus précisément, sur la base de l'article R151-2, il expose :

- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- Les justifications de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- Les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- Les justifications de l'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Les justifications de toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

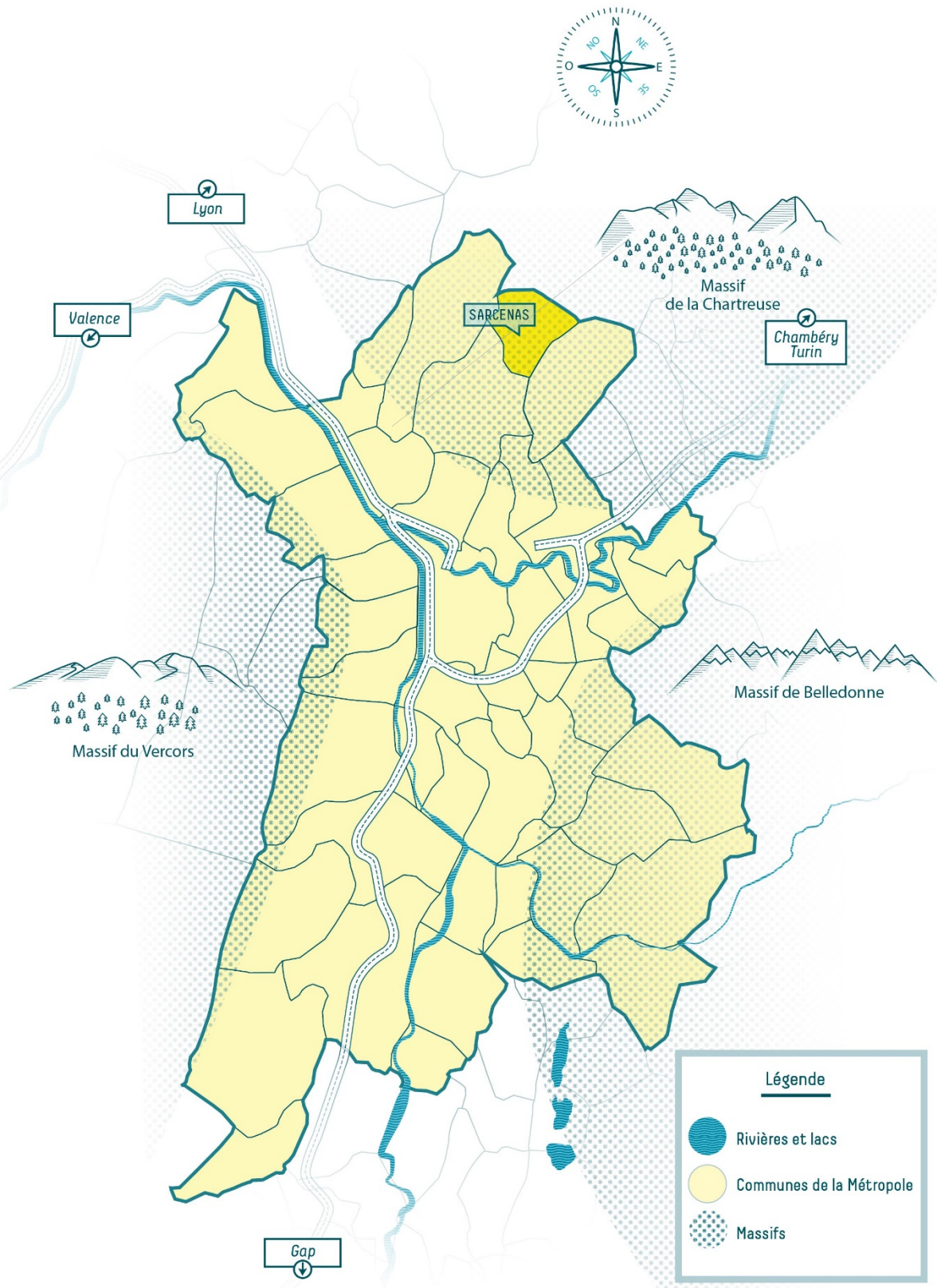
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison des orientations du PADD, ciblée sur les enjeux principaux et spécifiques du territoire communal, et par une justification locale de la complémentarité et de la pertinence des outils mobilisés sur la commune pour mettre en œuvre ces orientations (OAP, règlement écrit et graphique).



Commune de Sarcenas

Population : 196 Sarcenais
Superficie : 796 hectares
Densité : 25 hab./km²
Altitude : 892 m à 2 079 m

Pôle local de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG
Commune membre du **PNR de Chartreuse**
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture totale)



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	7
AFFIRMER LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE « GRENOBLE, UNE MÉTROPOLE AU CŒUR DES ALPES » PAR UNE OFFRE ADAPTÉE	8
STRUCTURER ET PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES TERRITOIRES PÉRIURBAINS, RURAUX ET MONTAGNARDS	12
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE	17
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	22
INTRODUCTION GÉNÉRALE	23
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°72 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « BONNETIERE »	24
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°73 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « VILLAGE »	31
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°74 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « COL DE PORTE »	38

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

PROTÉGER LES TERRES AGRICOLES ET PERMETTRE UNE EXPLOITATION ÉQUILIBRÉE DE LA FORÊT

Sarcenas est une commune rurale du massif de Chartreuse, marquée par la forêt qui couvre 75 % de la commune, les activités agricoles avec environ 50 ha de surface utile et une exploitation, et les activités touristiques autour du Col de Porte. Elle est parcourue par un vallon depuis le Col de Porte jusqu'au sud vers Quaix en Chartreuse, délimitant deux versants surplombés à l'Ouest par la Pinéa et à l'Est par Chamechaude. Les différents hameaux sont installés sur les replats de ces versants, avec très peu de constructions isolées. L'agriculture, fragile, connaît une problématique d'enfrichement qui peut faire disparaître des terres et refermer les paysages, tandis que l'exploitation forestière est plutôt dynamique et doit être organisée.

Rappel des orientations du PADD

- Permettre l'exploitation de la forêt, sans nuire aux fonctionnalités environnementales et récréatives des espaces
- Prendre en compte les besoins de circulation dans les zones boisées inscrits dans le futur schéma de desserte forestière, sans nuire à la qualité des paysages de ces espaces et à leur fonction récréative
- Veiller à l'articulation du développement de l'urbanisation avec le réseau de desserte forestière
- Garantir la vocation d'ouverture au public de certains espaces forestiers en prenant en compte les activités de loisirs et favoriser leur accessibilité
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles
- Assurer l'assise foncière des terres agricoles de pentes, dans les zones de montagne, en luttant en premier lieu contre la progression de la forêt

Déclinaisons communales

- **Affirmer la vocation agricole des terres et des pâtures autour des hameaux**, y compris dans les secteurs contribuant au maintien d'un paysage ouvert notamment à proximité des habitations, et dans les secteurs où l'activité agricole même extensive contribue à l'activité touristique, comme l'alpage de Chamechaude.
- Reconnaître le caractère naturel et paysager de la forêt tout en permettant son exploitation équilibrée.

Traduction réglementaire

- *Classement en A de tous les sites ayant une vocation agricole,*
- *Classement en N de tous les espaces forestiers,*
- *Atlas J des emplacements réservés : inscription de 9 ER chargeoirs bois et d'1 ER défrichement*



AFFIRMER LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE « GRENOBLE, UNE MÉTROPOLE AU CŒUR DES ALPES » PAR UNE OFFRE ADAPTÉE

PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DU SITE DU COL DE PORTE

Le Col de Porte est un site emblématique de la Métropole qui rayonne jusque dans le bassin lyonnais. Situé dans au pied de grands sommets et dans un écrin boisé qui composent un paysage exceptionnel, il concentre des équipements variés mais souvent vétustes, répartis en trois sites relativement proches de part et d'autre du Col : le Col, la Prairie et le Pré de la Féia accueillent deux gîtes, un hôtel-restaurant, un restaurant, le habert de Bachasson, les remontées mécaniques de la station, un stade de biathlon, un foyer de ski de fond, des services de location de matériel de sport ainsi qu'une station Météo France de mesure de l'enneigement. Les enjeux de l'évolution de ce site nécessitent de concilier la préservation des activités traditionnelles pastorale et forestière, la mise en valeur des paysages et la diversification des activités de loisirs proposées, l'amélioration et la sécurisation des circulations modes doux, des véhicules motorisés et du stationnement, le renforcement des équipements publics, la réhabilitation de l'immobilier touristique, et la **séparation claire des fonctions touristiques et d'habitat**, cette dernière étant à limiter dans ce secteur.

Rappel des orientations du PADD

- Affirmer l'identité spécifique de la « métropole montagne » comme vecteur de développement et de dynamisme économiques
- Mettre en valeur l'ensemble des sites touristiques et de loisir de la Métropole
- Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et le maintien des paysages ouverts
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Permettre l'exploitation de la forêt, sans nuire aux fonctionnalités environnementales et récréatives de ces espaces
- Prendre en compte les besoins de circulation dans les zones boisées inscrits dans le futur schéma de desserte forestière, sans nuire à la qualité des paysages de ces espaces et à leur fonction récréative
- Garantir la vocation d'ouverture au public de certains espaces forestiers en prenant en compte les activités de loisirs et favoriser leur accessibilité

Déclinaisons communales

- **Permettre l'aménagement du domaine skiable** au niveau des alpages et des clairières du Col de Porte en tenant compte de leur nature forestière, naturelle ou agricole.
- **Permettre, à terme, le développement de la station du Col de Porte** en améliorant l'accueil des visiteurs, tout en valorisant le patrimoine naturel et les potentialités économiques et touristiques.
- Permettre l'évolution des bâtiments de l'Auberge de Sarcenas en contrebas de la route du Col de Porte afin de rendre possible une reprise d'activité dans le secteur touristique (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative au STECAL).

