



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DU SAPPEY-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.

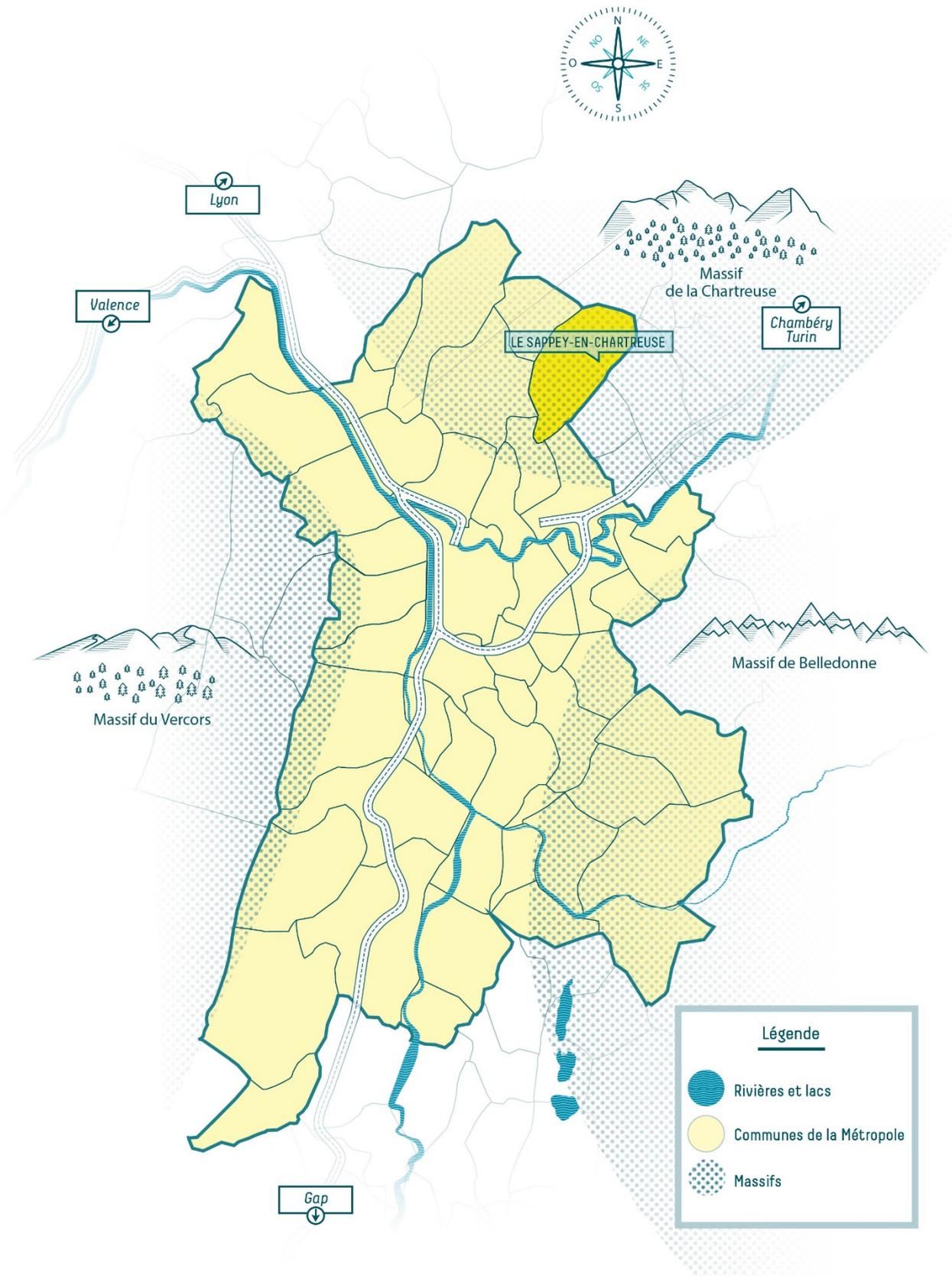
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison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

Population : 1 119 Sappeyards
Superficie : 1 497 hectares
Densité : 75 hab./km²
Altitude : 840 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 SYLVICOLES ET AGRICOLES	7
AFFIRMER LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE « GRENOBLE, UNE MÉTROPOLE AU CŒUR DES ALPES » PAR UNE OFFRE ADAPTÉE	8
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE	10
STRUCTURER ET PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES TERRITOIRES PÉRIURBAINS, RURAUX ET MONTAGNARDS	12
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	20
INTRODUCTION GÉNÉRALE	21
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°71 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LES CHALETS »	22

