

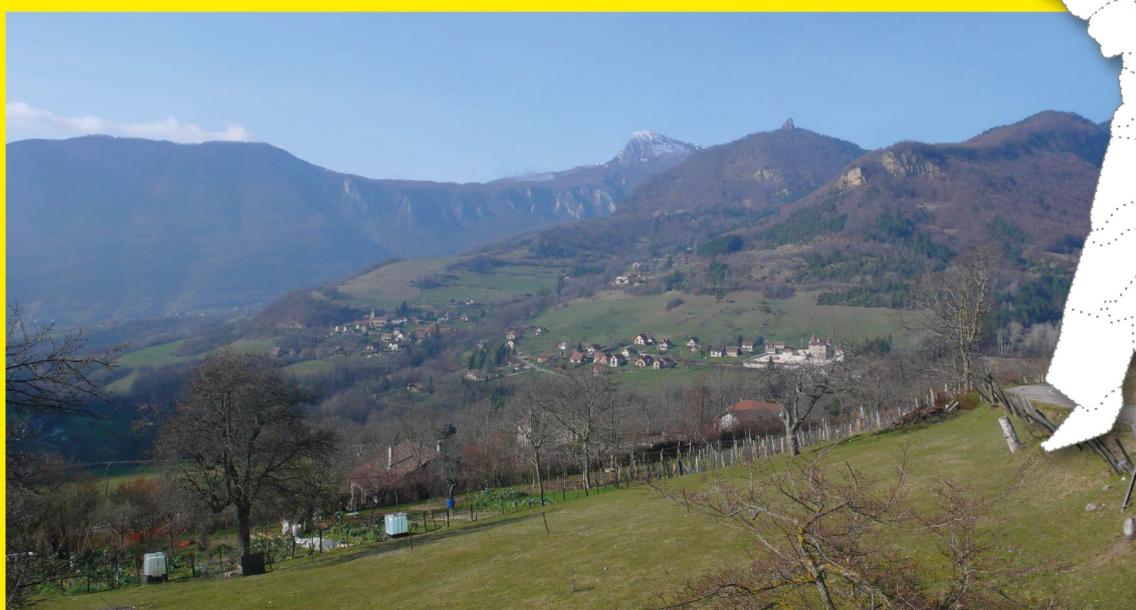


L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE QUAIX-EN-CHARTREUSE



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.

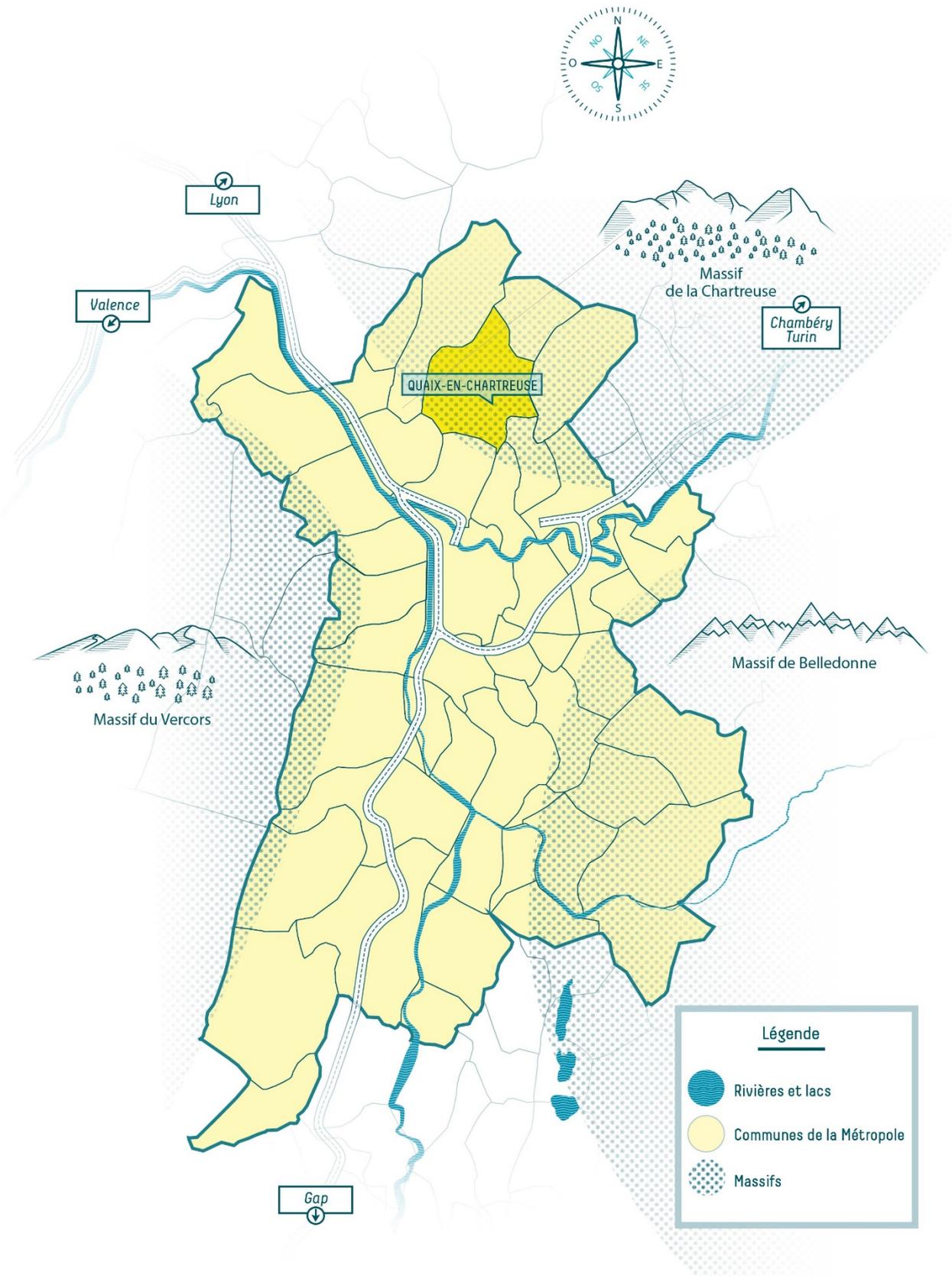
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison 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 Quaix-en-Chartreuse

Population : 906 Queylards
Superficie : 1 835 hectares
Densité : 49 hab./km²
Altitude : 270 m à 1 689 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
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	7
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	10
STRUCTURER ET PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES TERRITOIRES PÉRIURBAINS, RURAUX ET MONTAGNARDS	13
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	25
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT 32	32
INTRODUCTION GÉNÉRALE	33
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°50 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LE MAS »	34
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°51 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « COMBE BLANCHE »	39
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°52 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LE CHATEAU »	45



1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

PRÉSERVER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE D'UN VILLAGE DE CHARTREUSE

La commune de Quaix-en-Chartreuse est située dans la vallée de la Vence, au cœur du massif de la Chartreuse. Elle est séparée du cœur métropolitain par le Col de Clémencières et la montagne du Néron.

Elle est membre du Parc Naturel Régional de Chartreuse et soumise à la Loi Montagne.

Il s'agit d'un territoire préservé avec des caractéristiques paysagères, naturelles et patrimoniales remarquables :

- La commune est fortement marquée par les pentes. Elle s'inscrit à cheval entre la vallée encaissée de la Vence, et plusieurs sommets emblématiques : le Néron, l'Ecoutoux, le Mont Rachais, la Pinéa et l'aiguille de Quaix. Les panoramas ouverts sur les paysages environnants sont nombreux, néanmoins l'enfrichement des terres agricoles entraîne progressivement un enfermement de ces perspectives.
- La commune possède un taux de boisements très important. Le maintien de ces espaces boisés est primordial car ils permettent de limiter les risques de glissement de terrain.
- Le territoire est en partie concerné par quatre ZNIEFF de type 1 : la « Montagne du Néron », le « Massif du Charmant Som », les « Rochers de l'Ecoutoux », le « Mont Jallat et le Mont Rachais ».
- L'Histoire de la commune est fortement marquée par le pastoralisme et la ruralité. C'est pourquoi les hameaux regorgent d'éléments de patrimoine vernaculaire et agricole intéressants : croix, fontaines, habitations traditionnelles.
- Le paysage est également marqué par un patrimoine bâti remarquable, notamment les châteaux de Vence, celui d'Herculais, mais aussi les batteries du Néron qui assuraient la protection de l'agglomération à la fin du XIXe siècle.
- Plusieurs corridors écologiques ont été identifiés sur le territoire communal. Ces continuités sont à conserver car elles permettent le déplacement de la faune et de la flore à travers l'ensemble du massif de Chartreuse.

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les entités paysagères.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Protéger les espaces naturels remarquables.
- Préserver la biodiversité ordinaire et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques hors des espaces urbanisés.
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tenir compte des ambiances paysagères présentes sur la commune pour tout projet d'aménagement ou de construction. 	<p>→ L'OAP Paysage et Biodiversité distingue une entité paysagère particulière pour les Balcons Sud de Chartreuse avec deux ambiances paysagères pour la montagne pastorale et les versants boisés.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir la silhouette des hameaux anciens en encadrant toute construction nouvelle dans leur enveloppe. 	<p>→ Les tissus de hameaux anciens du Village, de La Jars et de La Frette sont classés en zone UA3.</p>

Déclinaisons communales

- **Protéger le patrimoine vernaculaire** qui fait l'identité du territoire communal.

→ *Quaix-en-Chartreuse s'inscrit dans le cadre singulier des communes des Balcons sud de Chartreuse et se caractérise par la richesse de son patrimoine rural (granges-étables, maisons rurales), religieux (église, croix de chemin), artisanal (ancien moulin), militaire (batterie du Néron) et la présence de constructions emblématiques (châteaux).*

Une vingtaine d'éléments de patrimoine sont identifiés dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (pièce F2) :

- *Éléments bâtis : 5 maisons rurales et granges étables, 2 maisons typiques, une maison de village, 5 ensembles de constructions, l'église St-Jean-Baptiste, les châteaux d'Herculais et de Vence, le moulin de Pont-Dormie et les Batteries du Néron.*
- *Patrimoine vernaculaire : 4 croix, une borne et l'oratoire à la vierge du village de Quaix.*

→ *Une protection de niveau 2 s'applique pour l'église St-Jean-Baptiste, l'oratoire à la vierge et le château de Vence. Une protection de niveau 3 s'applique au château d'Herculais.*

- **Assurer la protection stricte du château d'Herculais**, car il s'agit d'un élément bâti emblématique et visible de loin.

→ *Le Château d'Herculais est identifié dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (pièce F2). Une protection de niveau 3 s'y applique.*

- **Protéger les ZNIEFF de type 1** de « la Montagne de Néron », des « Rochers de l'Ecoutoux », du « Charmant Som », « du Mont Jalla, du Mont Rachais » et ainsi pérenniser les espaces biodiversité qu'ils constituent.

→ *Ces espaces de biodiversité sont classés en zone N.*

→ *Les terres agricoles situées dans le périmètre de la ZNIEFF du Mont Rachais sont classées en zone As. Cette ZNIEFF se caractérise par une diversité des milieux (coteaux, prés secs, escarpements et falaises, chèneaie pubescente) qui témoigne d'une grande richesse écologique (espèces végétales, avifaune,...).*

- **Matérialiser les corridors écologiques :**

- Le long de la Vence, du ruisseau Tenaion et du ruisseau de Sarcenas,
- Entre le hameau de Maupertuis et la dent de Quaix pour favoriser la circulation des espèces animales et végétales entre les milieu naturels remarquables.

→ *L'ensemble des pentes boisées de la dent de Quaix sont classées en zone N.*

→ *Les ruisseaux concernés et leurs abords sont classés en zone N.*

- **Assurer le maintien des boisements de pente**, qui participent à la lutte contre les risques de glissement de terrain sur le territoire.

→ *Les pentes boisées de la Pinéa, du Néron, du Mont Rachais et de l'Ecoutoux sont classées en zone N.*

- **Protéger l'arboretum** du Barbet.