Traduction réglementaire

- *Classement en Ak et Nk des espaces pouvant être aménagés pour la pratique du ski alpin, du ski de fond et du ski roue.*
- *Classement en N et Nk du site du Col de Porte, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement touristique du site*
- *Atlas G des OAP et secteurs de projet : OAP74 sur le secteur « Col de Porte » permettant d'assurer les conditions d'insertion paysagère*
- *Plan F1 de l'OAP paysages et biodiversité : inscription dans l'ambiance « montagne pastorale » et « versant boisé » du carnet de paysage « Balcons de Chartreuse »*
- *Classement en STECAL NLt1 de l'Auberge de Sarcenas.*

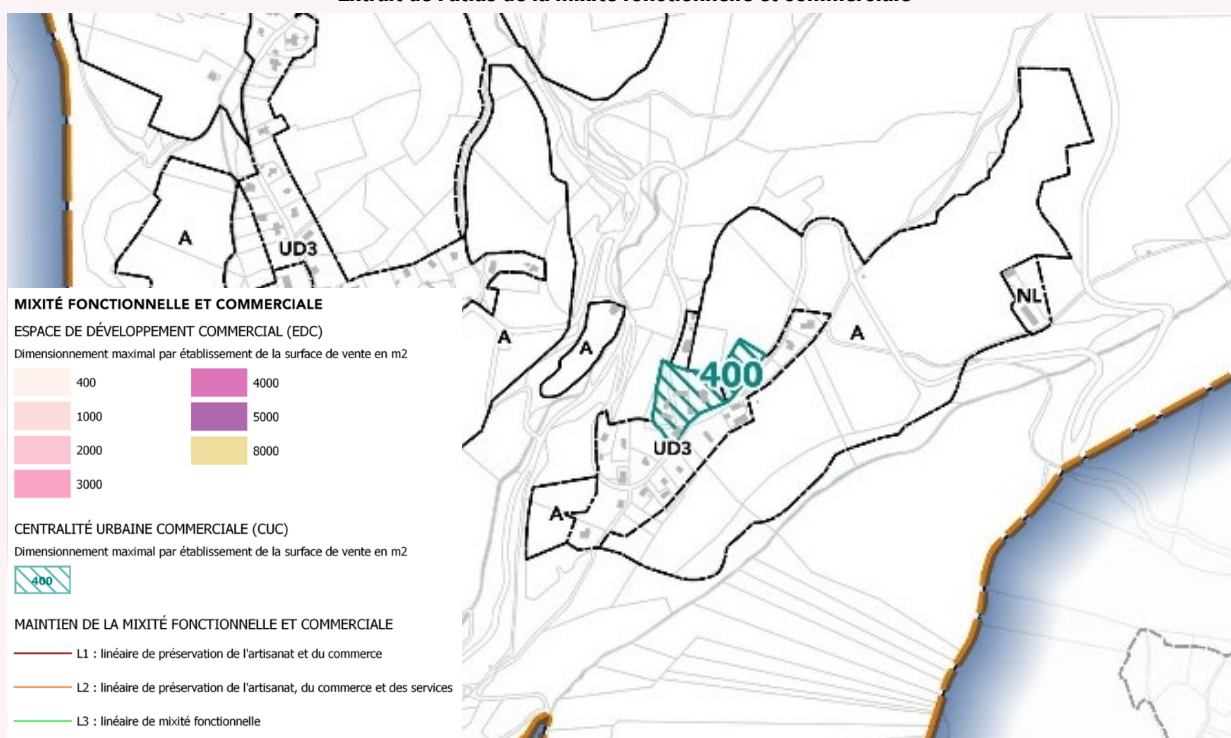
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

La commune de Sarcenas abrite un chef-lieu qui peut exercer un rôle pour le commerce de proximité.

- > La **CUC chef-lieu** permet d'accueillir du commerce de proximité dans le chef-lieu de Sarcenas et de conforter sa place dans l'armature commerciale. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente. Elle est définie sur une partie des zones UA3 et UD2.

Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Le STECAL NLt1 concerne l'Auberge de Sarcenas. Il est délimité en zone naturelle, en bordure de la forêt couvrant le versant Ouest de Chamechaude et en limite des pâtures entourant le chef-lieu de Sarcenas. Il n'y a pas d'installation agricole ou forestière à proximité. L'auberge est située en contrebas de la Route de Chartreuse entre Le Sappey et le Col de Porte. Invisible depuis la route, le site, ancien et harmonieusement implanté dans la pente en lisière de forêt, apparaît bien depuis le village. Le STECAL présente une surface d'environ 4 872 m². Actuellement fermée, l'auberge doit pouvoir accueillir des extensions limitées de bâtiments afin de permettre l'exercice d'une activité de restauration hôtellerie dans de bonnes conditions.

Dans le STECAL NLt1, seules sont autorisées les constructions d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration, dans les conditions fixées au règlement. Le règlement définit notamment que l'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions des constructions existantes ne peut excéder 200m² au total, et que la hauteur des nouvelles constructions ou des extensions des constructions existantes, mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Ce STECAL permettra la réhabilitation et la remise aux normes de l'auberge de Sarcenas pour renforcer la capacité d'hébergement et, en lien avec le Col de Porte, conforter la fonction touristique de Sarcenas. Par sa surface, sa situation et ses capacités d'accueil limitées, le STECAL NLt1 ne porte pas atteinte au caractère de la zone N.

STRUCTURER ET PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES TERRITOIRES PÉRIURBAINS, RURAUX ET MONTAGNARDS

PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT ET UNE DENSIFICATION LIMITÉS ET MAÎTRISÉS SUR L'ENSEMBLE DES HAMEAUX EN PRIVILÉGIANT LE CHEF LIEU

Trois hameaux composent les zones urbanisées de Sarcenas : le Chef-Lieu, La Guilletière, Le Croz. Ces trois hameaux se sont développés sur les replats entre des vallons de rivières et les versants de la Pinéa et de Chamechaude. Ils sont entourés de pâtures. Ce sont trois points de départ de l'urbanisation. Quelques habitations existent à proximité des installations de tourisme du Col de Porte. Si Le Croz, à l'écart et encaissé, est peu développé, le Chef-Lieu accueille des équipements (école, mairie, salle rurale). Guilletière, plus ensoleillé, est étendu le long des routes au risque de gêner les accès aux pâtures. En cohérence avec les qualités de ce site de montagne, les transports en commun peu présents, l'éloignement relatif des services et des grands pôles d'emploi, il sera nécessaire de permettre une évolution modérée, voire limitée du développement urbain, en tenant compte des spécificités de chaque hameau tout en préservant la structure du paysage et les pâtures.

Rappel des orientations du PADD

- Modérer la consommation foncière pour l'ensemble des vocations du territoire métropolitain
- Valoriser la vocation agricole, sylvicole, naturelle et de loisirs de ces espaces ruraux et montagnards
- Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et le maintien des paysages ouverts
- Privilégier la construction dans les secteurs équipés en réseaux
- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Adapter les obligations de réalisation de stationnement privatif au contexte territorial et au niveau de desserte par les transports collectifs

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

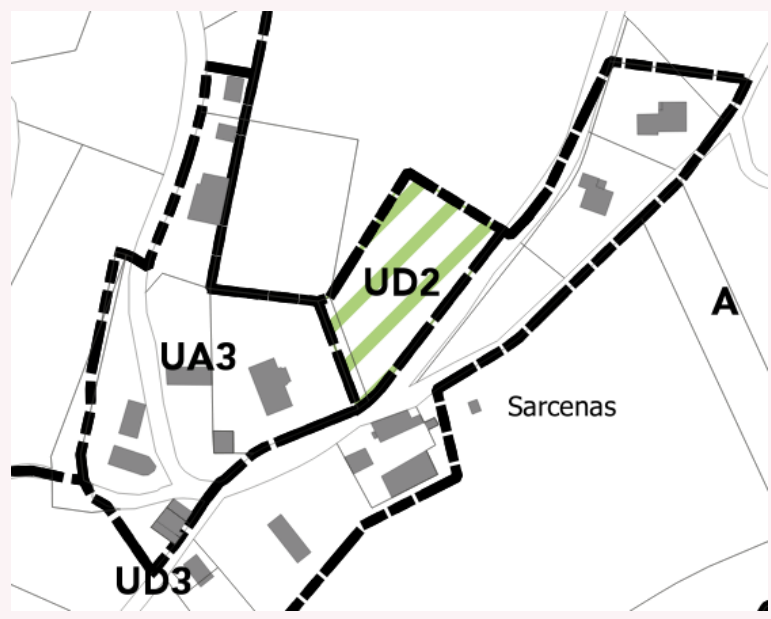
- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter les caractéristiques des formes urbaines et le rôle du chef-lieu de Sarcenas et permettre une extension limitée et une vocation de commerce de proximité. Les formes urbaines doivent rester diversifiées et compactes dans l'esprit de grandes maisons traditionnelles du massif de Chartreuse. Cette disposition permet de regrouper les constructions neuves afin de mieux structurer l'espace et d'éviter le mitage. | <ul style="list-style-type: none"> → Classement UA2 du centre du village, → Classement UD2 du secteur de projet, → Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale : délimitation Centralité Urbaine Commerciale (CUC) de proximité autour du chef-lieu de Sarcenas avec une surface de vente de 400 m² maximum par établissement → Plan D2 des formes urbaines hauteurs : inscription d'une règle alternative de hauteur maximum 14 m permettant de réaliser 2 étages de constructions en adoptant les pentes de toiture locales (cf Encart portant sur la justification complémentaire relatif au plan des formes urbaines) → Atlas G des OAP et secteurs de projets : OAP73 sur le secteur « Village » permettant d'assurer les conditions d'insertion paysagère → Classement UD3 du reste du chef-lieu → Atlas G des OAP et secteurs de projets : OAP74 sur le secteur « Bonnetière » permettant d'assurer les conditions d'insertion paysagère |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Restreindre l'urbanisation au hameau du Croz traversé par un cours d'eau générant des aléas de glissements de terrain G1, G2 et de crues torrentielles de type T2, T3, T4. | <ul style="list-style-type: none"> → Classement UD4 d'une partie du hameau du Croz de la partie concernée par les zones T2, T3 et T4 → Classement UD3 du reste du hameau |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre une évolution modérée du hameau de Guilletière en limitant son extension et en confortant les formes urbaines de sa partie ancienne. | <ul style="list-style-type: none"> → Classement UA2 de la partie ancienne du hameau de Guilletière → Classement UD3 du reste du hameau |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner les projets en cohérence avec les ambiances paysagères | <ul style="list-style-type: none"> → Plan F1 de l'OAP paysages et biodiversité : inscription dans l'ambiance « montagne pastorale » du carnet de paysage « Balcons de Chartreuse » |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte la réalité de l'usage de la voiture qui reste un outil essentiel de la mobilité dans un territoire éloigné des transports en commun et des axes vélo structurants | <ul style="list-style-type: none"> → Atlas H du stationnement : dans les secteurs offrant peu d'alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, transports à la demande, transports en commun à plus faible fréquence), délimitation d'une zone de stationnement S6 dont les normes sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture. → Atlas J des emplacements réservés : emplacement pour un élargissement de voirie chemin de La Chouretière |

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan des hauteurs

Pour favoriser une cohérence entre constructions nouvelles et constructions existantes dans le chef-lieu de Sarcenas, des adaptations de hauteurs pour les constructions nouvelles ont été prévues. La zone UD2 prévue pour le secteur de projet « Village » ne permet pas le développement de hauteur traditionnelle avec 1 ou 2 étages et ne permet pas d'atteindre la hauteur de faitage voulue compte-tenu des pentes de toitures en montagne. La règle alternative suivante est donc instituée :

- > Hauteur maximum de 14 m dans le périmètre figurant au Plan des Formes Urbaines Hauteurs



LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Rappel sur les dispositions du SCoT de la GReG et exposé des choix de délimitation de l'espace préférentiel de développement

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a défini, pour l'ensemble de son territoire, les espaces potentiels de développement à long terme, à l'intérieur desquels pourra se faire le développement urbain des communes (les secteurs qui ne sont pas compris dans l'espace potentiel de développement sont les espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme). L'interface est constituée de "**limites de principes**" ou de "**limites stratégiques**" que le PLUi doit préciser, matérialiser sur le terrain et qualifier (cheminements, haies, murets...).