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

CONFORTER LES ACTIVITÉS SYLVICOLES ET AGRICOLES

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

Le Sappey-en-Chartreuse est une commune périurbaine du massif de Chartreuse dont l'espace est fortement marqué par l'activité agricole, les alpages, le pastoralisme, avec environ 220 ha de surface agricole utile et environ 7 exploitants. La forêt, principalement privée, marque également très fortement la commune, avec l'activité sylvicole qui couvre 75% du territoire. Depuis plusieurs années, les espaces agricoles ont subi l'enfrichement et l'urbanisation. L'enjeu est donc de trouver l'équilibre entre les activités agricoles, forestières et l'urbanisation, en tenant compte des enjeux économiques, de paysage, d'environnement et de développement maîtrisé des loisirs et du tourisme en montagne.

Rappel des orientations du PADD

- 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
- 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 de l'ensemble des terres agricoles** sur le pourtour du village et des hameaux et jusqu'en limite des espaces forestiers pour pérenniser leur usage, lutter contre l'enfrichement et le mitage. Cela comprend les secteurs d'alpage, les secteurs de constructions isolées, les petits hameaux ou les constructions agricoles proches du tissu urbain, ou les dents creuses agricoles, et maintenir la lisibilité du paysage.
- **Conforter le développement de l'exploitation forestière** par une reconnaissance de la vocation forestière des sites, la sécurisation de leurs conditions d'exploitation.

Traduction réglementaire

- **Classement en A de tous les secteurs agricoles** de la commune, notamment l'alpage de l'Emeindras et de Chamechaude, le hameau de Bens, le hameau des Sagnes et une partie du Marais des Sagnes.
- **Classement en N de tous les secteurs forestiers** de la commune
- **Atlas J des emplacements réservés** : inscription d'emplacements réservés pour la réalisation de chargeoirs bois, d'aires de retournement (20 ER chargeoirs bois répartis aux débouchés des différents massifs forestiers de la commune).

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

CONFORTER L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE DE LA STATION-VILLAGE DU SAPPEY-EN-CHARTREUSE

Le rayonnement de la station-village du Sappey attire bien au-delà de la métropole pour toucher le bassin lyonnais. Le village regroupe un panel d'activités touristiques et de loisirs 4 saisons. À ce titre, la station centralise plusieurs équipements de tourisme de plein air d'été et d'hiver, pour certains en connexion avec les sites limitrophes de Saint-Pierre en Chartreuse et de Sarcenas. En compatibilité avec les enjeux de paysage, d'environnement et de confortement des activités agricoles et sylvicoles, deux sites spécifiques à encadrer sont identifiés : la partie urbaine correspondant au centre du village accueillant des fonctions d'hébergement, de commerces, de restauration, et le secteur de départ des pistes de ski.

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 loisirs de la Métropole
- 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 nordique et alpin, principalement dans des pâturages au sud-est de la commune, ainsi qu'un secteur plus restreint dans le hameau des Combes pour le départ des pistes de ski de fond.
- Permettre l'hébergement hôtelier dans le centre du village ainsi que l'installation de commerces pour conforter la fonction de pôle de vie de proximité, commercial et touristique du Sappey-en-Chartreuse
- Permettre le développement du camping municipal afin d'accroître le nombre de visiteurs et de conforter le tourisme d'été (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative au STECAL)

Traduction réglementaire

- Classement en Nk et Ak du domaine skiable,
- Atlas J des emplacements réservés : inscription de 3 emplacements réservés pour l'aménagement de l'accueil et des départs des pistes de ski
- Classement UA2 du centre du village,
- Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale : **délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC)** délimitée sur le centre du village ayant une vocation commerciale avec une surface de vente par établissement limitée à 400 m².
- Classement en STECAL NLt7 du camping municipal et de son extension

Déclinaisons communales

- Accompagner les projets en cohérence avec les ambiances paysagères

Traduction réglementaire

→ *Plan F1 de l'OAP paysages et biodiversité : inscription dans les ambiances « montagne pastorale » et « versant boisé » du carnet de paysage « Balcons de Chartreuse »*

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

Le STECAL NLt7 est délimité en bordure de zone naturelle, près de l'entrée du centre du Sappey-en-Chartreuse, sur le camping municipal La Virette. Il présente une surface d'environ 17 000 m². Le projet d'extension du camping se situe en continuité du village et concerne environ 7 000 m² (le STECAL couvre également le camping existant), ce qui est inférieur au seuil de 1 hectare pour une Unité Touristique Nouvelle locale (cf. art R122-9 du code de l'urbanisme).