→ *L'arboretum est classé en zone N.*

Traduction réglementaire

Déclinaisons communales

- **Protéger les captages d'eau potable** du Coléon et de Marsalla.
- **Contribuer à la valorisation des déchets métropolitains** en améliorant la qualité et en diversifiant les dispositifs de collecte dans les hameaux, sans toutefois nuire à la qualité des paysages et des sites.

Traduction réglementaire

- *Les périmètres de protection immédiate des captages d'eau potable concernés sont classés en zone N.*
- *5 emplacements sont identifiés dans l'atlas des emplacements réservés (pièce J) pour l'aménagement de conteneurs semi-enterrés dans les hameaux du Charpen, des Mélattes, de l'Aragnat, de Montquaix et de Peteyssset.*

CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

SANCTUARISER LES TERRES AGRICOLES ET PERMETTRE L'EXPLOITATION FORESTIÈRE DANS LE RESPECT DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le nombre d'exploitations agricoles a fortement diminué ces dernières années, notamment suite au vieillissement des exploitants. Actuellement, le territoire communal compte quatre sièges d'exploitation agricole : à La Buissière, dans le village de Quaix, au-dessus du Château et à Fontvielle. Il s'agit principalement d'élevages bovins possédant des prairies de fauche.

Le territoire de la commune étant très accidenté, les espaces mécanisables sont par conséquent très restreints. Les entités agricoles de la commune se répartissent en trois grands secteurs :

- En direction de Proveysieux : aux abords des hameaux du Bas de Quaix, du Barbet, de La Buissière et de Péteysset.
- En direction de Saint-Martin-le-Vinoux : les terres les plus facilement exploitables situées en contrebas du Col de Clémencières, et autour des hameaux du Charpen, du Mas et de La Frette.
- En direction de Sarcenas : les terres les plus escarpées situées près des hameaux de La Méarie, du Maupas, de Montquaix et de Fontvielle.

L'économie agricole communale, comme dans de nombreux territoires ruraux de la métropole, est en déprise, si bien que de nombreuses parcelles s'enfrichent, notamment à Montquaix, à La Jars, à La Frette et au lieu-dit La Roche, où ces terres sont les plus isolées et les plus pentues. L'invasion de la forêt entraîne progressivement le comblement des points de vue sur le grand paysage.

La commune de Quaix-en-Chartreuse est consciente que les agriculteurs ont un rôle important dans l'économie locale, pour le maintien des paysages et des corridors écologiques. L'enjeu est de protéger les espaces agricoles de la commune, notamment ceux qui sont situés en interface avec les hameaux.

Du fait du déclin de plusieurs activités agricoles au cours des dernières décennies, certaines granges agricoles anciennes sont aujourd'hui abandonnées et ont perdu leur usage agricole. Ces bâtiments de belle facture participent au maintien du patrimoine vernaculaire local, et peuvent aujourd'hui être transformés en habitation.

L'exploitation et la transformation du bois de Chartreuse constitue également une activité importante. La commune est fortement boisée mais l'accessibilité des engins d'exploitation jusqu'aux boisements est parfois difficile, notamment en raison des pentes et de l'étroitesse des routes. Afin de soutenir le projet d'AOC Bois de Chartreuse, la commune souhaite favoriser l'exploitation du bois situé sur son territoire.

Rappel des orientations du PADD

- Assurer l'assise foncière des terres agricoles de pente, dans les zones de montagne, en luttant en premier lieu contre la progression de la forêt.
- Identifier les sièges d'exploitation situés dans les hameaux, afin d'assurer un périmètre de fonctionnement.
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles.
- Créer des conditions favorables au maintien des petites exploitations et au développement de nouvelles formes d'agriculture à forte valeur ajoutée : agriculture bio, maraichage, cultures spécialisées...
- Permettre l'exploitation de la forêt, sans nuire aux fonctionnalités environnementales et récréatives de ces espaces.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanctuariser les espaces agricoles de la commune y compris dans les secteurs soumis à des dynamiques d'enfrichement progressif. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>L'ensemble des espaces agricoles situés à La Buissière, au Château, sur le plateau de Clémencières, à La Méarie, à Pierre Brune, au Barbet et à La Frette sont classés en zone A.</i> → <i>Les parcelles agricoles abandonnées dont le défrichement s'avérerait trop coûteux ou trop complexe sont classées en zone N, notamment certaines parcelles situées à La Roche, à La Frette et vers Sarcenas.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir la vocation des bâtiments agricoles communaux ainsi que leurs sièges d'exploitation. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>L'ensemble des bâtiments agricoles et les habitations liées à leur exploitation sont classés en zone A, à La Buissière, au-dessus et au-dessous du Château, au bas de Péteysset et à Fontvielle.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'évolution des bâtiments et de l'exploitation agricole situés au cœur du village de Quaix. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le siège d'exploitation et les bâtiments agricoles du village de Quaix sont classés en zone UA3.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir la vocation agricole des terres situées en interface avec les hameaux. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Les terres agricoles situées en lisière avec les hameaux de Montquaix, de La Méarie, de Péteysset, de La Jars, du Château et de La Frette sont classées en zone A.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre la mutation de quatre bâtiments agricoles hors d'usage ou abandonnés afin d'éviter leur détérioration. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>4 bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet de changements de destination, deux aux Mélattes et deux sous La Jars (voir encart). Ces éléments apparaissent sur le Plan de zonage (pièce A).</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter le développement de l'exploitation forestière en reconnaissant leur vocation première et en s'assurant de la sécurisation de leurs conditions d'exploitation. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>4 emplacements sont identifiés dans l'atlas des emplacements réservés pour l'aménagement de chargeoirs à bois à La Méarie, au Mas de Leully et à Fontvielle.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'accès aux sentiers de randonnée de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>2 emplacements sont identifiés dans l'atlas des emplacements réservés (pièce J) pour l'aménagement d'aires de stationnement public et de déneigement à La Jars.</i>



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

À Quaix-en-Chartreuse, quatre bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet de changement de destination :

En contrebas du hameau de La Jars, un logis agricole et une grange-étable traditionnelle ont été identifiés comme des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces constructions isolées, classées en zone naturelle, sont situées à la lisière de la ripisylve du ruisseau Coléon et à plus de 100 mètres de toute habitation. Ces deux bâtiments sont accessibles par un chemin en terre carrossable et sont tous deux raccordés aux réseaux d'électricité, d'eau potable et d'eaux usées. Ils sont situés dans le voisinage d'une autre grange qui a déjà fait l'objet d'un changement de destination par le passé. Le secteur est concerné par un aléa faible de glissement de terrain.



En contrebas du hameau des Melattes et au-dessus du Château de Vence, se trouve un ancien hameau agricole, qui comporte une ancienne habitation, une grange-étable et un grenier. La grange-étable et le grenier agricole ont été identifiés comme bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination. Ces constructions isolées, classées en zone agricole, sont situées dans un écrin de verdure et sont fortement camouflées par la végétation. Elles sont implantées à plus de 100 mètres des habitations composant le hameau des Mélattes et à plus de cent mètres du château de Vence. Ces deux bâtiments sont accessibles par un chemin en terre carrossable et sont tous deux raccordés aux réseaux d'électricité, d'eau potable et d'eaux usées. Ils sont situés dans le voisinage d'une habitation.



Ces quatre bâtiments, initialement à usage agricole, ne sont plus utilisés. Ils gardent néanmoins :

- > Un intérêt patrimonial important : implantation traditionnelle dans la pente, pignons en bardage bois, murs en pierre.
- > Un intérêt paysager non négligeable, car visibles depuis la vallée de la Vence.

L'identification de ces bâtiments a pour objectif de permettre une évolution de leur usage et d'éviter ainsi leur dégradation, leur configuration n'étant plus adaptée à l'implantation de nouvelles exploitations agricoles.

Aucun siège d'exploitation n'est identifié à proximité de ces bâtiments. Les prairies voisines sont fauchées et utilisées pour le pâturage, mais la mutation potentielle de l'usage de ces constructions ne viendrait pas entraver cette activité, qui s'exerce à une échelle plus importante sur toutes les prairies ouvertes situées dans la commune. La réhabilitation de ces deux bâtiments permettrait à la fois de valoriser l'architecture emblématique du massif de Chartreuse, sans recourir à des travaux de viabilisation ou à des aménagements lourds.

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

L'habitat de Quaix-en-Chartreuse s'organise en une vingtaine de hameaux dispersés. La majorité de ces regroupements d'habitations est située sur la rive droite de la Vence, car ce versant bénéficie d'un meilleur ensoleillement.

Le hameau principal est le village de Quaix, qui concentre la plupart des équipements et services communaux.

Des équipements sportifs sont également présents derrière le hameau du Barbet, à proximité de l'arboretum.

Les autres hameaux ont une vocation purement résidentielle. Hormis certains tissus très anciens, à La Frette et à La Jars où une morphologie urbaine traditionnelle est encore bien présente, les autres tissus sont exclusivement constitués de pavillons individuels.

La commune enregistre une croissance démographique très modérée qui s'explique par un solde naturel encore positif. Afin de maintenir la dynamique communale et de pérenniser les équipements présents, il convient de favoriser l'accueil de nouveaux habitants.

Attendu que les opportunités foncières en densification/ réhabilitation sont peu importantes, il convient d'ouvrir plusieurs secteurs à l'urbanisation. Les secteurs choisis tiennent compte de la capacité des réseaux (assainissement, pluviales, eau potable, électricité, sécurité incendie), des risques naturels (glissements de terrain, ruissellement, chute de pierres), de la déclivité des terrains, et de leur situation en confortement des hameaux existants.

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.
- Privilégier la construction dans les secteurs équipés en réseaux.
- Privilégier l'implantation des fonctions de proximité (commerces du quotidien, services, ...) dans les pôles de proximité. Améliorer la lisibilité de ces pôles en travaillant sur leur qualité paysagère et patrimoniale.
- Permettre le développement d'une offre de logements locatifs sociaux dans les communes de moins de 3 500 habitants.

À l'échelle de la commune, ces orientations sont déclinées de la manière suivante :

- Accueillir de nouveaux habitants et veiller au renforcement de la multifonctionnalité du village de Quaix.
- Proposer de nouveaux secteurs d'urbanisation de taille modérée dans les hameaux du Château et des Mélattes.
- Mobiliser les dents creuses et faciliter la densification des hameaux les mieux équipés en réseaux.
- Limiter le développement dans les secteurs les plus isolés et dans les hameaux soumis à des risques naturels.

Les enjeux liés aux risques et à l'assainissement conditionnent fortement les capacités d'urbanisation sur la commune. Le tableau suivant décline la prise en compte de ces problématiques dans chacun des hameaux.