Au sein de l'espace potentiel de développement, l'**espace préférentiel de développement** correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain. Pour les pôles locaux tels que Sarcenas, il revient au PLUi d'en définir le périmètre en prenant en compte certains principes définis par le SCoT, rappelés dans le livret métropolitain.

Pour les très petites communes, où la géographie, l'organisation du tissu bâti et les enjeux modérés de développement ne légitiment pas une telle délimitation, le SCoT autorise de ne pas procéder à la délimitation d'un espace préférentiel de développement.

Raisons pour lesquelles il a été décidé de ne pas procéder à la délimitation d'un espace préférentiel de développement

La situation géographique de Sarcenas, parcourue par un vallon depuis le Col de Porte jusqu'au sud vers Quaix en Chartreuse, présente des contraintes qui limitent les possibilités de densification. Les caractéristiques démographiques de la commune (nombre limité d'habitants, faible densité de population, ...), les contraintes topographiques (pentes > 10% sur une grande partie du territoire) et la présence de risques naturels (notamment les risques de glissements de terrain) constituent des facteurs qui limitent fortement le développement de l'urbanisation. L'urbanisation s'y est historiquement développée autour de 3 hameaux (le Chef-Lieu, La Guilletière et Le Croz) mais la centralité urbaine est peu marquée.

Le PLH prévoit un objectif de 2 logements par an et le développement urbain est limité, avec une priorité donnée au chef-lieu de Sarcenas.

L'ensemble de ces raisons rend non pertinente l'identification d'un espace préférentiel de développement à Sarcenas.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA LOI MONTAGNE

Territoire couvert par la loi Montagne

L'ensemble du territoire de la commune de Sarcenas est concerné par l'application des dispositions d'urbanisme de la loi Montagne. L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants (article L122-5 du code de l'urbanisme).

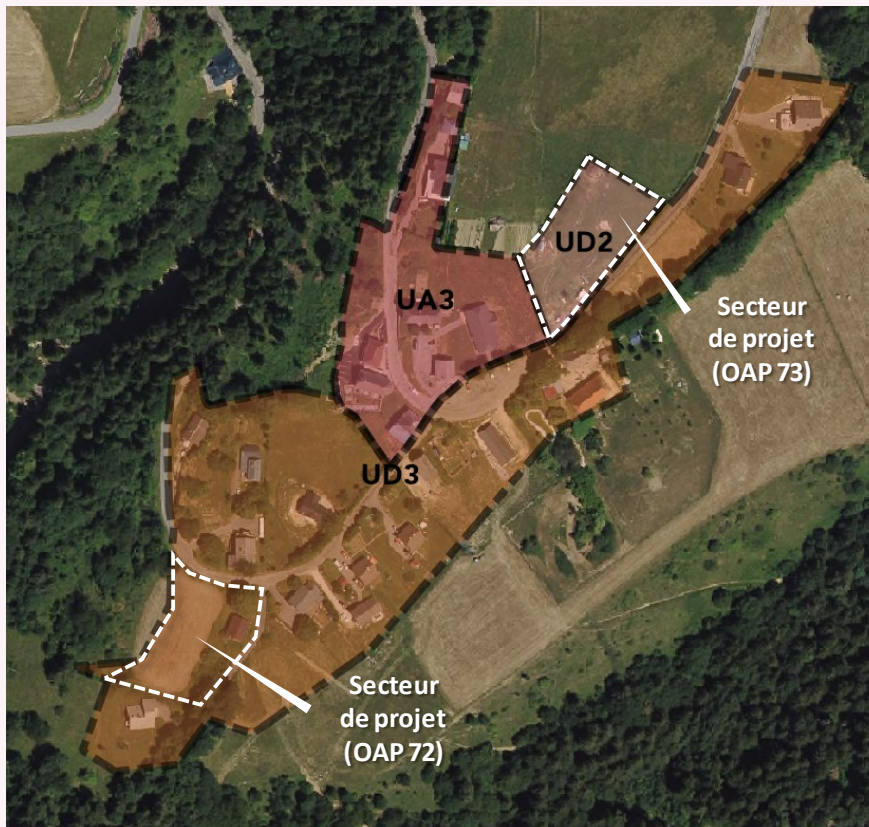
Prise en compte du principe d'urbanisation en continuité

Chef-lieu de Sarcenas

Le chef-lieu de Sarcenas s'organise autour du cœur historique (UA3) où sont implantés les équipements communaux (mairie, école). L'urbanisation s'est développée en continuité, sur des secteurs classés en UD2 et UD3. Deux secteurs de projet s'inscrivent également en continuité :

- > L'un situé au sud du chemin de Bonnetière, correspondant à l'OAP 72 (« Bonnetière »), est classé en zone UD3
- > L'autre situé au nord du village, correspondant à l'OAP 73 (« Village »), est classé en zone UD2

Ces deux secteurs s'inscrivent dans la continuité du centre-bourg et permettent son confortement. Ils représentent une extension très mesurée par rapport à l'enveloppe urbaine existante et sont desservis par les réseaux. La desserte viaire est assurée par le chemin de Bonnetière (OAP 72) et la D57 (OAP 73), et le réseau d'eau potable est présent sur ces deux secteurs. L'assainissement est de type non collectif.



Sur les autres secteurs urbanisés de la commune (Guilletière, Gervais, le Croz), les zones UA3, UD3 et UD4 ont été définies en tenant compte de l'urbanisation existante.

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL, RURAL ET PAYSAGER DE SARCENAS AU CŒUR DU MASSIF DE CHARTREUSE

Sarcenas s'inscrit dans une ambiance paysagère caractérisée de montagne forestière et pastorale spécifique des balcons sud de Chartreuse. En plus d'un paysage de montagne relativement préservé, marqué par l'harmonie et la relation entre les versants montagneux rocheux puis forestiers, les replats d'alpages ou de pâtures, et enfin les petits hameaux, avec des vues remarquables sur les massifs proches ou lointains, Sarcenas est également caractérisée par la présence d'un patrimoine rural et de proximité, composé d'éléments végétaux, de bâtiments et de petit patrimoine.

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la métropole
- Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et le maintien des paysages ouverts
- Protéger les espaces naturels remarquables

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le patrimoine végétal 	<p>→ <i>Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : protection patrimoine végétal de niveau 1 : bosquets d'Ormes au Croz, Tilleul de Bonnetière</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger les éléments de patrimoine bâti participant à l'identité rurale et montagnarde de Sarcenas 	<p>→ <i>Sarcenas s'inscrit dans le cadre singulier des communes des Balcons sud de Chartreuse et se caractérise par la richesse de son patrimoine rural (granges, four à pain, fontaine), religieux (église, croix de chemin), artisanal (travail à ferrer) et la présence de constructions emblématiques (auberge de Sarcenas).</i></p> <p>→ <i>Environ une dizaine d'éléments de patrimoine sont identifiés dans le Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique :</i></p> <p>→ <i>Éléments bâtis : la cure de l'église, l'auberge de Sarcenas, la grange de Bonnetière et la grange de la Bêcherie,</i></p> <p>→ <i>Patrimoine vernaculaire : le travail à ferrer, le four à pain à Guilletière, les bornes du chemin de Saint-Bruno et la fontaine de Gervais</i></p> <p>→ <i>Une protection de niveau 2 s'applique pour la cure de l'église, l'auberge de Sarcenas et les granges</i></p>

Déclinaisons communales

- Permettre le changement de destination de la Grange Gervais en respectant son caractère rural (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative au changement de destination de bâtiments zone agricole ou naturelle)

- Protéger les captages d'eau potable du Croz et de la Pinéa

Traduction réglementaire

→ *Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : protection patrimoine bâti niveau 2 de la Grange Gervais*

Une protection de niveau 2 s'applique pour la grange Gervais

→ *Plan A de zonage : inscription de la Grange Gervais comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle*

→ *Trois emplacements sont identifiés dans l'atlas des emplacements réservés (pièce J) pour la protection des périmètres de protection immédiate de ces captages*

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

À Sarcenas, dans le secteur de Guilletière, la grange Gervais a été identifiée comme un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cette construction isolée, classée en zone agricole, se situe dans une prairie à une centaine de mètres des habitations composant le hameau de Guilletière et à 40 mètres de la route de Guilletière. Le bâtiment est accessible par un chemin en terre et n'est pas raccordé aux réseaux d'électricité, d'eau potable et d'eaux usées. Le secteur est concerné par un aléa de type G1 au PPRN.

Cette grange, initialement à usage agricole, n'est plus utilisée et son état est considéré comme moyen. Elle revêt néanmoins un intérêt patrimonial du fait de son architecture et de sa situation d'implantation dans la pente, caractérisant un des aspects du paysage de Chartreuse. Son identification a pour objectif de permettre une évolution de son usage et d'éviter ainsi sa dégradation. La configuration du bâtiment ne semble plus adaptée à l'implantation d'un nouvel exploitant agricole.

Aucun siège d'exploitation n'est identifié à proximité du bâtiment. Les prairies voisines sont fauchées et utilisées pour le pâturage, mais la mutation potentielle de l'usage de la grange ne viendrait pas entraver cette activité, qui s'exerce à une échelle plus importante sur toutes les prairies ouvertes situées autour du hameau de Guilletière. Sur le plan paysager, la grange est isolée de la route de Guilletière par un boisement et implantée dans un vallon en contrebas de la voirie. La réhabilitation de la grange entraînerait un besoin d'amélioration de son accessibilité depuis la voie, sur une cinquantaine de mètres, ce qui au regard de la pente de la parcelle, semble réalisable sans nécessiter d'importants mouvements de terrain et en minimisant l'impact paysager de cet accès.