Sur le plan du paysage, le site n'est pas directement visible depuis la Route de Chartreuse, mais il peut être perçu depuis les hameaux et les chemins de randonnées situés à l'ouest et au sud. Le STECAL NLt7 est en limite de pâturages classés en zone agricole sans installations agricoles présentes à proximité. Les terrains classés en STECAL ne sont plus affectés à l'activité agricole ou forestière, que ce soit pour la partie du STECAL couvrant le camping déjà existant ou pour son extension. L'extension est prévue au Nord en direction du village, ce qui laissera une zone résiduelle classée N, non affectée à l'activité agricole ou forestière, permettant une transition avec la partie urbanisée et résidentielle de la commune.

Dans le STECAL NLt7, seules sont autorisées les constructions d'hébergement hôtelier et touristiques nécessaires au fonctionnement d'un camping, les aménagements de terrain de camping et les habitations légères de loisirs, dans des conditions définies au règlement. Les capacités sont limitées avec une emprise au sol maximum de 20 %, 70 % de pleine terre minimum et des hauteurs maximum de 4 m.

Ce STECAL permettra l'extension du camping et donc le confortement de la fonction touristique du Sappey-en-Chartreuse, sans porter atteinte au paysage, aux sites naturels et à l'activité agricole ou forestière.

Le projet devra se conformer à la réglementation en vigueur concernant la prise en compte des risques et du traitement de l'assainissement et des eaux pluviales.

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL, RURAL ET PAYSAGER QUI CONSTITUE L'ÉCRIN DU SAPPEY-EN-CHARTREUSE

Plusieurs grandes entités paysagères composent le site du Sappey-en-Chartreuse : les versants boisés de Chamechaude, de l'Écoutoux et du Saint-Eynard qui encadrent les alpages et les espaces ouverts de pâture et de fauche qui ceinturent le bourg et les hameaux. Le patrimoine naturel est important et compose une mosaïque de milieux avec en particulier l'Espace Naturel Sensible du Marais des Sagnes qui fait l'objet d'un arrêté de protection de biotope, mais également des pelouses sèches, des zones humides et les espaces forestiers. Plus ponctuellement, il subsiste un patrimoine rural spécifique à préserver : croix, fontaine, granges, boisements remarquables.

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

- **Protéger les espaces naturels à enjeu important** au niveau du Marais des Sagnes, des pelouses sèches les plus proches de l'urbanisation, et des zones humides
- Préserver la perception paysagère du village entouré de pâtures puis de forêts

Traduction réglementaire

- *Classement Ns et As du Marais des Sagnes, à l'Ouest du village. Ce secteur est classé en ZNIEFF de type 1 et est associé à des milieux naturels très variés qui présentent une flore riche*
- *Classement en As des pelouses sèches les plus proches de l'urbanisation, notamment en frange Nord et Est du village*
- *Classement en As des pelouses sèches entourées de forêts, sur le secteur Les Combes*
- *Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : protection des zones humides*
- *Classement en zones urbaines, puis agricoles et forestières des différents espaces, marquant clairement leurs vocations respectives*

Déclinaisons communales

- Protéger les éléments de patrimoine participant à l'identité rurale et montagnarde du Sappey-en-Chartreuse

Traduction réglementaire

- *Le Sappey-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, maisons de village), religieux (église, chapelle, croix de chemin), artisanal (ancien moulin) et militaire (fort du Saint-Eynard).*
- **Environ une dizaine d'éléments de patrimoine bâti et de proximité** sont identifiés dans le Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique :
 - *Éléments bâtis : l'église, la chapelle, le presbytère, 2 granges, une ferme, l'ancien moulin de la cimenterie et le Fort du Saint-Eynard.*
 - *Patrimoine vernaculaire : 2 croix et le monument aux morts.*
- **Une protection de niveau 2** s'applique pour la chapelle du Churut, le presbytère, le Fort du Saint-Eynard, le monument aux mort et les 2 croix.
- **Une protection de niveau 3** s'applique pour l'église et la grange du Churut.
- **2 éléments de patrimoine végétal** sont identifiés dans le Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : le poirier de la place et le front de hêtres à l'alpage de l'Emeindras
- **1 élément de patrimoine paysager** est identifié dans le Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : la place centrale du hameau de Jaillères avec son arbre remarquable

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

LIMITER FORTEMENT L'URBANISATION POUR PRÉSERVER LES RESSOURCES, L'AGRICULTURE ET LE PAYSAGE

Différents facteurs limitants justifient une restriction forte à l'urbanisation en termes d'espace et de constructibilité au Sappey-en-Chartreuse, en compatibilité avec les minimums de constructibilité relatifs au SCoT.