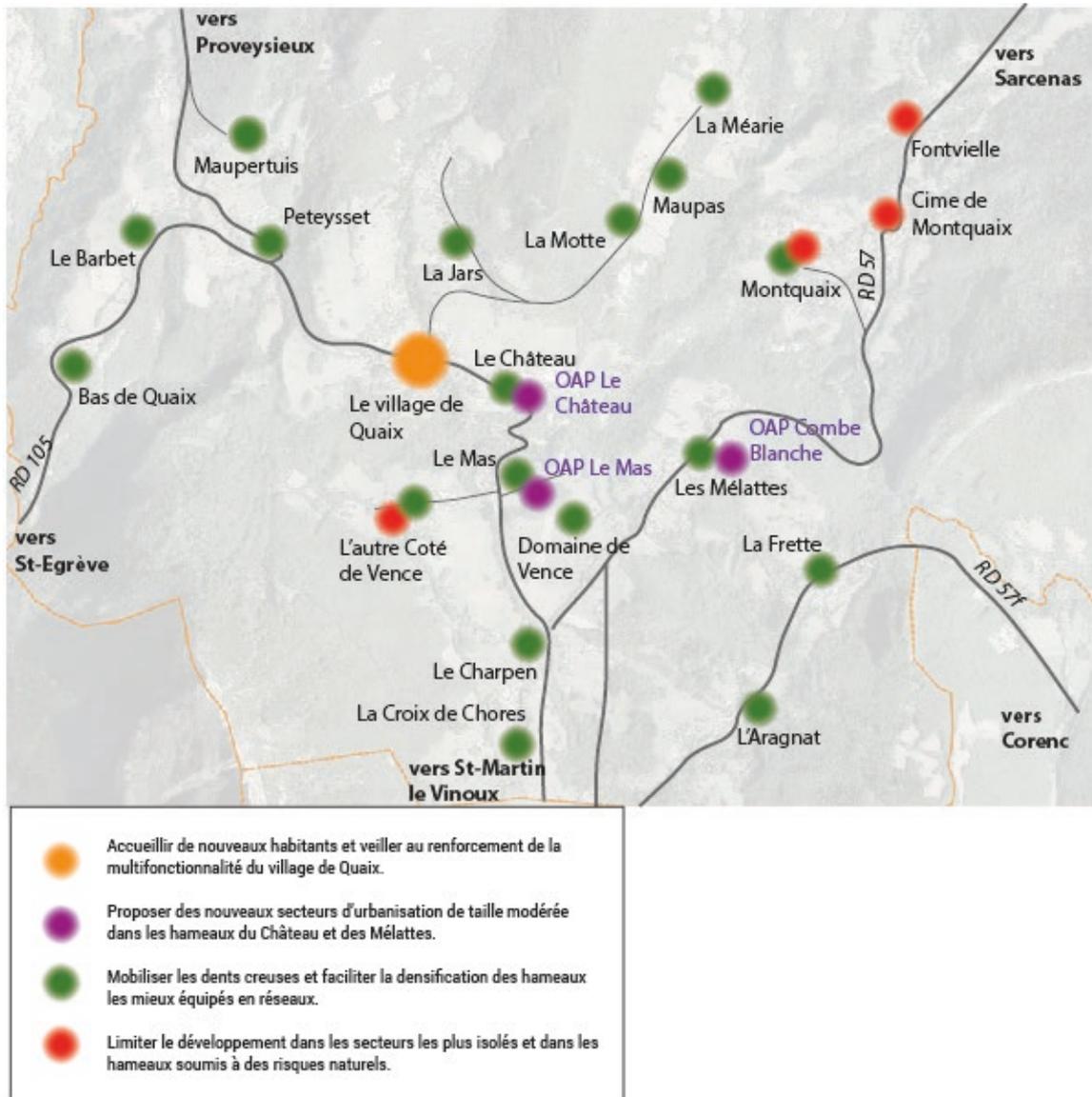
Déclinaison communale de la prise en compte des contraintes liées aux risques et à l'assainissement

Hameau	Risques naturels (Carte d'aléas)	État du réseau d'eaux pluviales	Déclinaison communale
Le Bas de Quaix	La plupart des parcelles disponibles ne sont soumises à aucun risque naturel . L'infiltration des eaux à la parcelle sera priorisée.		Mobiliser les dents creuses et faciliter la densification
Le Barbet	La plupart des parcelles disponibles ne sont soumises à aucun risque naturel . L'infiltration des eaux à la parcelle sera priorisée.		Mobiliser les dents creuses et faciliter la densification
Maupertuis	Risques faibles de glissement de terrain		Mobiliser les dents creuses et faciliter la densification
	Aptitude des sols favorable		
Peteyssset	Risques faibles de glissement de terrain		Mobiliser les dents creuses et faciliter la densification
	Aptitude des sols favorable		
Le Village de Quaix	Le village est raccordé au réseau d'assainissement collectif avec une station de traitement des eaux usées adaptée et en capacité nominale suffisante		Accueillir de nouveaux habitants et veiller au renforcement de la multifonctionnalité du village de Quaix
La Jars	Le village est raccordé au réseau d'assainissement collectif avec une station de traitement des eaux usées adaptée et en capacité nominale suffisante		Mobiliser les dents creuses et faciliter la densification
Le Château	La plupart des parcelles disponibles ne sont soumises à aucun risque naturel . L'infiltration des eaux à la parcelle sera priorisée.		Mobiliser les dents creuses et faciliter la densification
OAP du Château (OAP 52)	La plupart des parcelles disponibles ne sont soumises à aucun risque naturel . L'infiltration des eaux à la parcelle sera priorisée.		Proposer des nouveaux secteurs d'urbanisation de taille modérée dans les hameaux du Château et des Mélattes
La Motte / Le Maupas	Risques faibles de glissement de terrain		Mobiliser les dents creuses et faciliter la densification
	Aptitude des sols favorable		
La Méarie	Un projet de micro-STEP entraînant la création d'un réseau d'assainissement collectif		Mobiliser les dents creuses et faciliter la densification
Montquaix	Risques importants de glissement de terrain et de ruissellement des eaux sur certaines parcelles	Le hameau n'est raccordé à aucun réseau d'eaux pluviales .	Limiter le développement du hameau (secteur Nord-Ouest du hameau)
	Aptitude des sols favorable		Mobiliser les dents creuses et faciliter la densification (reste du hameau)

Hameau	Risques naturels (Carte d'aléas)	État du réseau d'eaux pluviales	Déclinaison communale
Cime de Montquaix / Fontvielle	Secteur restreint et isolé où le développement semble inadapté	Le hameau n'est raccordé à aucun réseau d'eaux pluviales.	Limiter le développement du hameau
L'Autre Cote de Vence	Risques importants de glissement de terrain sur la partie Sud et Ouest du hameau	Le hameau n'est raccordé à aucun réseau d'eaux pluviales.	Limiter le développement du hameau (secteur Sud et Ouest du hameau)
	La plupart des parcelles disponibles ne sont soumises à aucun risque naturel. L'infiltration des eaux à la parcelle sera priorisée.		Mobiliser les dents creuses et faciliter la densification (reste du hameau)
Le Mas	Le hameau est raccordé au réseau d'assainissement collectif avec une station de traitement des eaux usées adaptée et en capacité nominale suffisante.		Mobiliser les dents creuses et faciliter la densification
OAP du Mas (OAP 50)	Voir le chapitre : Renforcer l'attractivité économique de la Métropole		
Domaine de Vence	Le hameau est raccordé au réseau d'assainissement collectif avec une station de traitement des eaux usées adaptée et en capacité nominale suffisante		Mobiliser les dents creuses et faciliter la densification
Les Mélattes	Le hameau est raccordé au réseau d'assainissement collectif avec une station de traitement des eaux usées adaptée et en capacité nominale suffisante		Mobiliser les dents creuses et faciliter la densification
OAP Combe Blanche (OAP 51)	Le hameau est raccordé au réseau d'assainissement collectif avec une station de traitement des eaux usées adaptée et en capacité nominale suffisante		Proposer des nouveaux secteurs d'urbanisation de taille modérée dans les hameaux du Château et des Mélattes
La Frette	Le hameau est raccordé au réseau d'assainissement collectif avec une station de traitement des eaux usées adaptée et en capacité nominale suffisante		Mobiliser les dents creuses et faciliter la densification
L'Aragnat	Risques faibles de glissement de terrain		Mobiliser les dents creuses et faciliter la densification
	Aptitude des sols favorable		
Le Charpen / Le Croix de Chores	Risques faibles de glissement de terrain Aptitude des sols favorable		Mobiliser les dents creuses et faciliter la densification

Orientations communales par hameaux à Quaix-en-Chartreuse

Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise



Ce code couleur s'applique :
 Au tableau de la page précédente,
 A la carte ci-dessus,
 Et correspond aux trois déclinaisons des orientations à l'échelle communale, ci-après.

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS ET VEILLER AU RENFORCEMENT DE LA MULTI-FONCTIONNALITÉ DU VILLAGE DE QUAIX

Le village de Quaix constitue le hameau le plus dense et le plus peuplé du territoire communal. Il occupe les fonctions de centralité de proximité car il est muni d'une diversité de services et d'équipements : l'église, l'école, la mairie, la bibliothèque et la salle polyvalente. Il accueillera bientôt un pôle médical. L'ensemble du village est situé en secteur d'assainissement collectif.

L'enjeu est de conforter ces équipements et de favoriser le dynamisme du village tout en limitant les déplacements motorisés.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter le développement urbain et la multifonctionnalité du village de Quaix. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le tissu ancien, notamment situé autour de l'église est classé en zone UA2. Ce classement comprend également l'ensemble des équipements communaux.</i> → <i>Les tissus pavillonnaires situés au Nord et au Sud du village de Quaix sont classés en zone UD3.</i> → <i>La dent creuse située derrière l'église, le cimetière et l'école communale est classée en zone AU stricte. Son urbanisation est conditionnée :</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>À la réalisation d'un accès viaire et piéton qui est indispensable à son désenclavement.</i> · <i>À une procédure de modification du PLUI. L'ouverture à l'urbanisation sera accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et fera l'objet d'une justification.</i> → <i>Des emplacements sont inscrits dans l'atlas des emplacements réservés (pièce J) pour :</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>La création d'un équipement public et l'aménagement d'un espace public derrière l'église.</i> · <i>L'aménagement d'une desserte pour désenclaver la zone AU stricte.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser la mixité sociale en permettant la création de logements locatifs sociaux dans le village de Quaix. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Un secteur de mixité sociale (SMS) est matérialisé dans l'atlas de la mixité sociale (pièce C2). Ce SMS est défini sur la partie centrale du village de Quaix. Ce SMS impose la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux, avec un seuil minimal de déclenchement de 10 logements. Ce SMS est calé sur les limites des zones UA2 et AU.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser les opportunités d'implantation de commerces de proximité dans le village de Quaix. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Une centralité urbaine commerciale (CUC) est matérialisée dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (pièce C1). Cette CUC est délimitée sur la partie centrale du village de Quaix afin de permettre l'implantation de commerces de proximité, dans la limite de 400 m² de surface de vente par établissement. Cette CUC est calée sur les limites des zones UA2 et AU. (voir encart).</i>

Le village de Quaix



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

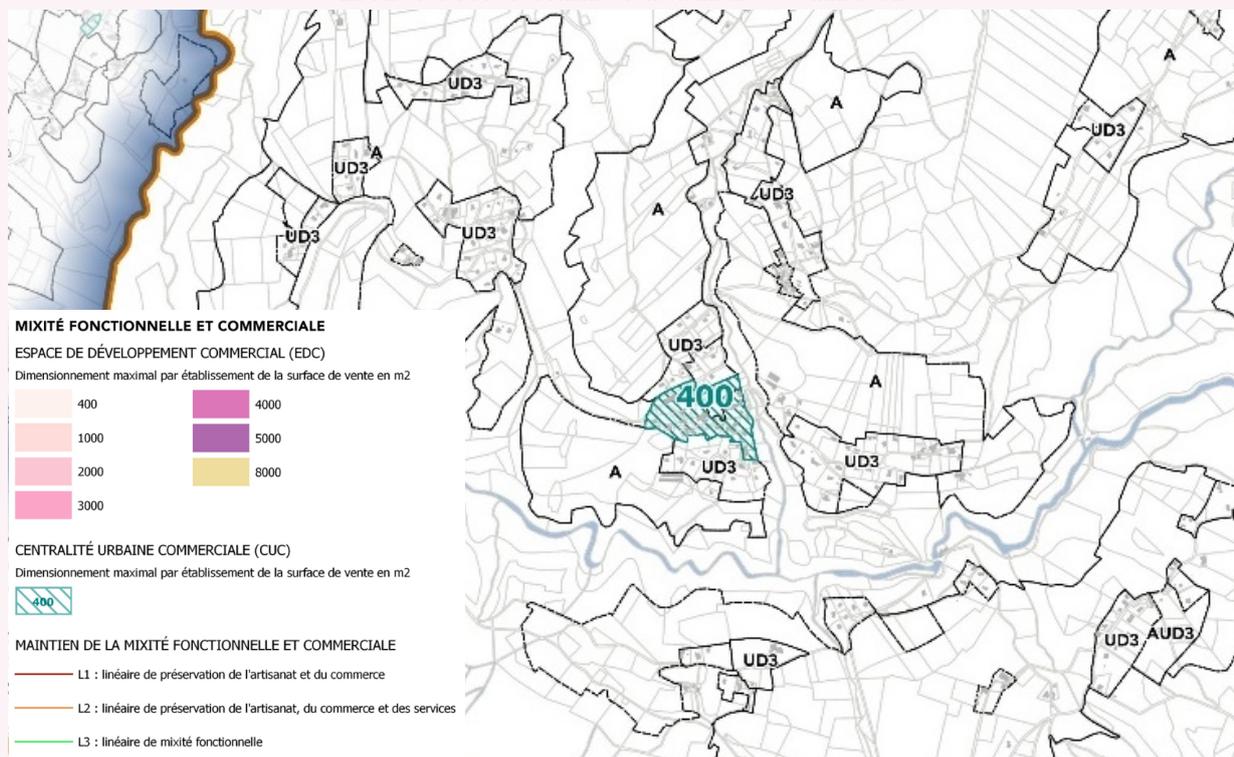
La commune de Quaix-en-Chartreuse ne possède pas de commerces de proximité, néanmoins le village de Quaix accueille chaque semaine un petit marché et par le passé, un café participait à l'économie locale et à la dynamique communale.