La Grange à Gervais

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	144,1
Zones naturelles	617,7
Zones urbaines	15,9
Zones à urbaniser indicées	0,0
Zones à urbaniser strictes	0,0



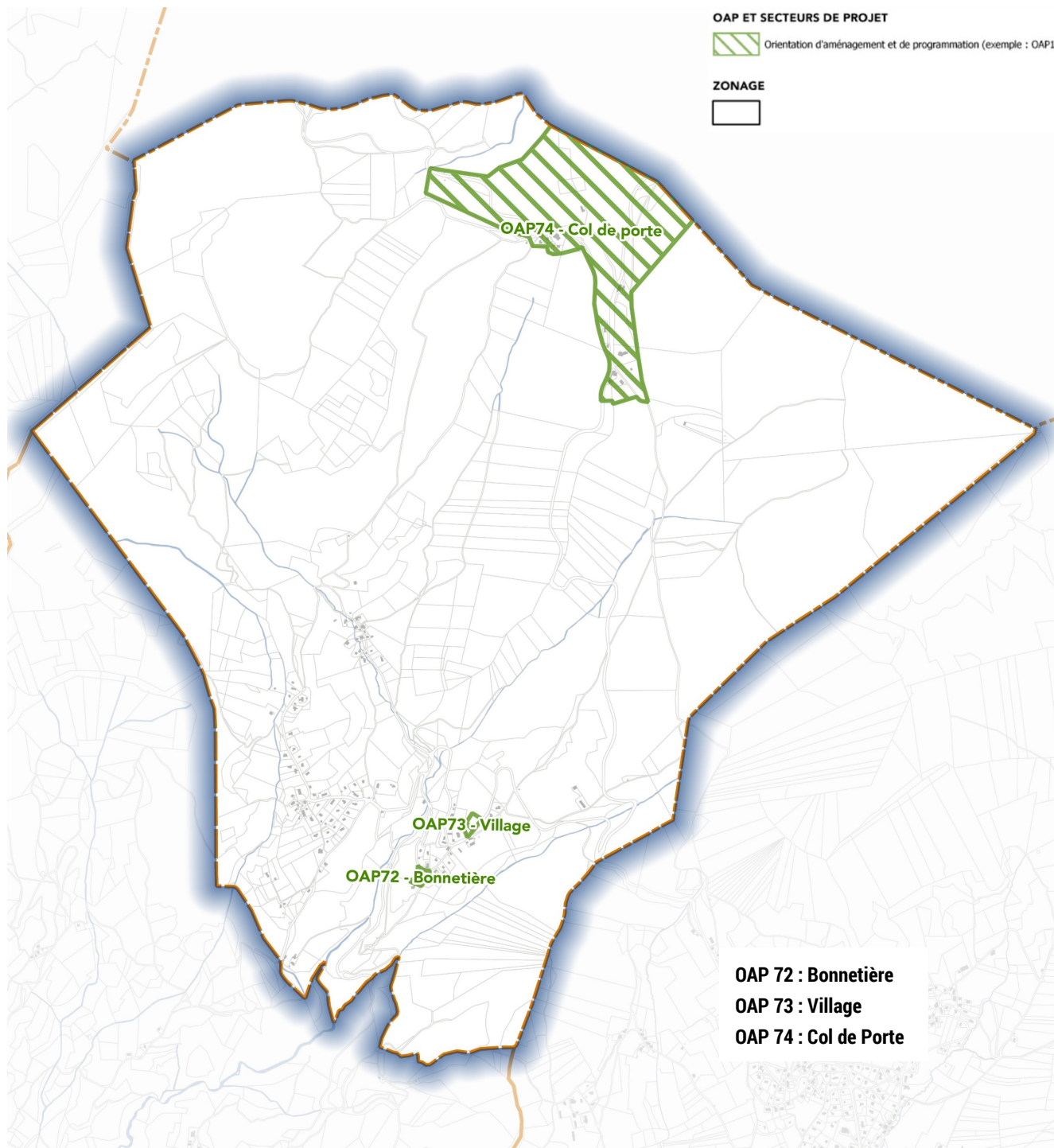
2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Le village de Sarcenas est structuré en hameaux peu denses reliés par la route et par de nombreux sentiers. Son bourg constitue sa principale polarité résidentielle, formée autour d'équipements publics. Le Col de Porte, à la frontière avec la commune de Saint-Pierre de Chartreuse, constitue une deuxième polarité économique et touristique très attractive.

Afin de prioriser l'essentiel du développement dans le cœur de bourg et d'accompagner l'évolution du site du Col de Porte, trois sites (deux dans le chef-lieu et un au col) font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de promouvoir une approche d'ensemble qualitative. Ces OAP devront répondre principalement à des enjeux d'insertion paysagère et d'intégration dans la structure traditionnelle des hameaux et territoires de montagne boisés des Balcons Sud de Chartreuse.

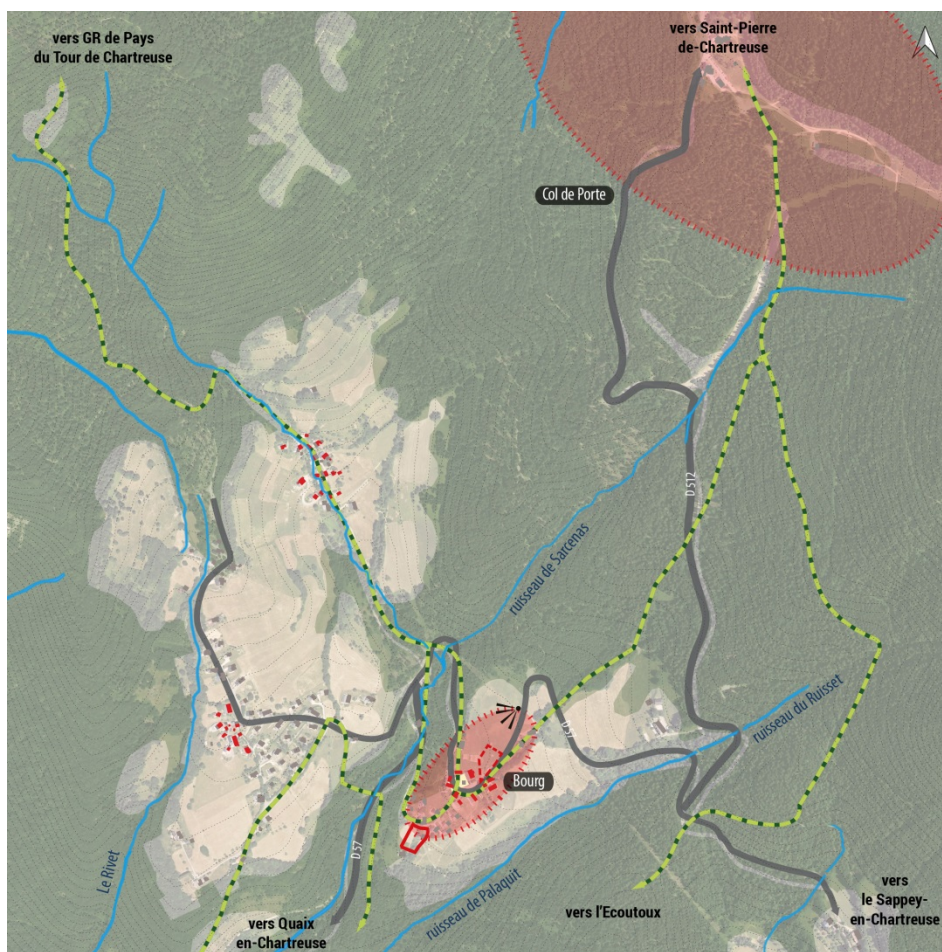


JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°72 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « BONNETIERE »


CONTEXTE ET ENJEUX

Le site « Bonnetière » d'environ 0,26 ha se trouve en contrebas du bourg, en limite d'espace bâti, naturel et agricole. L'enjeu de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est d'affirmer le pôle de vie du bourg par la réalisation d'une opération de logements alternative à la maison individuelle qui valorise le patrimoine bâti présent sur le site et qui s'intègre dans le grand paysage.





Localisation du site






UN SITE POSITIONNÉ EN LISIÈRE
D'ESPACE BÂTI ET D'ESPACE NATUREL

-  TISSU BÂTI HISTORIQUE DE HAMEAUX
-  SECTEUR D'OAP «BONNETIÈRE»
-  AUTRES SECTEURS D'OAP

POSITIONNÉ EN CONFORTEMENT DU BOURG

-  PÔLE STRUCTURANT
-  PLACE DU VILLAGE
-  AXE VIAIRE STRUCTURANT
-  CONTINUITÉ PIETONS/CYCLES

INSÉRÉ DANS UN ESPACE BOCAGER
MONTAGNARD OUVERT

-  POINT DE VUE OUVERT
-  RUISSEAUX DE MONTAGNE
-  ESPACE BOISÉ

RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP 72



COMPOSER AVEC L'AMBIANCE MONTAGNARDE PASTORALE

- A** VUE SUR LE GRAND PAYSAGE À PRÉSERVER
- X** TRANSPARENCE VISUELLE À GARANTIR
- [Green dashed line]** PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE À RESPECTER AVEC TOITURE À DEUX PANS ET FAÏTAGE ORIENTÉ PERPENDICULAIREMENT
- [Green circles]** CONTINUITÉ PIÉTONNE AVEC SENTIER ASSOCIÉ À HAIE BOCAGÈRE À VALORISER
- [Arrow]** POROSITÉS VISUELLES À MAINTENIR

ORGANISER LE PROJET AUTOUR DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX DU SITE

- [Red square]** GRANGE À VALORISER (VOLUME ET FAÇADES BÂTI ANCIEN À RENOVER)
- [Green circle]** TILLEUL A CONSERVER
- [Yellow area]** PRINCIPE DE PLACETTE ACCUEILLANT LE STATIONNEMENT
- [Yellow double arrow]** PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- [Mairie icon]** ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT
- [Purple circle]** ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- [Red dashed line]** PÉRIMÈTRE DE L'OAP

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Maîtriser le développement des villages bourgs et hameaux en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants ou en continuité immédiate de ceux-ci
- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (notamment définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés et identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales)
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous)

Le choix de ce site en continuité du centre bourg et des équipements permet le confortement de la centralité communale. Les orientations suivantes de l'OAP 72 « Bonnetière » sont cohérentes avec le PADD, notamment sur les thèmes de la maîtrise du développement et de la mise en avant des caractéristiques paysagères du site :

- Intégrer le projet dans la structure du hameau et à la topographie naturelle du terrain
- Organiser le projet autour des éléments patrimoniaux du site
- Composer avec les motifs paysagers de bocage montagnard
- Intégrer le risque de glissement de terrain

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Situé en contrebas du chef-lieu qui regroupe plusieurs équipements (mairie, église, salle communale), il s'inscrit dans l'ambiance paysagère de montagne pastorale des Balcons de Chartreuse. Le tènement foncier de 2 600 m² se compose essentiellement d'une parcelle de prairie en lisière d'espace naturel et agricole sur laquelle se situent une grange ancienne et un tilleul protégé au titre de l'inventaire du patrimoine. L'urbanisation de cette partie de la commune doit intégrer trois éléments fondamentaux : son positionnement en confortement du bourg, son intégration paysagère et la prise en compte de la grange. L'optimisation du site doit donc répondre à certains enjeux (inscription dans la structure du chef-lieu, traitement de la lisière agricole, mise en valeur de la grange) que seule une composition d'ensemble peut rendre possible.