Depuis des décennies, l'urbanisation au Sappey-en-Chartreuse a été réalisée de façon extensive à partir de plusieurs hameaux d'origine agricole au détriment de la qualité des paysages et de l'activité agricole. Aujourd'hui, plusieurs installations agricoles sont prises dans le tissu urbain, ce qui compromet leur pérennité, et plusieurs hameaux ont été absorbés par l'enveloppe urbaine modifiant fortement le paysage ainsi que le fonctionnement de l'exploitation agricole et forestière. La nécessité de préserver les espaces à forte valeur naturelle et agricole en entités fonctionnelles cohérentes et de surface suffisante, conduit à figer les limites actuelles de l'urbanisation.

La commune est ceinturée par des risques faibles à forts de glissements de terrain, et est impactée par des risques faibles à moyens au sein même de l'enveloppe urbaine. Les ressources en eau potable au Sappey sont considérées comme vulnérables (1 seule source non maillée dans un réseau d'âge moyen et dans un milieu karstique), déficitaires (-17% en période normale et -64% en période de pointe) et de qualité moyenne (<90% de conformité). Comme il n'y a pas d'amélioration prévue à moyen terme, il s'agit donc d'éviter que la situation ne se dégrade davantage en créant des droits à construire supplémentaires.

Enfin, la commune étant éloignée des transports en commun structurants, toute nouvelle construction génère davantage de déplacements automobiles. La configuration de la commune, en pente, et traversée par la D512, rend les déplacements en modes doux difficiles entre les hameaux, notamment pour atteindre le centre regroupant les équipements, commerces et services.

La commune doit toutefois maintenir son rôle organisateur de proximité et son rayonnement touristique. Ceci implique de conforter les équipements et commerces centre du village avec ses équipements et commerces, et de contribuer à son échelle et dans le secteur du centre aux objectifs de mixité sociale.

Rappel des orientations du PADD

- Modérer la consommation foncière pour l'ensemble des vocations du territoire métropolitain
- Maîtriser le développement des villages, bourgs et hameaux
- Valoriser la vocation agricole, sylvicole, naturelle et de loisirs de ces espaces ruraux et montagnards
- Privilégier la construction dans les secteurs équipés en réseaux
- Assurer la pérennité de l'approvisionnement et de la qualité de la ressource en eau
- Permettre le développement d'une offre de logements locatifs sociaux dans les communes de moins de 3500 habitants
- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Développer l'offre d'équipements d'intérêt général ou public en fonction des besoins de chacune des communes
- Adapter les obligations de réalisation de stationnement privatif au contexte territorial et au niveau de desserte des transports collectifs