Afin de favoriser le maintien de cette dynamique, une Centralité Urbaine Commerciale est inscrite dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale :

Une centralité urbaine commerciale a été délimitée sur le village de Quaix, afin de favoriser toute opportunité de développement commercial de proximité et de soutenir les services et équipements présents à cet endroit (mairie, école, pôle médical, salle polyvalente, bibliothèque municipale).

- > Ses limites sont calées sur le tissu ancien dense du village et comprennent la zone AU stricte située derrière l'école et le zonage UA2 dans son ensemble.
- > Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente.

Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale



PROPOSER DE NOUVEAUX SECTEURS D'URBANISATION DE TAILLE MODÉRÉE DANS LES HAMEAUX DU CHÂTEAU ET DES MÉLATTES

Afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants et de conforter certains hameaux, deux secteurs de taille modérée sont ouverts à l'urbanisation :

- Le hameau du Château s'inscrit dans le prolongement du village de Quaix, à l'est du ruisseau du Coléon. Bien que non raccordé au réseau d'assainissement collectif communal, cet ensemble bâti constitue une continuité urbaine qui est située à proximité des équipements du bourg. L'aptitude des sols sur ce secteur permet de recourir à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Les constructions nouvelles devront donc se munir de systèmes d'assainissement autonomes conformes aux règles en vigueur.
- Le site de Combe Blanche, s'inscrit en continuité du hameau des Mélattes. L'ensemble des réseaux secs et humides sont présents en bordure du secteur qui fait l'objet d'un projet engagé par la commune depuis plusieurs années.

Déclinaisons communales

- **Encadrer le développement de l'entrée Est du village de Quaix** sur le hameau du Château.
- **Favoriser le confortement du hameau des Mélattes**, en proposant l'aménagement d'ensemble d'un lot de constructions destinées à accueillir de nouveaux habitants sur un terrain raccordable au réseau d'assainissement communal.

Traduction réglementaire

- *Un nouveau secteur à urbaniser est délimité en continuité du hameau du Château. Il est classé en **zone AUD3**.*
- ***Une Orientation d'Aménagement et de Programmation** est définie sur ce secteur. Elle contient diverses orientations visant à encadrer son insertion dans la structure du bourg, la préservation des vues et le traitement de la lisière agricole.*
- *Un nouveau secteur à urbaniser est délimité en continuité du hameau des Mélattes. Il est classé en **zone AUD3**.*
- ***Une Orientation d'Aménagement et de Programmation** définit les conditions d'une opération d'aménagement d'ensemble pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur afin d'assurer son inscription dans la structure du hameau, en tenant compte des contraintes environnementales et physiques du terrain. Elle nécessite l'aménagement d'une nouvelle desserte.*
- ***Un emplacement** est identifié dans l'atlas des emplacements réservés (pièce J) pour l'aménagement de la desserte interne du site.*

MOBILISER LES DENTS CREUSES ET FACILITER LA DENSIFICATION DANS LES HAMEAUX LES MIEUX EQUIPES EN RESEAUX

Dans le but de limiter l'étalement urbain, l'ensemble des dents creuses des hameaux sont mobilisées pour accueillir de nouvelles constructions. Ces opportunités de densification doivent réunir les caractéristiques suivantes :

- Les secteurs concernés sont situés hors des zones exposées à des risques naturels ou sont soumis seulement à des risques faibles.
- Les hameaux sont situés en zone d'assainissement collectif ou présentent une aptitude des sols favorable à l'infiltration permettant l'installation de systèmes d'assainissement autonomes. Les nouvelles constructions n'entraîneront pas de rejets d'effluents non traités dans l'environnement.
- La topographie des terrains est favorable à la constructibilité : les pentes sont faibles.
- Leur position géographique en confortement des hameaux existants leur donne une certaine attractivité.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre la densification qualitative des hameaux sans générer d'étalement urbain. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Les tissus pavillonnaires des hameaux de La Jars, du village de Quaix, de La Frette, du Mas, des Mèlattes et de La Méarie sont classés en zone UD3 en raison de leur raccordement au réseau d'assainissement collectif communal.</i> → <i>Les tissus pavillonnaires des hameaux du Barbet, de Maupertuis, de Peteyssset, du Château, de La Motte, du Maupas, de Montquaix (pour partie), de L'Autre Côté de Vence (pour partie), de L'Aragnat, du Charpen et de La Croix de Chores sont classés en zone UD3 en raison d'une aptitude des sols favorables à l'infiltration. Les nouvelles constructions devront se munir de systèmes d'assainissement autonomes respectant les normes en vigueur.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre la diversification et le développement des équipements sportifs du hameau du Barbet. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le secteur comportant le terrain de boules et le terrain de football est classé en zone UZ1. Cette zone comprend des espaces libres qui permettront l'aménagement d'équipements supplémentaires si besoin.</i> → <i>Un emplacement est identifié dans l'atlas des emplacements réservés (pièce J) pour l'aménagement d'une aire de stationnement dans le hameau du Barbet.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser les opportunités de reprise, d'évolution et de développement du centre de loisirs des Scilles du Néron et du Domaine de Vence. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Ces deux sites sont classés en zone UD3.</i>

Déclinaisons communales

- **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.
- **Améliorer les conditions de desserte en transports en commun** des hameaux de la commune.

Traduction réglementaire

- **6 emplacements** sont identifiés dans l'atlas des emplacements réservés (pièce J) :
- 3 emplacements pour l'élargissement des voiries dans le village, à Péteyssset et au Bas de Quaix.
 - 1 emplacement pour l'aménagement d'une aire de retournement à La Méarie.
 - Et 2 emplacements pour l'aménagement d'aires de stationnement public et de déneigement à la Jars.
- **Un emplacement** est identifié dans l'atlas des emplacements réservés (pièce J) pour l'aménagement d'un espace de stationnement pour les cars scolaires, à Peteyssset.



Panorama sur le village, et les hameaux du Château et de La Jars depuis le domaine de Vence

LIMITER LE DÉVELOPPEMENT DANS LES SECTEURS LES PLUS ISOLÉS ET DANS LES HAMEAUX SOUMIS À DES RISQUES NATURELS

En tant que commune de Montagne, Quaix-en-Chartreuse est concernée par de nombreux aléas naturels : glissements de terrains, ruissellement des eaux, inondations, chutes de pierre. Ces aléas entraînent une exposition à des risques parfois importants sur certains hameaux.

Par ailleurs, certains groupes d'habitations trop isolés, ou ne bénéficiant pas des conditions favorables pour l'implantation de systèmes d'assainissement autonomes, ne peuvent continuer à se développer pour des raisons environnementales. La limitation de leur développement coïncide également avec les objectifs de limitation des déplacements qui pourraient entraîner une augmentation des gaz à effet de serre. Il est important de limiter le développement sur ces secteurs.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter le développement dans les secteurs ne réunissant pas les conditions requises en termes d'assainissement. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Les hameaux situés le long de la Route de Sarcenas : Cime de Montquaix et Fontvielle sont classés en zone UD4.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Interdire toute construction supplémentaire dans les secteurs soumis à des risques importants de glissements de terrain ou de chutes de pierres, ainsi que sur les secteurs enclavés, en fortes pentes et desservis par des voiries très étroites. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le zonage urbain mixte est limité en concordance avec les aléas naturels. Ce découpage fin est effectué à La Motte, au Château, à la Frette, à l'Aragnat et de l'Autre Côté de Vence. Les terrains situés en secteur de risques importants sont classés en zone N.</i> → <i>La majeure partie du hameau de l'Autre Côté de Vence est classée en zone UD4, et les habitations isolées classées en zone N, car soumis à des risques de glissement de terrain et de chutes de pierres importants.</i> → <i>Une partie du hameau de Montquaix est classée en zone UD4 en raison de risques de glissements de terrain et de ruissellements sur versant.</i> → <i>Plusieurs parcelles sont classées en zones A ou N en raison de leur enclavement ou de fortes pentes, à Montquaix, au Château et à Maupertuis.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autoriser les extensions et les annexes de taille limitée dans les secteurs les plus isolés et les plus éloignés de toute commodité. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Toute habitation isolée, c'est-à-dire implantée à plus de 50 mètres d'une autre habitation, est classée en zone N, notamment au Charpen, Chemin du Néron.</i>

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 Quaix-en-Chartreuse, 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 justifient pas une telle délimitation, le SCoT autorise la possibilité 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 Quaix-en-Chartreuse, située au cœur du massif de la Chartreuse et séparée du cœur métropolitain par le Col de Clémencières et la montagne du Néron, présente des contraintes qui limitent les possibilités de densification. La topographie (pentes > 10% sur la quasi-totalité du territoire) et les risques naturels (glissements de terrain, chutes de pierres...) constituent des facteurs qui limitent fortement le développement de l'urbanisation qui s'y est historiquement développée sous forme de nombreux hameaux.

Les possibilités de construction de nouvelles habitations sont modérées, avec 5 logements par an prévu dans le PLH. La priorité sera donnée au renforcement de la multifonctionnalité du village de Quaix, à la mobilisation des dents creuses et à la densification des hameaux les mieux équipés en réseaux et à une urbanisation modérée sur les hameaux les mieux équipés en réseaux.

L'ensemble de ces raisons rend non pertinente l'identification d'un espace préférentiel de développement à Quaix-en-Chartreuse.

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

FAVORISER L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le tissu économique communal est composé en majorité de petits artisans dont les locaux sont dispersés et insérés au cœur du tissu urbain. Pour répondre à une demande croissante et favoriser le développement des entreprises existantes, un espace économique dédié est programmé au lieu-dit Le Mas.

Une partie du sous-sol de la commune est également exploitée par l'industrie du ciment. L'accès à ces carrières se fait aujourd'hui depuis Saint-Martin-le-Vinoux, mais plusieurs accès et plusieurs grilles d'aération sont situées sur le territoire communal.

Rappel des orientations du PADD

- Garantir l'offre de foncier économique, au sein des territoires de la Métropole en exploitant l'ensemble des potentialités foncières.
- Préserver les espaces nécessaires à l'exploitation des carrières et à l'industrie du ciment.

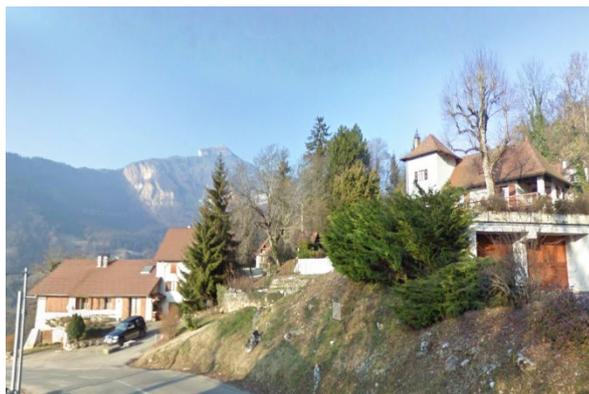
Déclinaisons communales

- Proposer l'aménagement d'une zone artisanale sur le secteur du Mas.

Traduction réglementaire

- La future zone économique du Mas est classée en **zone AUE1**. Son aménagement est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant d'assurer son intégration paysagère et le traitement de ses espaces internes. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUE1 a fait l'objet d'une étude paysagère. Une dérogation préfectorale a été accordée en date du 27 décembre 2007, après avis de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites).
- **Un emplacement** est identifié dans l'atlas des emplacements réservés (pièce J) pour l'aménagement du carrefour viaire entre le Chemin du Mas et la RD105A.
- **Une trame réglementaire spécifique** est matérialisée sur le Plan de zonage (pièce A) au titre de l'article R151-34-2 du Code de l'Urbanisme, pour favoriser l'exploitation des sous-sols, notamment au lieu-dit Rivoire.