- > **Il est nécessaire de prévoir une composition d'ensemble pour l'aménagement de ce secteur afin de proposer des formes urbaines adaptée au confortement du bourg et pour une insertion harmonieuse du projet.**

Règlement (écrit et graphique)

- *Zonage UD3 qui permet une valorisation du potentiel foncier affecté principalement au logement dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain et une mixité des formes urbaines. Ce zonage autorise une évolution des formes urbaines dans une logique de densification qualitative et de diversification de l'offre, tout en préservant des espaces d'intimité notamment par le traitement de la covisibilité. Cela permet d'inscrire pleinement le site dans la dynamique de confortement du bourg.*

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Intégrer le projet dans la structure du hameau et à la topographie naturelle du terrain

Le site est relativement confidentiel, peu visible depuis l'axe principal de la commune (D57) car il est situé en contrebas du bourg, en extension de hameau et en lisière d'espace naturel. Composé d'une prairie en pente douce, il offre des vues dégagées sur les sommets de la Pinéa, du Mont Rachais et du Néron.

> Réaliser une transition progressive entre le hameau et l'espace naturel

OAP	Écrit	<p>→ Les vues sur grand paysage depuis la route seront maintenues de même que les vues existantes depuis les constructions du hameau situées en amont.</p> <p>→ En limite ouest de terrain, la partie de la prairie laissée libre constituera une transition entre le secteur de projet et la combe boisée du ruisseau de Sarcenas.</p>
	Graphique	<p>→ Sur le schéma de l'OAP 72 figurent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les vues sur le grand paysage à préserver, • Les continuités piétonnes avec sentier associé aux haies bocagères à valoriser.
Règlement (écrit et graphique)		<p>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques.</p>

Organiser le projet autour des éléments patrimoniaux du site

Le site comprend une grange (répertoriée dans l'inventaire du patrimoine bâti vernaculaire) associée à un tilleul centenaire (répertorié dans l'inventaire du patrimoine végétal). L'implantation de la grange, en retrait par rapport à la route, dégage un espace qualitatif entre le bâti et la rue. Son volume oblong, implanté perpendiculairement à la pente et épousant la topographie, permet une porosité visuelle.

> Mettre en valeur la grange et le tilleul.

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Le bâtiment de la grange et son tilleul remarquable seront conservés. La grange sera réhabilitée avec la possibilité de lui affecter un autre usage (de type activité associative, locaux collaboratifs, etc.) vecteur d'échanges et de rencontres. L'espace de retrait existant entre la route et la grange sera requalifié en placette, contribuant à la mise en valeur de la grange et du tilleul centenaire dans sa fonction d'arbre signal. → En partie haute du terrain, les constructions nouvelles s'implanteront à proximité des axes de desserte, en léger recul par rapport à la rue et en accroche sur la placette. → En partie basse du terrain, les constructions nouvelles s'implanteront le long du chemin et seront desservies par le haut. → L'accès des véhicules aux constructions se fera depuis la placette, accueillant le stationnement associé à l'opération.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP 72 figurent : <ul style="list-style-type: none"> · La grange à valoriser, · Le tilleul à conserver, · Le principe de la placette accueillant le stationnement, · Le principe d'implantation des constructions sur le tènement, · Le principe d'accès des véhicules à créer.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Prescription écrite et graphique : inscription de la grange dans l'inventaire du patrimoine bâti vernaculaire (niveau 1) et du tilleul centenaire dans l'inventaire du patrimoine végétal (niveau 1). → Il est rappelé que les dispositions générales du règlement prescrivent que l'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain et respecter les orientations contenues dans l'OAP Paysage. → Il est rappelé que les normes de stationnement inscrites dans les dispositions générales du règlement écrit prescrivent un minimum de 2 places pour les premiers 150m² de surface de plancher, puis 1 place minimum pour 45m² de surface de plancher. → Il est rappelé que lorsque les places de stationnement sont réalisées en surface et non couvertes, il est demandé qu'au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) reçoive un traitement paysager permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Composer avec des motifs paysagers de bocage montagnard

Le site « Bonnetière » réunit les motifs paysagers caractéristiques de l'ambiance paysagère de montagne pastorale des balcons de Chartreuse. Il est cerné d'une végétation spécifique de clairière, située à proximité de haies d'arbres aux silhouettes structurantes, associées à des chemins supports d'itinéraires de promenades.

> Retrouver un vocabulaire montagnard dans les aménagements.

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Les constructions s'implanteront perpendiculairement aux courbes de niveaux, de manière à s'adapter à la topographie du terrain. → L'implantation des constructions entre-elles ménagera des transparences visuelles cadrant des vues sur le grand paysage. → La réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle de Chartreuse sera recherchée à travers la simplicité et la compacité des volumes, les proportions des ouvertures, des toitures et par la nature des matériaux utilisés. → Les constructions posséderont des faîtages à deux pans orientés perpendiculairement à la pente. Une attention particulière sera prêtée à l'intégration paysagère des pignons sud, situés dans la pente, correspondant aux façades les plus hautes, dont l'impact visuel est avéré. → La sobriété et le caractère naturel des aménagements extérieurs seront recherchés par l'emploi de matériaux rustiques pour les clôtures et de végétaux évoquant les motifs paysagers locaux. → Les murets, murs de soutènement, terrasses et terrassement, s'ils sont nécessaires, seront les plus doux possibles et pourront accompagner des potagers ou des jardins de montagne.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP 72 figurent : <ul style="list-style-type: none"> · Le principe d'implantation des constructions dans la pente à respecter avec toiture à deux pans et faîtage orienté perpendiculairement, · La transparence et les porosités visuelles à maintenir.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques. → Il est rappelé que les dispositions générales du règlement prescrivent qu'afin d'assurer une bonne insertion du bâtiment, de ses façades et de sa toiture, les pétitionnaires doivent respecter les dispositions de l'OAP Paysage. → Il est rappelé que le règlement de la zone UD2 prévoit des règles spécifiques de hauteur permettant des pentes de toit plus importantes dans les zones de montagne : <ul style="list-style-type: none"> · Si la pente de toit est supérieure à 80%, la hauteur au faîtage peut être majorée d'un mètre ; · Si la pente de toit est supérieure à 100% la hauteur au faîtage peut être majorée de 2m. → Il est rappelé que le règlement de la zone UD3 prévoit qu'au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

Intégrer le risque de glissement de terrain

Le site est concerné, dans sa partie ouest, par un aléa faible de glissement de terrain.

> Prendre en compte les contraintes physiques dans la conception du projet.

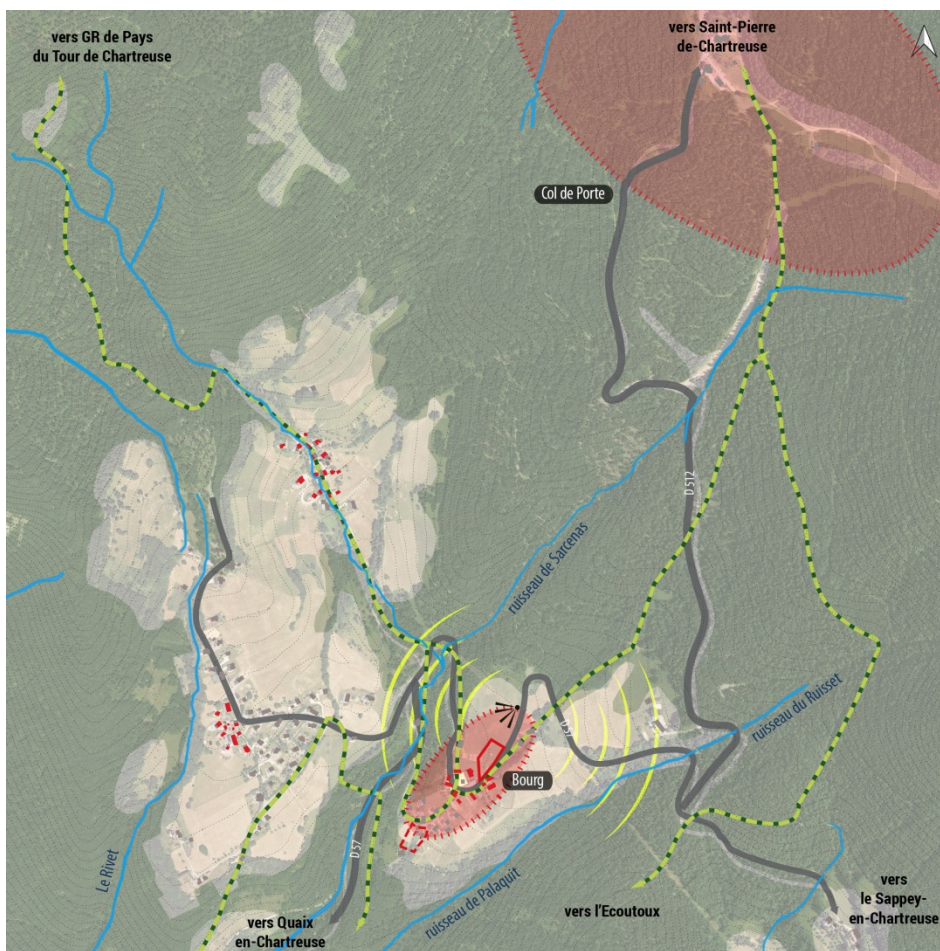
OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none">→ La conception du projet est à organiser en adéquation avec les données topographiques et géotechniques du site.→ Un dispositif adéquat de rejet des eaux usées, pluviales et de drainage devra être envisagé en fonction de la réglementation en vigueur, par le biais d'une noue d'infiltration ou dans le réseau existant.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none">→ Le périmètre de l'OAP 72 a été adapté pour prendre en compte les aléas de glissements affectant sa partie ouest.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none">→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°73 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « VILLAGE »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le site « Village » d'environ 0,3 ha est positionné en extension du bourg de Sarcenas, en bordure de la D57. L'enjeu de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur repose sur le confortement du chef-lieu par une opération phare de logements marquant l'entrée du village, dont l'architecture s'intègre dans la pente et dans le grand paysage.