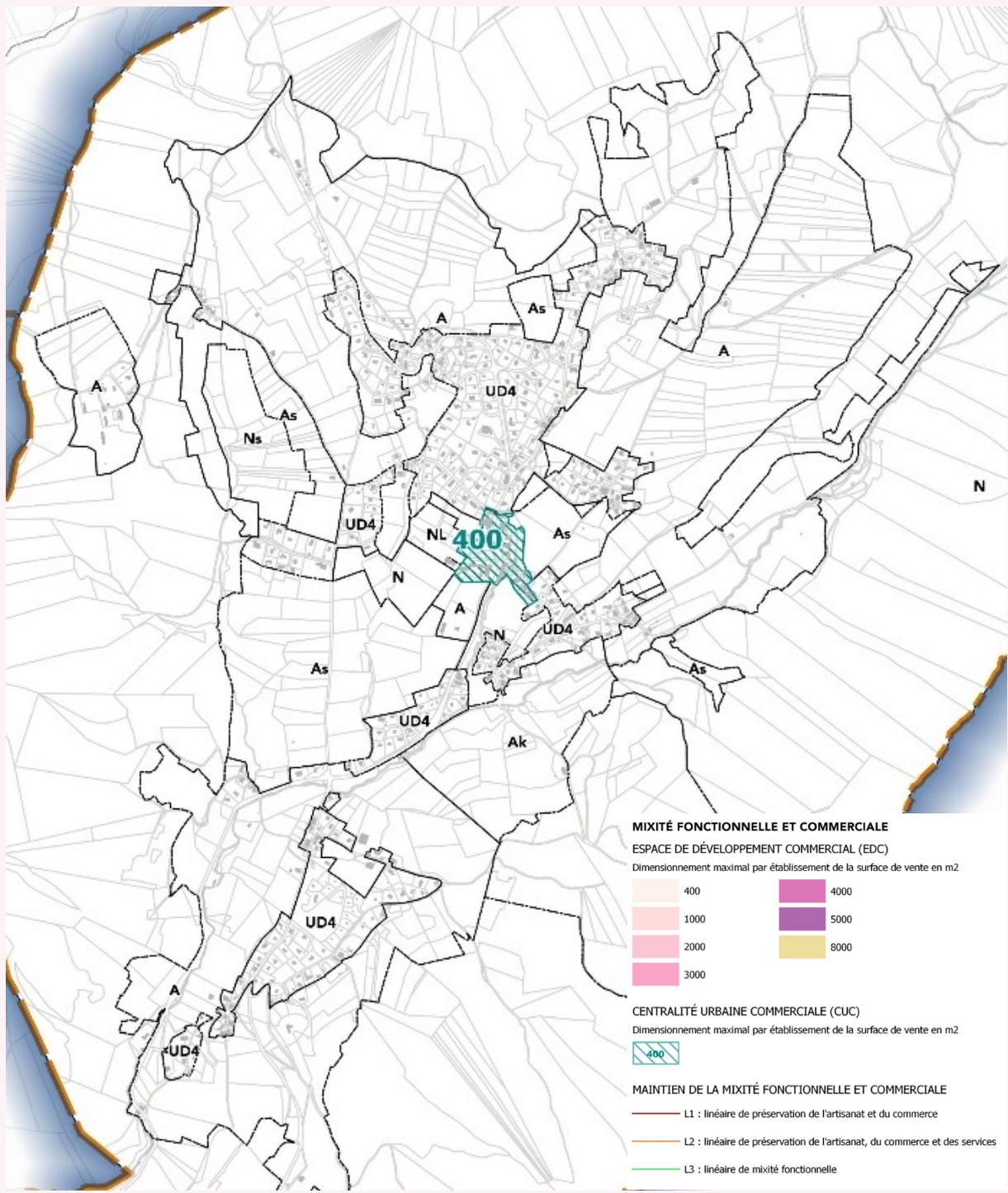
Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter le centre bourg dans sa vocation patrimoniale, commerciale et touristique en tant que pôle de vie de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UA2 de la partie ancienne du centre du village, → Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale : Centralité Urbaine Commerciale (CUC) resserrée sur une partie du centre du village permettant l'installation de commerces de proximité et de non proximité dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter la fonction de pôle d'équipement de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> → Atlas J des emplacements réservés : inscription d'emplacements réservés pour l'extension du cimetière et la création d'équipements publics
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contribuer aux objectifs de mixité sociale 	<ul style="list-style-type: none"> → Atlas C2 de la mixité sociale : délimitation d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) correspondant à la zone UA2 obligeant à la construction d'au moins 20% de logements locatifs sociaux dès 10 logements ou 700 m² de surface de plancher
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter fortement l'urbanisation dans les autres secteurs urbains en raison du réseau d'eau potable, fortement contraint ▪ Organiser les secteurs présentant un gisement important à l'échelle de la commune (Les Chalets) 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement UD4 de l'enveloppe urbaine car la ressource en eau est irrégulière, insuffisante à certaines périodes de l'année, et fragile (risque de pollutions potentielles en milieu karstique) → Atlas G des OAP et secteurs de projets : OAP71 sur le secteur « Les Chalets » afin de garantir les conditions d'insertion paysagère du projet → Classement en A des constructions d'habitations isolées ou en discontinuité de l'enveloppe urbaine.
<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 l'usage de la voiture qui reste un moyen essentiel de mobilité dans un territoire éloigné des transports en commun et des axes cyclables 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 : inscription d'un emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour de la sortie du hameau du Mollard sur la D512