- Permettre le développement de l'exploitation des carrières de ciment.



Hameau de Fontvielle



Hameau de Montquaix



Hameau des Mélattes



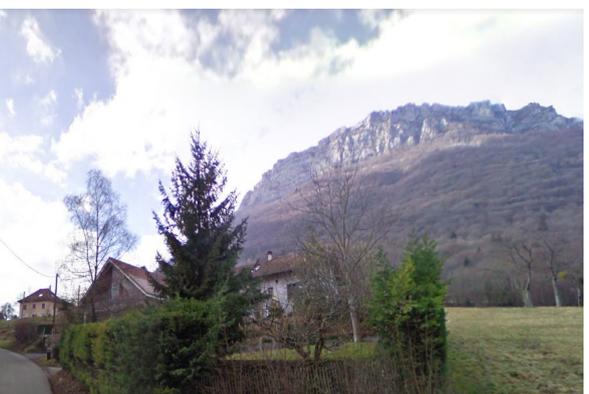
Domaine de Vence



Hameau du Mas



Hameau de l'Autre Côté de Vence



Hameau du Charpen



Hameau de l'Aragnat



Hameau de La Frette



Hameau de Bas de Quaix



Hameau du Barbet



Hameau de Peteyset



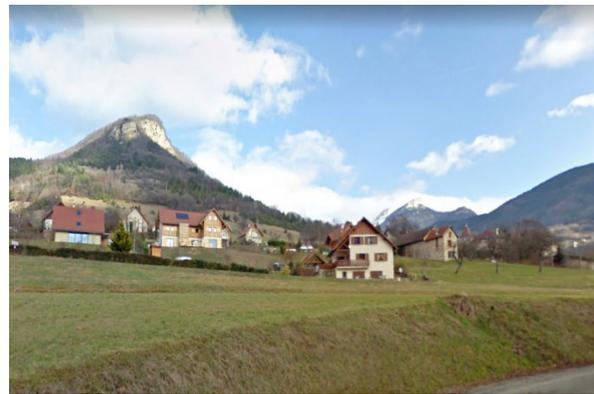
Village de Quaix



Hameau de La Jars



Vue aérienne des hameaux de La Motte et La Méarie



Hameau du Château



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA LOI MONTAGNE

Territoire couvert par la loi Montagne

L'ensemble du territoire de la commune de Quaix-en-Chartreuse 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

La commune de Quaix-en-Chartreuse est composée de plus d'une vingtaine de hameaux ou groupements d'habitation classés en zone UA2, UA3, UD3 ou UD4. Tous répondent au principe d'urbanisation en continuité, hormis deux secteurs qui présentent des situations particulières :

- > Le secteur de Combe Blanche, classé en zone AUD3, a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 21 juin 2019. Les droits à construire étant cristallisés pour 5 ans à compter de la DAACT (Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux), le zonage AUD3 permet d'être en cohérence avec le projet en cours
- > Le secteur du Mas, classé zone AUE1, a fait l'objet d'une étude paysagère et d'une dérogation préfectorale pour son ouverture à l'urbanisation accordée en date du 27 décembre 2007, après avis de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites)

Deux secteurs méritent des précisions au regard de la loi montagne.

Concernant le secteur de l'Aragnat, celui-ci se caractérise par un groupe d'habitations existantes qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent comme appartenant à un même ensemble compte-tenu de la topographie du site et de leur implantation les unes par rapport aux autres. Plusieurs constructions se sont récemment implantées mais ne sont pas encore transcrites sur le cadastre. La distance entre les constructions existantes ne dépasse pas 50 mètres. Le secteur de l'Aragnat forme ainsi un tissu urbain constitué.

Au regard des voies et des réseaux, ce secteur est desservi par la route du Sappey (D57f) et le chemin de l'Aragnat. La zone UD3 est par ailleurs desservie par le réseau d'eau potable. Concernant l'assainissement, le règlement qui s'applique est celui lié à l'assainissement non collectif (cf zonage Plan B3).

Le secteur de l'Aragnat répond donc au principe d'urbanisation en continuité.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA LOI MONTAGNE

Concernant le secteur de Mont Quaix, celui-ci se caractérise par un groupe d'habitations existantes qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent comme appartenant à un ensemble bâti homogène compte-tenu de la topographie du site (secteur peu pentu situé entre 600 et 650 mètres) et de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

Au regard des voies et des réseaux, ce secteur est desservi par le chemin du Bas de Montquaix et le chemin du Bas de Fontvieille. La zone UD3 est par ailleurs desservie par le réseau d'eau potable. Concernant l'assainissement, le règlement qui s'applique est celui lié à l'assainissement non collectif (cf. zonage Plan B3). Les parcelles classées en zone urbaine sont en continuité et à moins de 50 mètres des constructions existantes.

Le secteur de Mont Quaix, délimité par la zone UD3, répond donc au principe d'urbanisation en continuité.



TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	450,9
Zones naturelles	1 296,5
Zones urbaines	74,3
Zones à urbaniser indicées	3,9
Zones à urbaniser strictes	0,5



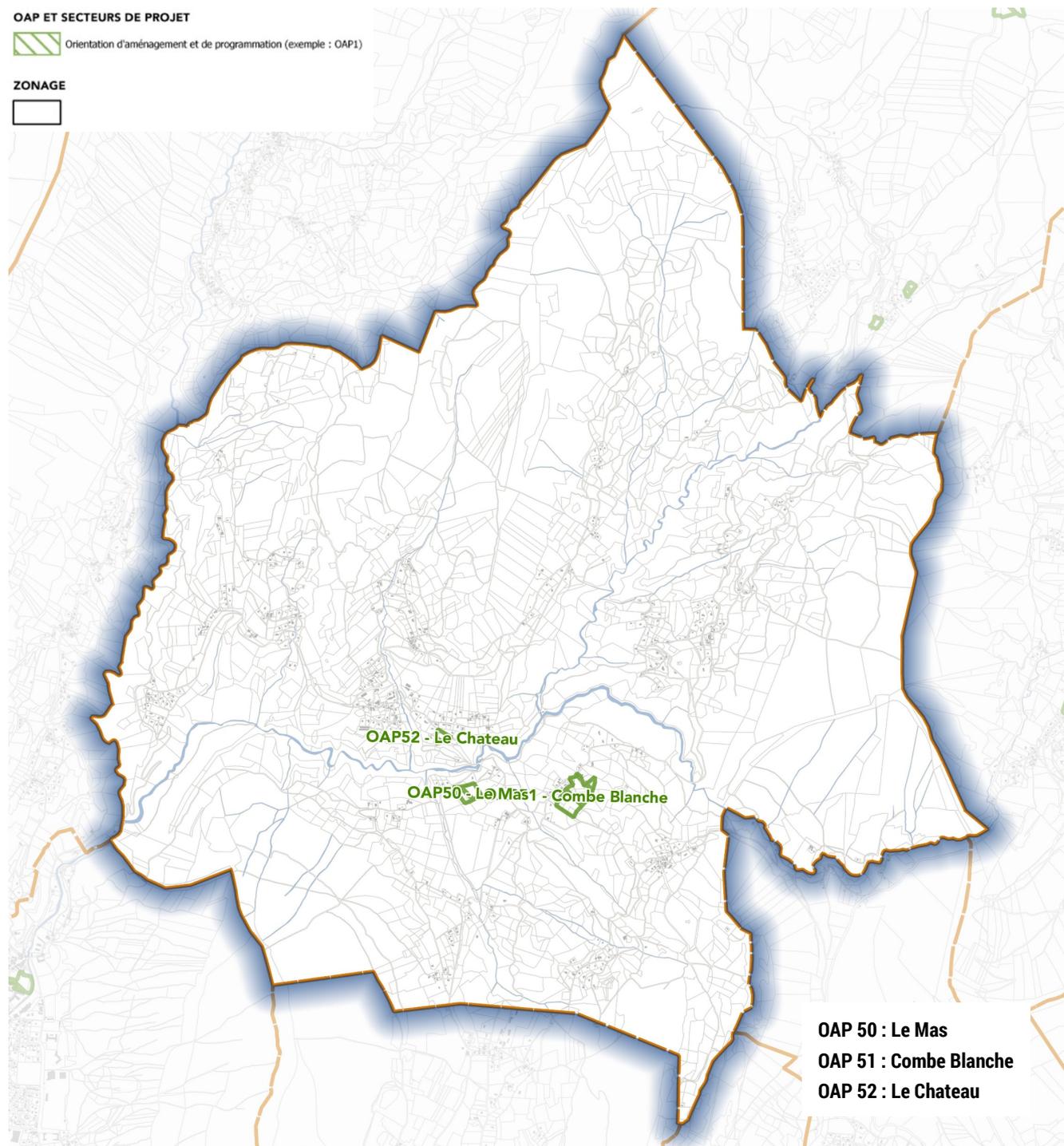
2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

La commune de Quaix est structurée en hameaux peu denses reliés par la route et par de nombreux sentiers. Son bourg se situe à la confluence de ces différents hameaux, constitué autour de l'église et d'équipements publics (maire, salle des fêtes).

Afin de prioriser le développement de la commune dans les hameaux existants et de permettre l'accueil d'activités économiques, trois sites font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de promouvoir des opérations d'aménagement d'ensemble qualitatives. Ces OAP devront répondre principalement à des enjeux d'insertion paysagère et d'intégration dans la structure traditionnelle des hameaux et territoires de montagne pastorale et boisés des Balcons Sud de Chartreuse.



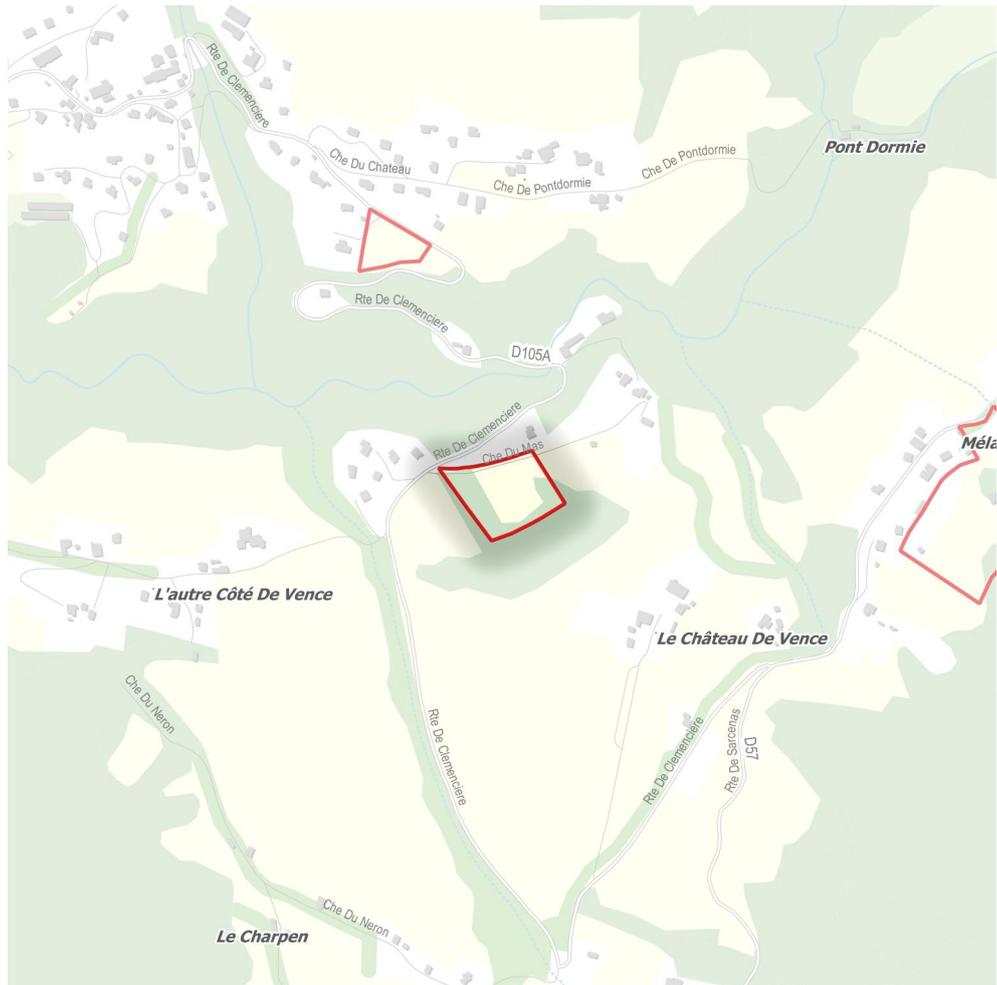
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°50 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LE MAS »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le site « Le Mas » d'environ 1 ha se trouve en limite d'espaces agricoles, naturels et bâtis, et s'insère dans l'ambiance paysagère de montagne pastorale des balcons de Chartreuse, caractérisée par un espace bocager ouvert et vallonné, sillonné par des ruisseaux, des haies structurantes associée à des chemins et par des reliquats de vergers.