Localisation du site



- | | | |
|--|---|---|
| <p>UN SITE POSITIONNÉ EN LISIÈRE D'ESPACE AGRICOLE ET D'ESPACE BÂTI</p> <ul style="list-style-type: none"> CONTINUITÉ VERTE TISSU BÂTI HISTORIQUE DE HAMEAUX SECTEUR D'OAP «LE VILLAGE» AUTRES SECTEURS D'OAP | <p>POSITIONNÉ EN CONFORTEMENT DU BOURG</p> <ul style="list-style-type: none"> PÔLE STRUCTURANT PLACE DU VILLAGE AXE VIAIRE STRUCTURANT CONTINUITÉ PIETONS/CYCLES | <p>INSÉRÉ DANS UN ESPACE BOCAGER MONTAGNARD OUVERT</p> <ul style="list-style-type: none"> POINT DE VUE OUVERT RUISSEAUX DE MONTAGNE ESPACE BOISÉ |
|--|---|---|



RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP 73



INSCRIRE LE PROJET DANS LA STRUCTURE DU HAMEAU DU BOURG

- CONTINUITÉ VERTE EXISTANTE À PRÉSERVER
- OUVERTURE VISUELLE À PRÉSERVER
- VUE SUR LE GRAND PAYSAGE À PRÉSERVER
- PERCÉES VISUELLES À MAINTENIR
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE À OBSERVER
- CONTINUITÉ PIÉTONNE AVEC SENTIER ASSOCIÉ À HAIE BOGAGÈRE À VALORISER
- PROJET DE REQUALIFICATION D'ESPACE PUBLIC

COMPOSER AVEC L'AMBIANCE MONTAGNARDE PASTORALE

- PRINCIPE DE TRAME ÉCO-PAYSAGÈRE À CRÉER
- JARDIN DE MONTAGNE À CRÉER
- JARDIN POTAGER DE MONTAGNE EXISTANT À CONSERVER
- PRINCIPE DE COURÉE À CRÉER ACCUEILLANT LE STATIONNEMENT
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER

LE CONNECTER AUX ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS DE LA COMMUNE

- ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Maîtriser le développement des villages bourgs et hameaux en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants ou en continuité immédiate de ceux-ci
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (notamment définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés et identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales)
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous)

Le choix de ce site en continuité du chef-lieu et des équipements permet le confortement de la centralité communale. Les orientations suivantes de l'OAP 73 « Le Village » sont cohérentes avec le PADD, notamment sur les thèmes de la maîtrise du développement et de la mise en avant des caractéristiques paysagères du site :

- Appuyer le projet sur une trame éco-paysagère articulant espace agricole et espace bâti
- Intégrer le projet dans la structure du bourg
- Marquer l'entrée du village avec une opération architecturale « phare »
- Composer avec les motifs paysagers de bocage montagnard

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le secteur de projet « Le Village » jouxte le pôle de vie du chef-lieu qui regroupe plusieurs équipements (mairie, église, salle communale) et pour lequel un projet d'aménagement de l'espace public et d'un espace de stationnement est à venir. Le tènement foncier de 3 083 m² se compose essentiellement d'une grande prairie en pente douce bordée à l'est par la D57. Il se trouve à 60 m d'un arrêt de transport en commun et à proximité des sentiers de randonnée de Chartreuse.

L'urbanisation de cette partie de la commune doit intégrer deux éléments fondamentaux : d'une part son positionnement en confortement du bourg et d'autre part son intégration paysagère. L'optimisation du site doit donc répondre à certains enjeux (inscription dans la structure du chef-lieu, traitement de la lisière agricole) que seule une composition d'ensemble peut rendre possible.

- > **Il est nécessaire de prévoir une composition d'ensemble pour proposer des formes urbaines adaptées au confortement du bourg et pour une insertion harmonieuse du projet.**

Règlement (écrit et graphique)

→ *Zonage UD2 qui permet une valorisation du potentiel foncier affecté principalement au logement dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain et une mixité des formes urbaines. Ce zonage autorise une évolution des formes urbaines dans une logique de densification qualitative et de diversification de l'offre, tout en préservant des espaces d'intimité notamment par le traitement de la covisibilité. Cela permet d'inscrire pleinement le site dans la dynamique de confortement du bourg.*

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Appuyer le projet sur une trame éco-paysagère articulant espace agricole et espace bâti

Positionné en lisière d'espace agricole, le site forme une continuité de vis-à-vis avec l'espace agricole qui le borde, créant une impression d'ouverture visuelle depuis la route belvédère qui le surplombe.

> Réaliser une transition progressive entre le site et l'espace agricole.

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Préserver la continuité agricole en amont du bourg, de manière à mettre en valeur le point de vue qu'elle offre depuis la RD57 sur le bourg. → Prolonger la trame éco-paysagère caractéristique du hameau jusqu'au cœur du projet par le maintien d'une forte présence végétale et d'une ambiance jardinée sur le site.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP 73 figurent : <ul style="list-style-type: none"> · La continuité verte, l'ouverture visuelle et les vues existantes vues sur le grand paysage à préserver, · Le principe d'une trame éco-paysagère à créer, · Un jardin de montagne à créer en interface entre la partie bâtie du site et l'espace agricole.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques. → Il est rappelé que le règlement de la zone UD2 prévoit 35% des surfaces traitées en espace de pleine terre et 50 % de surface traitées en surface végétalisées.

Intégrer le projet dans la structure du bourg

Le site jouxte le bourg qui est organisé en terrasses de part et d'autre de la route. Son tissu bâti peu dense est constitué de maisons implantées sur des parcelles jardinées. Le centre se caractérise par la présence de motifs architecturaux vernaculaires (granges et bâtisses), aux volumes oblongs, implantés perpendiculairement à la pente, épousant la topographie. Cette implantation du bâti permet une porosité visuelle entre les bâtiments et offre des cadrages sur le grand paysage.

> Inscrire ce secteur de confortement du bourg dans sa structure historique.

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Les constructions nouvelles se regrouperont en partie basse du terrain, dans la continuité du tissu bâti existant du bourg. → Les vues existantes depuis le site et depuis la route entre les éléments bâtis du hameau seront préservées. → Les constructions s'implanteront en léger recul par rapport à la rue, et perpendiculairement à la pente, de façon à ménager des transparences visuelles cadrant des vues sur le grand paysage. → L'accès des véhicules aux constructions depuis la route se fera par une courée accessible depuis la partie basse du terrain. Cette courée accueillera un espace de stationnement aménagé, pouvant être utilisé comme un espace commun partagé ou une aire de jeux en journée. → Le site sera relié aux équipements du bourg, au maillage piéton du village et aux sentiers de GR des balcons de Chartreuse. → Un accès piéton au potager privé sera maintenu en limite ouest du site.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP 73 figurent : <ul style="list-style-type: none"> · Les percées visuelles à maintenir ; · Le principe d'implantation des constructions dans la partie sud du tènement à respecter ; · Une continuité piétonne avec sentier associé à une haie bocagère à valoriser ; · Un principe d'accès véhicules et de courée accueillant le stationnement à créer ; · Un jardin potager de montagne existant à conserver.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques. → Il est rappelé que les normes de stationnement inscrites dans les dispositions générales du règlement écrit prescrivent un minimum de 2 places pour les premiers 150m² de surface de plancher, puis 1 place minimum pour 45m² de surface de plancher. → Il est rappelé que lorsque les places de stationnement sont réalisées en surface et non couvertes, il est demandé qu'au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) reçoive un traitement paysager permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Marquer l'entrée du village avec une opération architecturale phare

Le secteur de projet correspond à une prairie en pente douce située en amont du bourg, bordée à l'est par la D57. Il offre des vues panoramiques sur les sommets de Chamechaude, de la Pinéa, sur le massif du Vercors et sur le bourg, et entretient un rapport de visibilité avec ces espaces naturels.

> Prévoir l'insertion du site en résonance avec son environnement existant proche et lointain.

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → La réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle de Chartreuse sera recherchée à travers la simplicité et la compacité des volumes, les proportions des ouvertures, des toitures et par la nature des matériaux utilisés. → Les toitures seront traitées comme des cinquièmes façades. → Une attention particulière sera prêtée à l'intégration paysagère des pignons sud situés dans la pente, correspondant aux façades les plus hautes, et dont l'impact visuel est avéré. → Une offre de logement alternative à la maison individuelle proposant un habitat diversifié pourra être proposée.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP 73 figure le principe d'implantation des constructions dans la pente.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit ne prévoit pas de mesure spécifique. → Il est rappelé que les dispositions générales du règlement prescrivent que l'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain et respecter les orientations contenues dans l'OAP Paysage. → Il est rappelé que le règlement de la zone UD2 prévoit des règles spécifiques de hauteur permettant des pentes de toit plus importantes dans les zones de montagne : <ul style="list-style-type: none"> · Si la pente de toit est supérieure à 80%, la hauteur au faîtage peut être majorée d'un mètre ; · Si la pente de toit est supérieure à 100% la hauteur au faîtage peut être majorée de 2m. → Il est rappelé que le règlement de la zone UD2 prévoit des règles d'insertion des constructions dans les terrains en pente. → Le règlement graphique intègre une prescription graphique au plan des formes urbaines autorisant une hauteur maximale de construction de 14 m permettant un bâti plus dense et des pentes de toit en harmonie avec les caractéristiques architecturales de Chartreuse.

Composer avec les motifs paysagers de bocage montagnard

Le site s'inscrit dans l'ambiance paysagère de montagne pastorale des Balcons de Chartreuse, caractérisée par un espace bocager ouvert et vallonné, comportant une végétation spécifique de clairière et de haies d'arbres aux silhouettes structurantes associées à des chemins creux et à des cours d'eau vive.