Les enjeux de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pour accueillir des activités économiques reposent sur l'intégration du projet dans le paysage de bocage montagnard de la commune et sur la constitution d'une lisière avec l'espace naturel.

Localisation du site



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.
- Créer de nouvelles capacités foncières pour l'implantation des entreprises, requalifier les friches et préserver l'enveloppe existante de foncier économique dédié.
- Maitriser 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, identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales).
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.

Le choix de ce site en contre-bas du centre bourg permet d'offrir à la commune l'opportunité d'accueillir des activités économiques qui ne pourraient pas s'installer dans le village ni dans les hameaux. Les orientations suivantes de l'OAP 50 « Le Mas » sont cohérentes avec le PADD, notamment en ce qui concerne la création de nouvelles capacités foncières pour l'implantation d'entreprises et de la mise en avant des caractéristiques paysagères du site :

- Insérer le projet dans le paysage montagnard de la commune et des Balcons de Chartreuse
- Redonner une visibilité au site depuis ses abords immédiats
- Adapter le projet au caractère naturel du site

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Situé au sud de la Vence et à environ 1 km du bourg, de façon assez centrale au regard de l'ensemble des hameaux de la commune, ce secteur a fait l'objet d'un accord du Préfet après avis en 2007 de la commission départementale des sites, perspective et paysages ainsi que de la chambre d'agriculture.

Le tènement foncier de 1,03 ha se compose essentiellement de deux grandes parcelles de friches agricoles relativement plates progressivement envahies par les taillis environnants. Le site est accessible depuis la (D105A) par une route étroite, le chemin du Mas. Il se trouve à proximité de l'arrêt de bus « Centre Aéré » desservi par la ligne Quaix/Saint-Egrève, des équipements de loisirs de la commune (centre de loisirs des Scilles du Néron et Domaine de Vence), et de la station d'épuration. Il est en secteur d'assainissement individuel et son raccordement au réseau collectif n'est pas envisagé.

L'urbanisation de cette partie de la commune doit intégrer deux éléments fondamentaux : d'une part son positionnement en covisibilité et d'autre part son caractère naturel très prononcé. L'optimisation du site doit donc répondre à certaines contraintes (intégration paysagère, traitement des espaces internes) que seule une opération d'aménagement d'ensemble peut rendre possible.

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour proposer des formes urbaines adaptées à la sensibilité du site et pour une insertion harmonieuse du projet.**

Règlement (écrit et graphique)

- *Zonage AUE1 destiné prioritairement aux activités productives et artisanales et interdisant les constructions à usage d'habitat. Il permet de gérer au mieux les proximités entre les activités économiques et l'habitat environnant existant par des règles morphologiques et l'interdiction de certaines activités. Cela répond aux besoins de la commune de pouvoir accueillir des activités qui ne trouvent pas leur place dans les hameaux résidentiels.*

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Inserer le projet dans le paysage montagnard de la commune et des Balcons de Chartreuse

Le site « Le Mas » s'insère dans l'ambiance paysagère de montagne pastorale des Balcons de Chartreuse, caractérisée par un espace bocager ouvert et vallonné, sillonné par des ruisseaux, des haies structurantes associées à des chemins et par des reliquats de vergers.

Il est localisé sur le plateau agricole du hameau du Mas, au sud de la combe boisée de la Vence, en continuité d'une grappe d'habitations au tissu bâti diffus et à proximité du Château de Vence. Il correspond à une friche agricole située au pied d'une butte, recouverte par un taillis d'arbres dense. La frange sud de ce boisement possède un intérêt car elle souligne la ligne de crête de la butte et fait partie à ce titre des lignes de végétation qui structurent le paysage.

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

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le parti d'aménagement du site cherchera à prolonger l'ambiance de bocage montagnard dans lequel il s'insère, en créant une continuité éco-paysagère avec les espaces naturels et agricoles qui le bordent.</i> → <i>Le projet pourra être associé à un éclaircissement du taillis qui le borde, résultant de l'état de friche agricole du terrain, dans le but de souligner les lignes structurantes du paysage du plateau. Une haie arborée pourra ainsi être reconstituée à la frange sud du boisement existant, le long de la ligne de crête.</i> → <i>Compte tenu de la visibilité importante du site depuis l'ensemble des hameaux et des espaces naturels de la commune, l'architecture des constructions nouvelles sera de nature à se fondre dans le paysage. La simplicité des volumes et des gabarits, le maintien de porosités visuelles entre les constructions et l'emploi de matériaux naturels (parement bois, enduits à la chaux, couverture en tuiles ou végétalisées) sera recherché.</i> → <i>Les vues sur le grand paysage depuis le site sont à préserver et à valoriser.</i>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP 50 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> → <i>Sur le schéma de l'OAP 50 figurent :</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>La haie bocagère structurante,</i> · <i>Les taillis existants à éclaircir,</i> · <i>La lisière avec taillis à reconstituer,</i> · <i>Le point de vue sur le secteur de projet à valoriser.</i>
Règlement (écrit et graphique)		<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 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.</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>

Redonner une visibilité au site depuis ses abords immédiats

De par sa situation en surplomb de la route, le site n'est pas visible depuis le bourg et il se découvre progressivement depuis la route. Les taillis d'arbres qui bordent le site à l'ouest et à l'est forment un écran visuel et masquent sa visibilité depuis ses abords immédiats et depuis la route de Clémencières (D105A).

> Travailler l'apparence de la future zone d'activité.

OAP	<i>Écrit</i>	<p>→ <i>Le taillis d'arbres enserrant le site sera éclairci dans le but de rendre le site visible depuis la route de Clémencières (D105A).</i></p> <p>→ <i>Les haies existantes en limites est et ouest seront reconstituées, par le biais d'ouvertures ponctuelles dans le taillis existant, afin de laisser filtrer des vues sur les constructions nouvelles.</i></p> <p>→ <i>Les constructions respecteront un principe d'implantation en coulisses, offrant des profondeurs de champ visuels depuis la route. Les espaces de retraits seront végétalisés.</i></p> <p>→ <i>Le maillage piéton existant autour du site pourra être conforté par l'association d'un chemin à la haie structurante mise en valeur par l'éclaircissement du taillis.</i></p>
	<i>Graphique</i>	<p>→ <i>Sur le schéma de l'OAP 50 figurent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Les taillis existants à éclaircir,</i> · <i>La haie structurante à reconstituer soulignant la ligne de crête,</i> · <i>Le principe d'implantation des constructions permettant des profondeurs de champs visuelles à respecter,</i> · <i>Le principe de transparence visuelle à garantir,</i> · <i>La continuité piétonne avec sentier associé à une haie bocagère à valoriser.</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<p>→ <i>Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques.</i></p>



Adapter le projet au caractère naturel du site

Du fait de sa situation sur un coteau, le site entretient des rapports de covisibilité avec les espaces agricoles et naturels qui l'entourent et avec le bourg et les hameaux du Château et des Mélatte, et présente un impact visuel certain dans le paysage de la commune.

> Prendre en compte la situation du site en limite d'espace agricole et naturel.

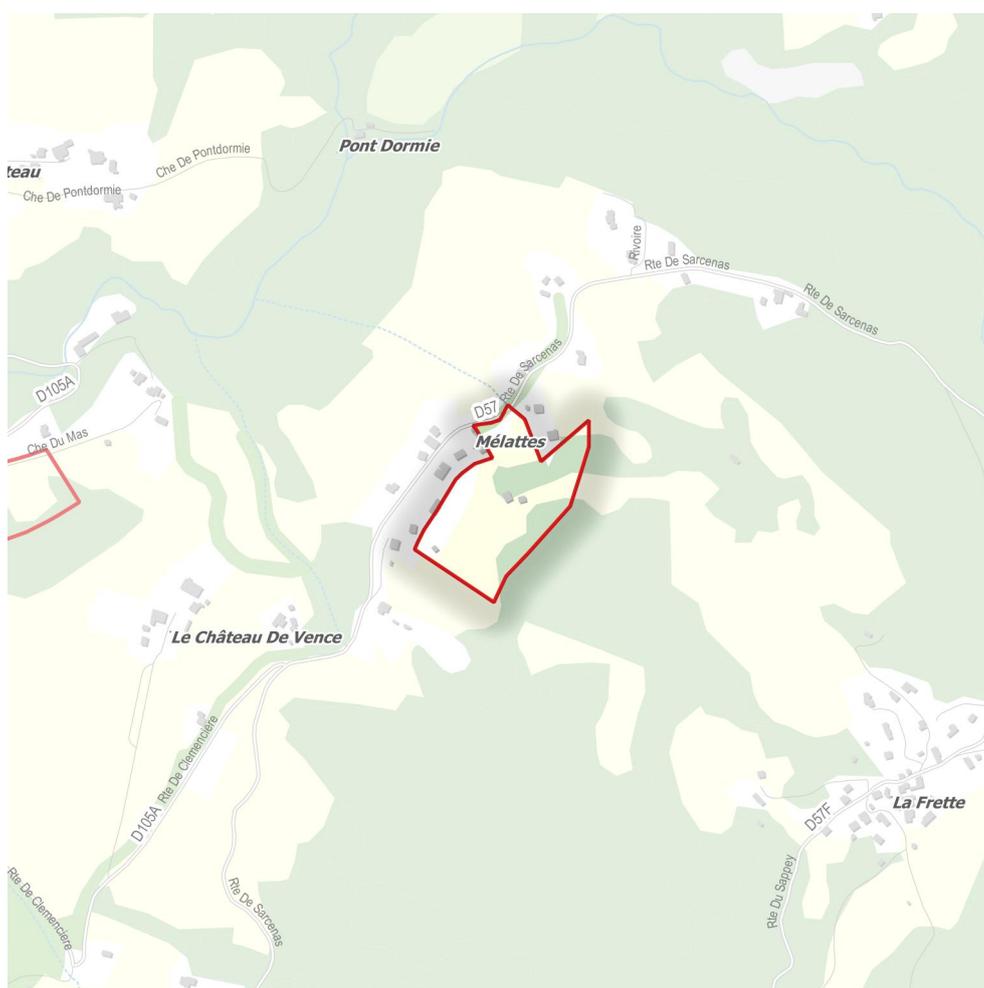
OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Le projet veillera à développer l'aspect naturel des espaces extérieurs par le prolongement de la végétation existante sur le site. → L'arrière du tènement sera défriché afin de libérer de l'espace autour des constructions et pour limiter les masques solaires au sud. Une lisière végétale intégrant des strates végétales intermédiaires sera à reconstituer à cet endroit pour traiter la transition entre la zone d'activité et l'espace boisé. → Le talus existant en limite nord, le long du chemin du Mas, sera préservé. → L'accès au site se fera à niveau, sans terrassements visibles et sans ouvrage routiers ostentatoires. → Les constructions nouvelles s'implanteront en recul par rapport au chemin du Mas, afin de préserver le talus existant et pour limiter leur impact visuel depuis les constructions voisines. → La desserte interne du site se fera par une voie centrale adossée à une noue paysagère. Les entrées et accès aux aires de stationnements seront implantées au plus proche de la rue et accompagnées d'une végétation multi strate afin de minimiser leur impact visuel. → Le stationnement sera mutualisé et fractionné en poches séparées. → Si une clôture est nécessaire, le projet veillera à assurer une transparence visuelle sur l'espace naturel.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP 50 figurent : <ul style="list-style-type: none"> · Les noues paysagères à créer au sein du site, · La rupture de pente à prendre en compte, · L'accès véhicules unique à créer sans terrassement visible, · Les principes d'implantation des constructions nouvelles en recul par rapport au chemin du Mas.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit ne prévoit pas de mesure spécifique. → Il est rappelé que le règlement écrit de la zone AUE1 prévoit qu'au moins 20% de l'unité foncière soit traités en espace de pleine terre. → Il est rappelé que les dispositions générales du règlement écrit prescrivent que pour toute nouvelle opération d'aménagement, la voirie interne doit présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Elle doit être dimensionnée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules de secours et de services. → 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. → Le règlement graphique intègre une prescription graphique d'emplacement réservé pour l'élargissement de voirie en vue de l'aménagement du carrefour D105A/chemin du Mas nécessaire à l'accès de la future zone d'activités, et notamment pour améliorer la lisibilité du tourne à gauche.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°51 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « COMBE BLANCHE »