- > **S'intégrer dans l'ambiance montagnarde des Balcons de Chartreuse en respectant et en réinterprétant les motifs naturels et traditionnels.**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>La sobriété et le caractère naturel des aménagements extérieurs seront recherchés par l'emploi de matériaux rustiques pour les clôtures et de végétaux évoquant les motifs paysagers de bocage montagnard.</i> → <i>Les murets, murs de soutènement, terrasses et terrassement seront les plus doux possibles et pourront accompagner des potagers ou des jardins de montagne.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP 73 indique les grands principes d'organisation du végétal à l'échelle de l'opération au niveau des continuités et lisières à créer ou traiter.</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques.</i>



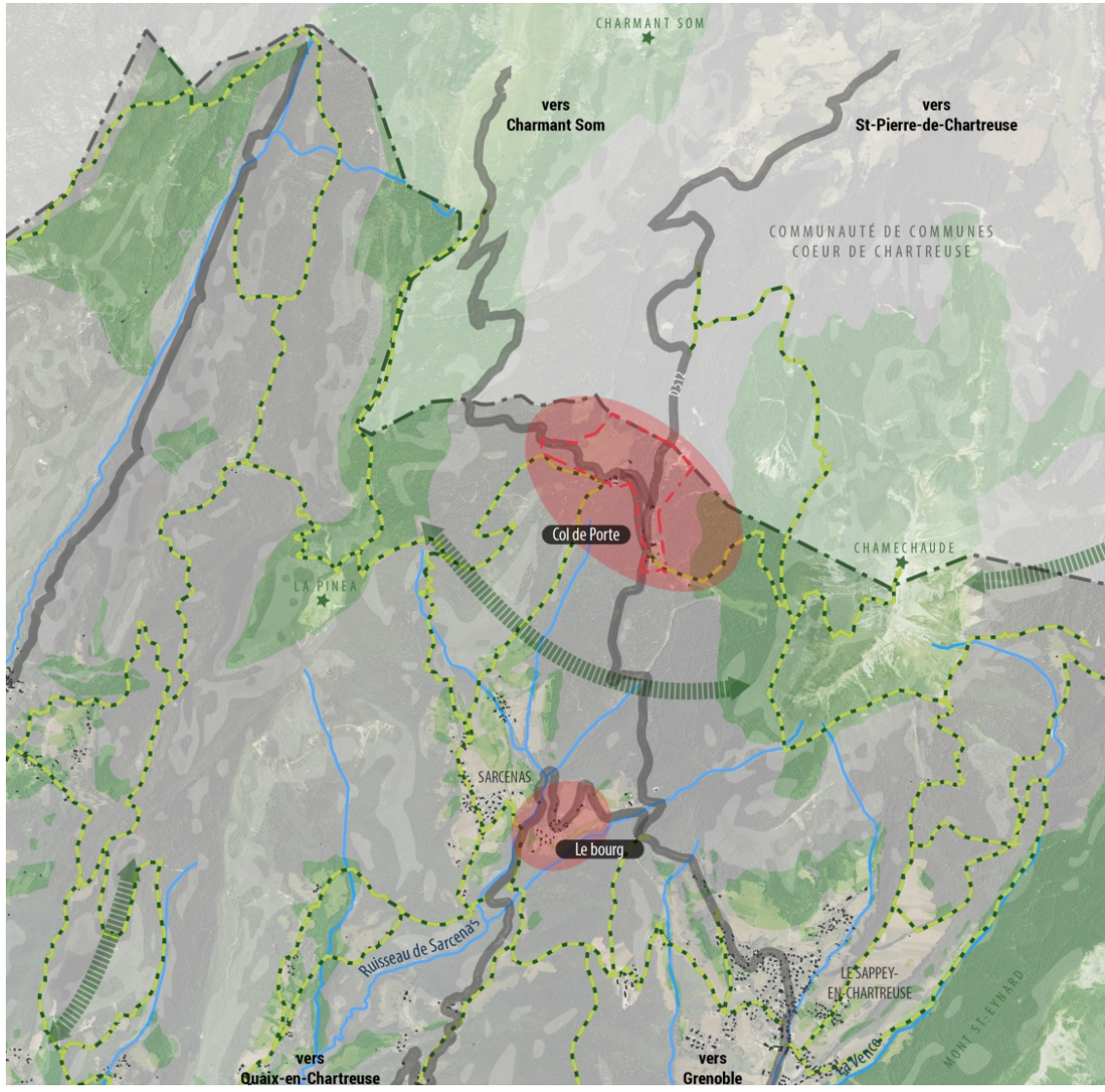
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°74 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « COL DE PORTE »

CONTEXTE ET ENJEUX

Traversé par la D512, le secteur de projet « Col de Porte » est un site emblématique de la Métropole de par sa situation géographique de porte d'accès au massif de la Chartreuse. Situé au pied de trois sommets (dont Chamechaude, point culminant du massif de la Chartreuse) qui composent un grand paysage exceptionnel, ce site est marqué par des activités traditionnelles encore très présentes et une forte fréquentation pour des activités de loisir et de tourisme.

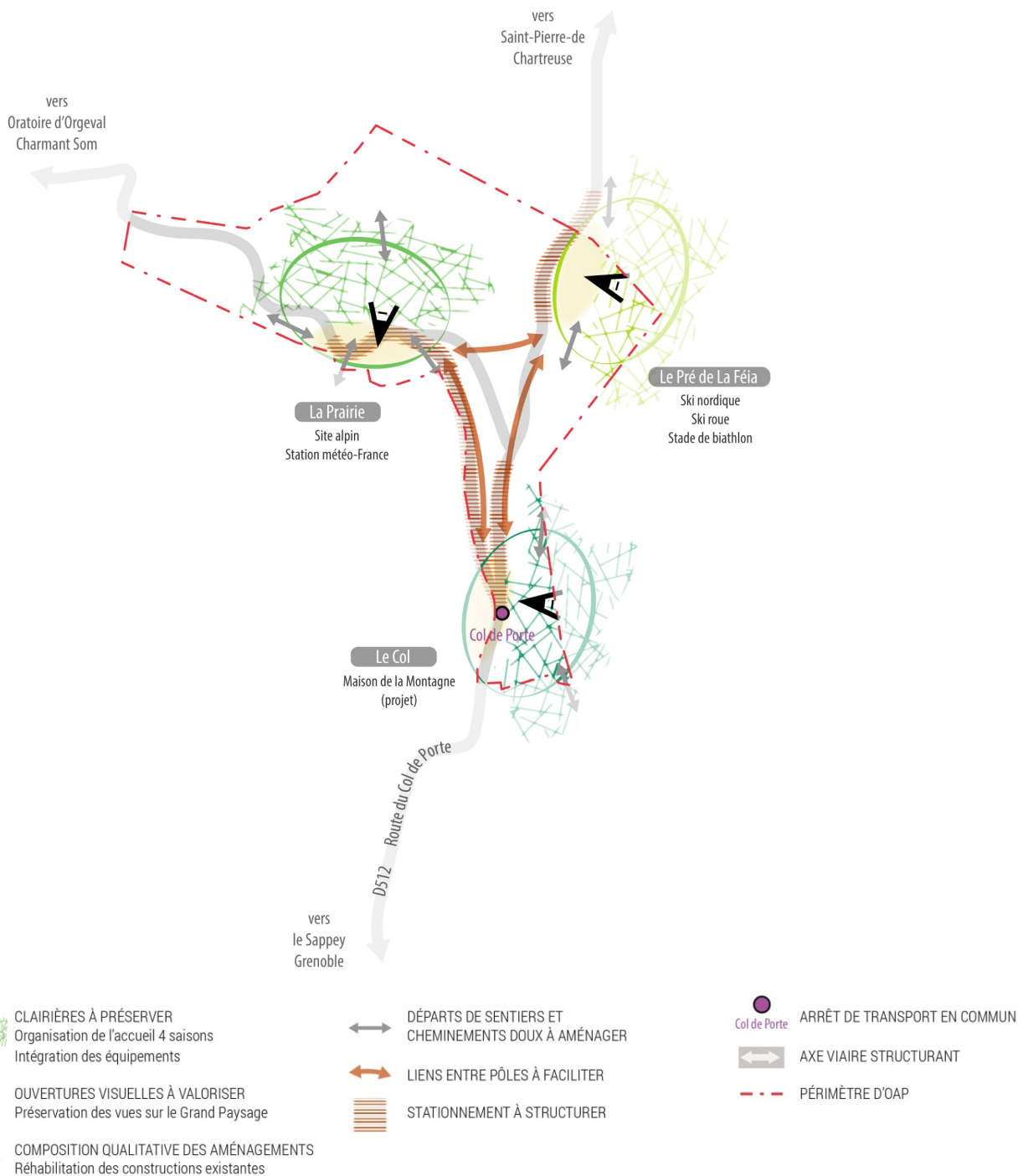
L'enjeu de l'évolution de ce site, partagé entre, d'une part les communes métropolitaines de Sarcenas et du Sappey en Chartreuse, et d'autre part la commune de Saint-Pierre de Chartreuse appartenant à la communauté de communes Cœur de Chartreuse, repose sur l'amélioration de l'accueil des visiteurs tout en valorisant son patrimoine naturel et ses potentialités économiques et touristiques.

Localisation du site



- AXE VIAIRE STRUCTURANT
- SENTIERS PIÉTONS
- CORRIDORS ÉCOLOGIQUES IDENTIFIÉS
- RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ
- TRAME BLEUE EXISTANTE
- SECTEUR D'OAP
- POLARITÉS
- LIMITE MÉTROPOLITAINE

RAPPEL DU SCHEMA DE L'OAP 74



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Affirmer l'identité spécifique de la « métropole montagne » comme vecteur de développement et de dynamisme économiques notamment dans les sites emblématiques
- Mettre en valeur l'ensemble des sites touristiques et de loisirs de la Métropole
- Valoriser la vocation agricole, sylvicole, naturelle et de loisirs des espaces ruraux et montagnards
- Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et maintien des paysages ouverts
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Permettre l'exploitation de la forêt, sans nuire aux fonctionnalités environnementales et récréatives de ces espaces
- Prendre en compte les besoins de circulation dans les zones boisées sans nuire à la qualité des paysages de ces espaces et à leur fonction récréative
- Garantir la vocation d'ouverture au public de certains espaces forestiers en prenant en compte les activités de loisirs et favoriser leur accessibilité

Le choix de ce site à l'interface entre le bassin grenoblois et le cœur de Chartreuse, concentrant des équipements variés mais souvent vétustes, permet de conforter son attractivité économique et touristique. Les orientations suivantes de l'OAP 74 « Col de Porte » sont cohérentes avec le PADD, notamment sur les thèmes du dynamisme des territoires de montagne et de la mise en avant des caractéristiques paysagères du site :

- Valoriser un site emblématique pour la Métropole
- Favoriser le maintien des activités traditionnelles et le développement des activités 4 saisons
- Accompagner la transformation qualitative du site en composant avec les motifs paysagers montagnards

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le Col de Porte est un site emblématique de la Métropole qui rayonne jusque dans le bassin lyonnais. Situé au pied de trois sommets et dans un écrin boisé qui composent un paysage exceptionnel, le secteur de réflexion englobe trois pôles relativement proches de part et d'autre du Col. Les enjeux de l'évolution de ce secteur nécessitent de concilier la préservation des activités traditionnelles pastorales et forestière, la mise en valeur des paysages et la diversification des activités proposées, l'amélioration et la sécurisation des circulations modes doux, des véhicules motorisés et du stationnement, le renforcement des équipements publics, la réhabilitation de l'immobilier touristique, et la séparation claire des fonctions touristiques et d'habitat, cette dernière étant à limiter dans ce secteur.