CONTEXTE ET ENJEUX

Positionné en surplomb du hameau des Mèlattes, en lisière d'espace naturel, le site « Combe-Blanche », d'une superficie de presque 3 ha, possède une forte visibilité. Il s'inscrit dans l'ambiance paysagère de montagne pastorale des balcons de Chartreuse, marquée par un espace ouvert et vallonné, structuré par des haies bocagères associées à des ruisseaux de montagne et à des sentiers piétons. Les enjeux de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur reposent sur l'intégration des constructions nouvelles dans la structure bâtie du hameau et sur l'insertion du projet dans le paysage de bocage montagnard.

Localisation du site



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, 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 permet le confortement du hameau des Mélattes. Les orientations suivantes de l'OAP 51 « Combe Blanche » sont cohérentes avec le PADD, notamment sur les thèmes de la maîtrise du développement des hameaux et de la mise en avant des caractéristiques paysagères du site :

- Intégrer le projet dans la structure du hameau et à la topographie du terrain
- Prendre en compte les risques et l'insertion du projet dans son cadre naturel
- 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 hameau des Mélattes se situe en versant nord-ouest des contreforts du Mont Rachais, à 3 km du bourg de Quaix et à 1,5 km du Col de Clémencières, qui offre un accès direct à Grenoble. Le secteur de projet de « Combe Blanche » s'inscrit en continuité des constructions existantes du hameau. Le tènement foncier, d'une superficie de 2,86 ha, se compose essentiellement de plusieurs parcelles de prairies en pente pour partie gagnées par la forêt située sur sa lisière est. En partie centrale du site subsistent une vieille bâtisse et une grange.

L'ouverture à l'urbanisation de cette partie de la commune doit intégrer trois éléments fondamentaux : son positionnement en confortement du hameau des Mélattes, son intégration paysagère et topographique ainsi que l'organisation de sa desserte interne. L'optimisation du site doit donc répondre à certaines contraintes (inscription dans la structure du hameau, prise en compte des contraintes environnementales et physiques du terrain, réalisation d'une voirie) que seule une opération d'aménagement d'ensemble peut rendre possible.

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

Règlement (écrit et graphique)

- *Zonage UD3 sur les fonds de parcelles des constructions existantes en bordure ouest du site et AUD3 sur le tènement libre, 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 hameau.*

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

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

Positionné en promontoire sur le hameau des Mélattes, sur un coteau dominant le village, le site offre des vues panoramiques sur les sommets du Néron, de l'Aiguille de Quaix, de la Pinéa et sur le Château. A l'inverse, le site est visible depuis le centre bourg. Le terrain correspond à une prairie en pente, avec quelques haies qui se développent depuis la route de Clémencières (D57) jusqu'à la lisière boisée.

> Réaliser une transition progressive entre le hameau et les espaces naturels.

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Les constructions nouvelles s'implanteront en partie basse du terrain, dans la continuité de l'enveloppe bâtie du hameau et à proximité de la voie de desserte, afin de limiter le linéaire de voirie. → Le projet pourra présenter des formes bâties groupées ou accolées. Elles rappelleront, dans leur implantation et leur organisation, la composition historique du hameau des Mélattes. → Les constructions nouvelles posséderont des volumes simples et compacts surmontés de faitages orientés perpendiculairement à la pente. Une attention particulière sera prêté à l'intégration paysagère des pignons situés dans la pente, correspondant aux façades les plus hautes et dont l'impact visuel est avéré. → Leur implantation ménagera des transparences visuelles cadrant des vues sur le grand paysage et préservant des vues pour les constructions situées en amont. → Les constructions pouvant être réalisées sur les fonds de parcelles des maisons existantes, situés en bordure ouest du site, devront s'implanter perpendiculairement à la pente et en accroche sur la voie de desserte, et garantiront un principe de porosité visuelle. → L'ouverture à l'urbanisation du site sera conditionnée à deux opérations d'aménagement d'ensemble correspondant à deux tranches. La première tranche est liée à la réalisation de la première phase de la voirie. La deuxième tranche située sur la partie haute du terrain est conditionnée à réalisation de la deuxième phase de la voirie et devra prendre en compte l'impact sur la prairie sèche identifiée, et les transparences visuelles sur le grand paysage et avec le bâti existant.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP 51 figurent : <ul style="list-style-type: none"> · Le principe d'implantation des constructions dans la pente en partie basse du terrain avec un point de contact avec la voie à traduire, · Le principe de porosité visuelle à permettre, · Les pelouses sèches à valoriser, · Les deux tranches de correspondant aux deux opérations d'ensemble conditionnées à la réalisation de la voirie de desserte interne en deux phases.
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 écrit prescrivent que pour toute nouvelle opération d'aménagement, la voirie interne doit présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Elle doit être dimensionnée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules de secours et de services. → 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. → Le règlement graphique intègre une prescription graphique d'emplacements réservé pour la réalisation de la première phase de la voirie de desserte interne de l'opération.

Prendre en compte les risques et l'insertion du projet dans son cadre naturel

Le site se trouve bordé et traversé par deux talwegs, supports naturels d'écoulements d'eau. Des enjeux naturalistes, liés à la présence de coteaux et pelouses secs sont identifiés sur sa partie sud.

Un aléa faible de glissements de terrain (G1) concerne la totalité du tènement. Un aléa moyen (G2c) impacte ses extrémités nord-est et sud-est. Des aléas moyens (V2) à très fort (V4) de ruissellements sur versant sont associés au talweg traversant le site dans sa partie nord et au chemin bordant sa limite sud.

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

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Un espace de transition non bâti avec l'espace boisé situé en partie haute du site sera aménagé, constituant la limite de l'urbanisation du hameau. Le boisement pourra être éclairci, afin de veiller au bon apport solaire des constructions. → L'interface entre le site et l'espace naturel en limite sud sera traitée par la mise en valeur du chemin reliant au maillage piéton du village et aux sentiers de GR des balcons de Chartreuse. → La partie basse du terrain, concernée par des risques de ruissellement, pourra accueillir des dispositifs de gestion des eaux pluviales. → Le tracé de la voie de desserte interne devra prendre en compte les risques de glissement de terrain.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP 51 figurent : <ul style="list-style-type: none"> · Le boisement à éclaircir si l'intérêt en est démontré, · Le maillage piéton existant en bordure sud du site, · Le secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales, · Les limites d'aléas moyens de glissement de terrain, · Le sens d'écoulement des eaux pluviales à prendre en compte.
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 secteur d'OAP 51 est concerné par des aléas de ruissellements sur versant et de glissements de terrain affiché dans la carte des aléas dont les dispositions réglementaires sont inscrites dans le volet risque du règlement. Les constructions devront le cas échéant prendre en compte le Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) ainsi que la surélévation du premier niveau de plancher au-dessus de la hauteur de référence par rapport au terrain naturel. → Il est rappelé que le règlement des zones UD3 et AUD3 prévoit que « au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre ».

Composer avec des motifs paysagers de bocage montagnard

Le site de « Combe Blanche » s'inscrit dans le prolongement du hameau des Mélattes, au tissu bâti aéré composé de maisons, d'exploitations agricoles et d'éléments de patrimoine bâti vernaculaire (bâtisses, corps de fermes, granges) organisées en aval et en amont de la route de Clémencières. Les constructions les plus anciennes du hameau, regroupées et implantées en accroche sur la voie, perpendiculairement à la pente, présentent des qualités urbaines car elles conservent une porosité visuelle sur le grand paysage entre le bâti. A contrario, les constructions nouvelles du hameau, par leurs volumes et leur implantation, respectent beaucoup moins l'insertion dans la pente et dans le paysage, et possèdent pour certaines un impact visuel dans le hameau (cas des maisons limitrophes à l'est du site).

La séquence de la route de Clémencières bordant le site tient lieu de belvédère. Elle offre des fenêtres visuelles sur le paysage et sur les massifs environnants et une vue en contreplongée sur le site de projet.

Le tènement comporte en son centre une vieille bâtisse et une grange, associées à une haie d'arbres accompagnant les constructions et soulignant le profil du terrain. Le site est jalonné par le réseau de sentiers de promenades de la commune. Il est traversé par un chemin communal de portée historique (apparaissant sur le cadastre Napoléonien) menant au hameau de la Frette, aujourd'hui abandonné.

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

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Le bâtiment de la grange pourra être conservé et réhabilité. → Les constructions nouvelles pourront être regroupées en cœur de site autour de la grange réhabilitée et d'une courée, implantée en accroche sur la route, contribuant à la mise en valeur de la grange. Elles pourront présenter un caractère plus dense à cet endroit. → L'accès aux constructions et le stationnement des véhicules se feront en bordure de la voie de desserte interne du site et au niveau de la courée, dont l'aménagement fera écho au caractère rural du site. → La réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle de Chartreuse sera recherchée par la simplicité et la compacité des volumes, l'emploi de matériaux naturels et rustiques et la présence de murs de façade enduits. → La sobriété des aménagements extérieurs sera recherchée à travers l'emploi de matériaux rustiques pour les clôtures, de végétaux et d'éléments évoquant les haies bocagères et les jardins de montagne. → Les arbres d'accompagnement du bâti vernaculaire présents sur le site seront conservés, dans la mesure du possible.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP 51 figurent : <ul style="list-style-type: none"> · La grange à valoriser, · Le principe de courée associée accueillant le stationnement à créer, · Le sentier piéton historique à valoriser, · Les arbres d'accompagnement du bâti vernaculaire existant à valoriser, la vue depuis le site sur le grand paysage à valoriser.
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 les règlements des zones UD3 et AUD3 prévoient 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 les règlements UD3 et AUD3 prévoient des règles d'insertion des constructions dans les terrains en pente. → 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.