- > **Il est nécessaire d'avoir une approche d'ensemble du secteur pour mettre en valeur le site, préserver ses atouts et permettre une insertion harmonieuse des nouvelles constructions et équipements.**

Règlement (écrit et graphique)

- Classement en Ak et Nk des espaces pouvant être aménagés pour la pratique du ski alpin, du ski de fond et du ski-roue. Classement en N des autres espaces naturels et forestiers du site.
- Classement en N des secteurs du Col et de la Prairie, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement touristique du site.

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Valoriser un site emblématique pour la Métropole

Traversé par la D512, le Col de Porte est à la fois porte d'entrée dans le massif de la Chartreuse depuis le bassin grenoblois et site frontière de basculement entre les Balcons Sud et le cœur de Chartreuse.

Le site du Col de Porte, dominé par 3 sommets, Chamechaude (point culminant du massif de la Chartreuse), la Pinéa et le Charmant Som, est composé de trois entités paysagères bien distinctes constituées de trois clairières situées en bordure de route, bordées d'un écriin boisé très dense et accueillant des pâturages ouvrant sur le grand paysage : le Col, la Prairie, le Pré de la Féia. Sur ces trois pôles se sont développés au fil du temps des activités spécifiques et diversifiées.

> Mettre en valeur l'ensemble des atouts du site

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Les vues sur le grand paysage sont à mettre en valeur et les ouvertures sur les clairières sont à préserver</i> → <i>La structure écologique du site, son caractère naturel et montagnard sont à conserver</i> → <i>Les 3 pôles touristiques et de loisirs sont à conforter à partir de leurs spécificités :</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Le Col : site principal d'accueil à organiser, à sécuriser et à mettre en scène en lien avec le projet d'aménagement de la maison de la montagne,</i> · <i>La Prairie : une activité de ski alpin l'hiver à maintenir, des départs de randonnée (pédestre, ski nordique, ski de randonnée) et un accès routier au Charmant Som l'été à structurer,</i> · <i>Le Pré de La Féia : une activité de ski nordique à développer autour du stade de biathlon et de la piste de ski-roue existants tout en préservant les richesses naturelles de la zone humide.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Sur le schéma de l'OAP 74 figurent :</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Les ouvertures visuelles à valoriser et les vues sur le grand paysage à préserver,</i> · <i>Les clairières à préserver autour des 3 pôles et de leurs spécificités.</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques.</i>

Favoriser le maintien des activités traditionnelles et le développement d'activités 4 saisons

De nombreuses activités cohabitent sur le site en toutes saisons (activités traditionnelles pastorales, agricoles et forestières ; activités de loisir, tourisme, accueil pédagogique ; observations scientifiques) de façon parfois désordonnée pouvant générer des conflits d'usage. Les constructions sont hétérogènes et parfois vétustes. Le stationnement est très présent mais souvent anarchique et peu délimité, et les circulations sont difficiles entre les 3 pôles. Il n'existe pas de cheminement piéton sécurisé et agréable, ce qui rend difficiles et inconfortables les déplacements à pieds entre les 3 pôles. Les vues sont quelquefois perturbées par des installations récentes, notamment au Col.

> Accompagner la complémentarité des différentes activités du site

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → La réhabilitation et, à terme, le renouvellement et des constructions existantes et leur intégration dans un paysage exceptionnel seront à favoriser. → L'implantation des constructions se fera perpendiculairement à la pente et ménagera des transparences visuelles cadrant des vues sur le grand paysage. → L'intégration des équipements sportifs et de loisirs visera à limiter les impacts sur le milieu naturel. → Les circulations entre les 3 pôles seront à améliorer. → Les zones de stationnement seront restructurées tout en préservant les accès pour l'exploitation forestière et agricole (accès aux pistes, pâturages et alpages, chargeoirs bois). → Les cheminements doux et l'accès aux chemins de randonnée seront à restaurer.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP 74 figurent : <ul style="list-style-type: none"> · Sur les 3 pôles : l'accueil 4 saisons à organiser, les équipements à intégrer, les constructions existantes à réhabiliter, · Les liens entre les pôles à faciliter, · Les départs de sentier et cheminements doux à aménager, · Le stationnement à structurer.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit ne prévoit pas de mesures spécifiques. → Il est rappelé que les dispositions générales du règlement prescrivent que l'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain et respecter les orientations contenues dans l'OAP Paysage. → Il est rappelé que lorsque les places de stationnement sont réalisées en surface et non couvertes, il est demandé qu'au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) reçoive un traitement paysager permettant l'infiltration des eaux pluviales. → Prescription graphique : <ul style="list-style-type: none"> · 1 emplacement réservé pour l'aménagement d'un chargeoir à bois.

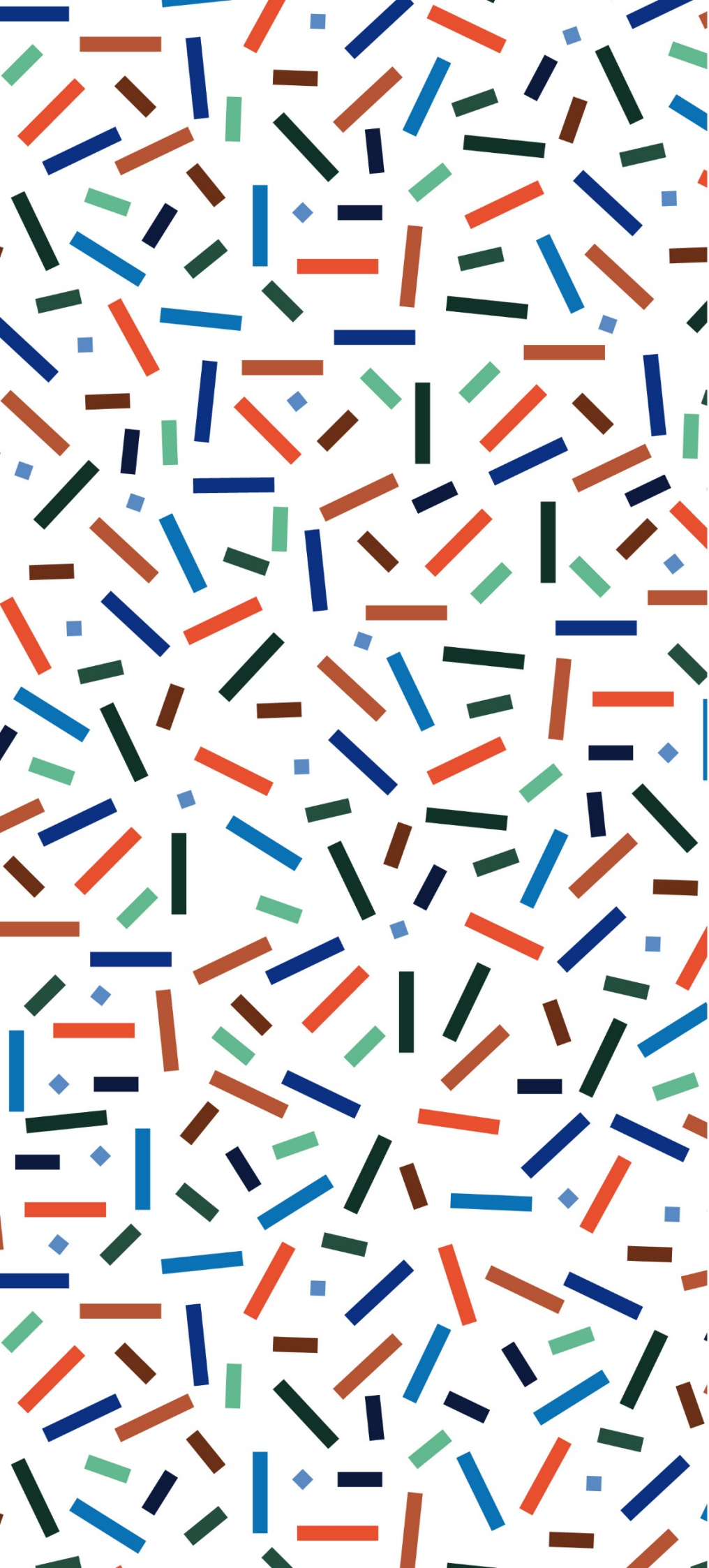
Accompagner la transformation qualitative du site en composant avec les motifs paysagers montagnards

Le site du « Col de Porte » s'inscrit dans l'ambiance paysagère de versants boisés montagnards de Chartreuse, caractérisée par la prédominance d'une forêt dense et de clairières avec des vues dégagées sur un grand paysage de falaises calcaires.

> Retrouver un vocabulaire montagnard dans les aménagements qui seront proposés à moyen et long terme

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>La réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle de Chartreuse sera recherchée par la simplicité et la compacité des volumes, les proportions des ouvertures et des toitures, l'emploi de matériaux naturels et rustiques.</i> → <i>Les toitures seront traitées comme des cinquièmes façades : lignes épurées, toits à deux pans.</i> → <i>La sobriété des aménagements sera recherchée pour retrouver un vocabulaire montagnard : emploi de matériaux rustiques pour clôtures, végétaux évoquant les motifs paysagers (haies bocagères, jardins de montagne...).</i> → <i>Les murets, murs de soutènement, terrasses et terrassement seront les plus doux possibles.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Sur le schéma de l'OAP 74 figurent le principe d'une composition qualitative des aménagements à avoir sur les 3 pôles.</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques.</i> → <i>Il est rappelé que les dispositions générales du règlement prescrivent qu'afin d'assurer une bonne insertion du bâtiment, de ses façades et de sa toiture, les pétitionnaires doivent respecter les dispositions de l'OAP Paysage.</i>





L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
Le Forum
3 rue Malakoff
38 031 Grenoble cedex 01

lametro.fr

Identité : www.studioplay.fr