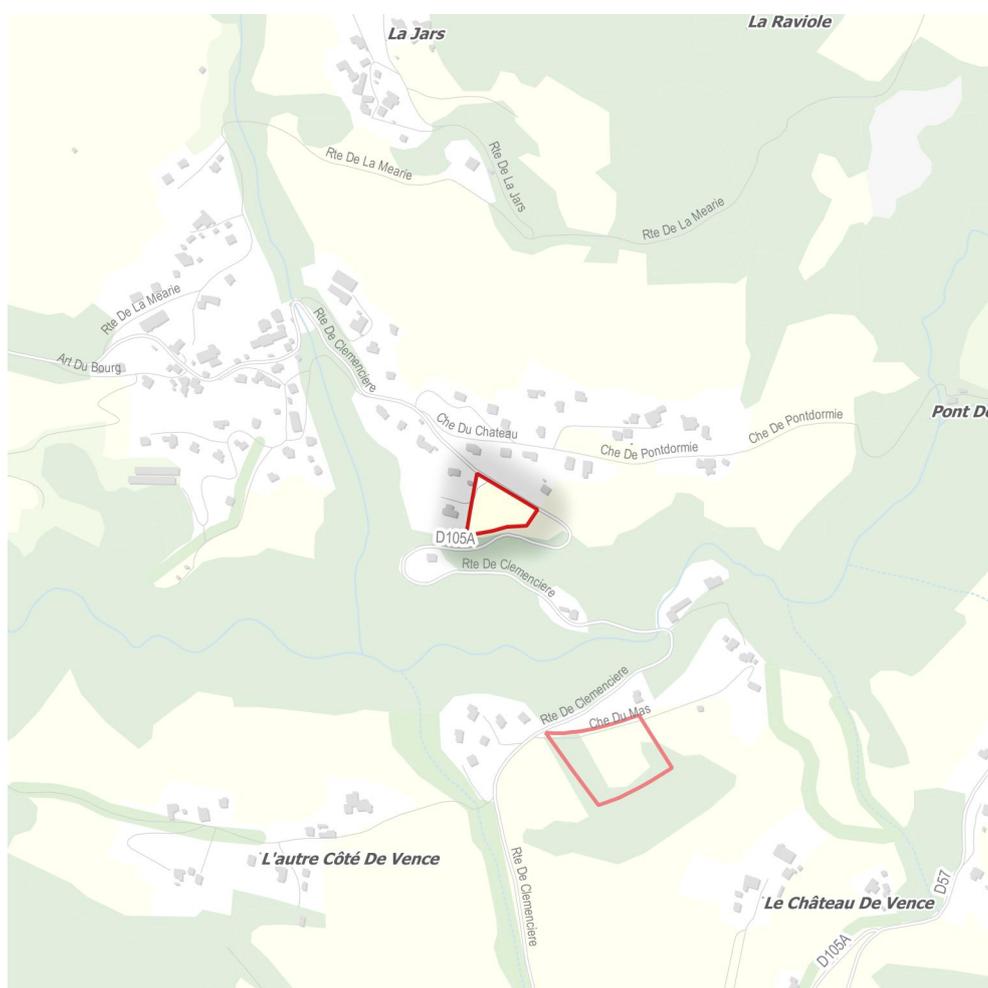
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°52 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LE CHATEAU »

CONTEXTE ET ENJEUX

Positionné en entrée de village, en lisière d'espace naturel, agricole et bâti, le site « Le Château » d'une superficie d'environ 0,48 ha possède une forte visibilité.

Les enjeux de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur reposent sur l'intégration des constructions nouvelles dans la structure bâtie aérée du hameau, sur l'insertion du projet dans le paysage de bocage montagnard et sur la préservation des vues proches et lointaines existantes depuis la route belvédère.

Localisation du site



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, identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales).
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- 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 52 « Le Château » sont cohérentes avec le PADD, notamment sur les thèmes de la maîtrise du développement des hameaux et de la mise en avant des caractéristiques paysagères du site :

- Maintenir un espace ouvert marquant l'entrée du village
- Intégrer le projet dans la structure du hameau et à la topographe naturelle du terrain
- 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

Localisé en contrebas du bourg de Quaix qui regroupe plusieurs équipements (église, mairie, salle des fêtes), le site « Le Château » est situé en entrée est du village. Le tènement foncier d'une superficie de 4 820 m² se compose essentiellement de deux grandes parcelles de prairie enserrées dans le virage de la D105A qui remonte au village.

L'ouverture à l'urbanisation de cette partie de la commune doit intégrer deux éléments fondamentaux : son positionnement en confortement du bourg et son intégration paysagère. L'optimisation du site doit donc répondre à certaines contraintes (inscription dans la structure du bourg, préservation des vues et traitement de la lisière agricole) que seule une opération d'aménagement d'ensemble peut rendre possible.

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour l'urbanisation 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 AUD3 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 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

Maintenir un espace ouvert marquant l'entrée du village

Situé dans un virage en lacet marquant l'entrée du village, le site « Le Château » correspond à une prairie en pente bordée par la route de Clémencières tenant lieu de belvédère, offrant des vues panoramiques sur les sommets du Néron, sur l'Aiguille de Quaix et sur la Pinéa et sur le château d'Herculais. Il forme dans sa partie est, une continuité de vis-à-vis avec les espaces agricoles et naturels qui le bordent et entretient un rapport de covisibilité avec les hameaux du Mas et des Mèlattes et avec les espaces naturels de la commune.

> Prendre en compte la forte visibilité du site

OAP	Écrit	<p>→ La continuité agricole non bâtie existante en partie est et en partie basse du site sera conservée afin de marquer l'entrée du village et de préserver les points de vue existants depuis la route de Clémencières (D105A) sur le château et sur l'église, ainsi que les vues ouvertes sur le grand paysage.</p> <p>→ La prairie existante en partie basse du terrain sera préservée comme un espace vert commun constituant une transition entre le secteur de projet et la combe boisée de la Vence.</p>
	Graphique	<p>→ Sur le schéma de l'OAP 52 figurent :</p> <ul style="list-style-type: none"> · L'ouverture visuelle à conserver, · Les vues sur le Château et sud le bourg depuis la route à conserver, · La partie basse du terrain préservé de constructions.
Règlement (écrit et graphique)		<p>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques.</p>

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

Le site est positionné en extension urbaine du hameau du Château, en amont de la combe boisée de la Vence et en aval d'un ensemble bâti homogène de constructions récentes, de type bâtisses d'alpage, dont l'orientation tient compte des vues et de l'ensoleillement, et aux volumes oblongs surmontés de toitures à deux pans orientées perpendiculairement aux courbes de niveaux. Cette implantation des constructions dans la pente et les unes par rapport aux autres offre une grande porosité visuelle.

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

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

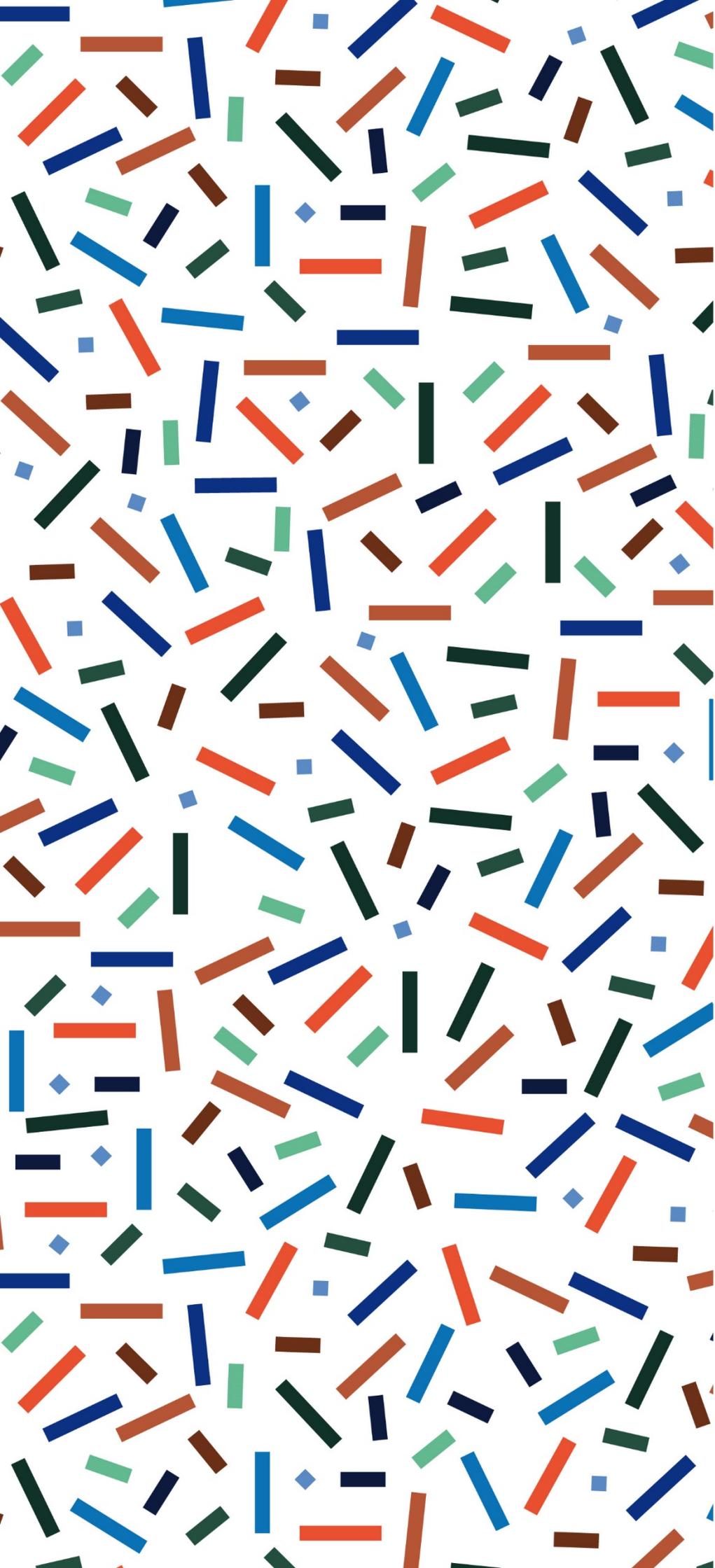
OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Les constructions nouvelles s'implanteront en partie haute du terrain, dans la continuité de l'enveloppe bâtie du hameau. → Elles s'intégreront dans le prolongement l'ensemble bâti situé en amont de la route et à la topographie du terrain. → Leur implantation ménagera des transparences visuelles cadrant des vues sur le grand paysage et préservant les vues des constructions en amont. → Les constructions nouvelles posséderont des volumes simples et compacts surmonté de faitages orientés perpendiculairement à la pente. Une attention particulière sera prêtée à l'intégration paysagère des pignons sud, situés dans la pente, (à travers leur composition rapport ouvertures/vides, et la nature des matériaux utilisés), correspondant aux façades les plus hautes, dont l'impact visuel est avéré. → L'interface entre le site et l'espace agricole en limite ouest sera traitée par un chemin le reliant au maillage piéton du village et aux sentiers de GR des balcons de Chartreuse.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP 52 figurent : <ul style="list-style-type: none"> · Le principe d'implantation des constructions dans la partie haute du terrain et dans la pente, · Les porosités visuelles à permettre, · Le principe d'accès véhicule à créer dans la partie haute du terrain, · Le cheminement piéton à créer.
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 AUD3 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 faitage peut être majorée d'un mètre ; · Si la pente de toit est supérieure à 100% la hauteur au faitage peut être majorée de 2m. → 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 et que le règlement AUD3 prévoit des règles d'insertion des constructions dans les terrains en pente.

Composer avec des motifs paysagers de bocage montagnard

Le site s'inscrit dans l'ambiance paysagère de montagne pastorale des balcons de Chartreuse : il s'insère dans un espace bocager ouvert et vallonné offrant des vues dégagées. Il se trouve à proximité de sentiers de promenades, d'éléments de patrimoine bâti vernaculaire (château, corps de fermes, granges), d'exploitations agricoles en activité, et comporte des reliquats de vergers.

> Retrouver un vocabulaire montagnard dans les aménagements.

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Les arbres fruitiers existants en partie ouest du site seront conservés, dans la mesure du possible.</i> → <i>L'accès et le stationnement des véhicules aux constructions se feront par une courée aménagée en bordure de la route de Clémencières, qui sera associée à un arbre signal. Cette configuration rappellera l'implantation adossée à la rue des anciennes granges implantées en accroche sur la route, présents dans le hameau, en amont du site.</i> → <i>La réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle de Chartreuse sera recherchée par la simplicité et la compacité des volumes, l'emploi de matériaux naturels et rustiques et la présence de murs de façade enduits.</i> → <i>La sobriété des aménagements extérieurs sera recherchée à travers l'emploi de matériaux rustiques pour les clôtures, de végétaux et d'éléments évoquant les haies bocagères et les jardins de montagne.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP 52 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> → <i>Sur le schéma de l'OAP 52 figurent :</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Les arbres fruitiers existants à conserver,</i> · <i>Le principe d'une courée associée à un arbre signal accueillant le stationnement à créer.</i>
Règlement (écrit et graphique)		<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> → <i>Il est rappelé que le règlement de la zone AUD3 prévoit qu'au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.</i> → <i>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.</i> → <i>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.</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