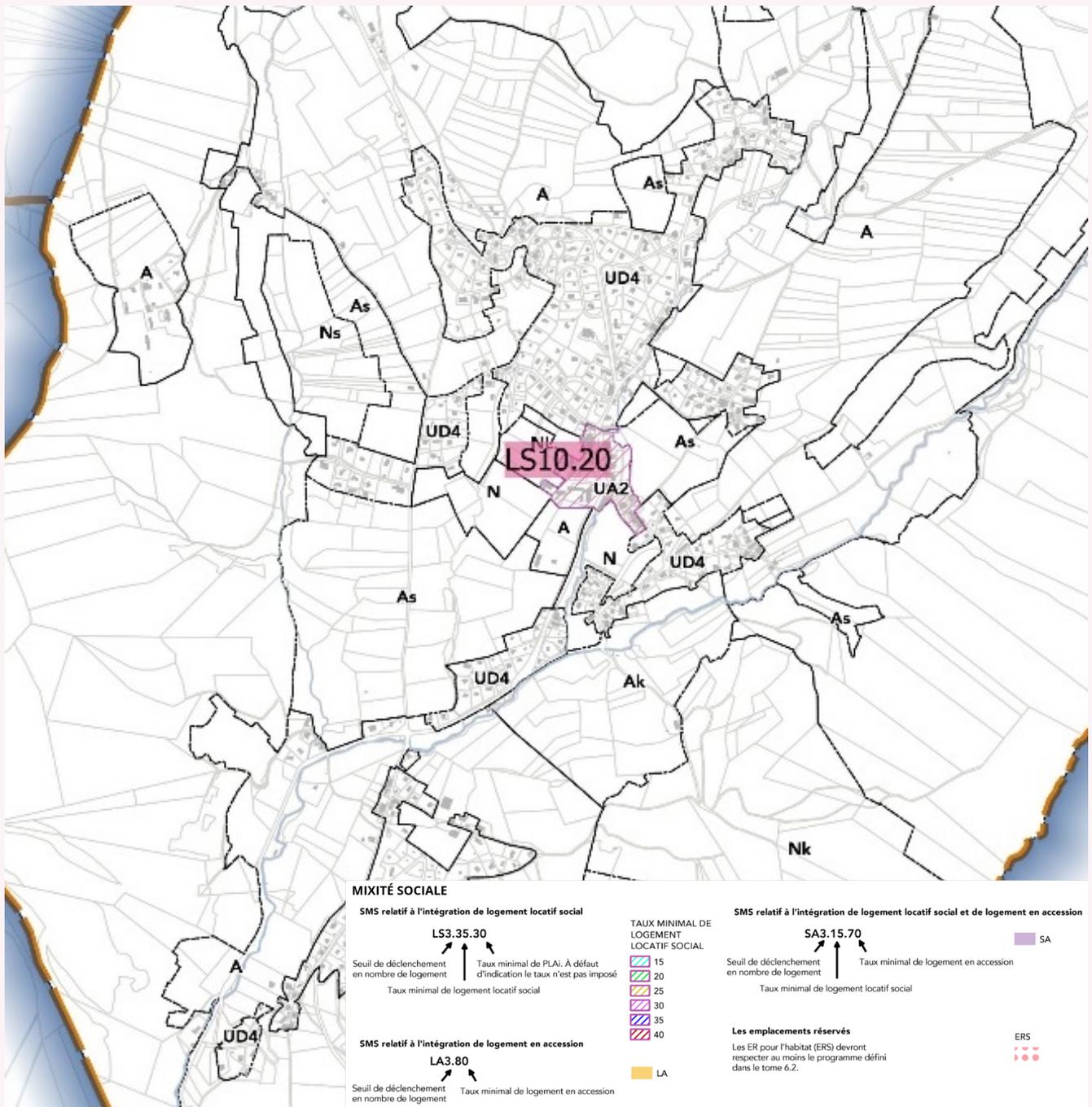
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

Extrait de l'atlas de la mixité sociale



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 Le Sappey-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.

En accord avec ces principes, l'espace préférentiel de développement du Sappey-en-Chartreuse a été délimité de manière à inclure le **centre du village** qui accueille une mixité de fonctions : habitat, école, mairie, commerces, services, restauration, etc. Il a été décidé, en revanche, de ne pas inclure au sein de l'espace préférentiel de développement les extensions urbaines qui prolongent le centre du village, ni les hameaux qui de fait sont éloignés du centre (Les Beauches, Le Churut, Le Gouillat, ...).

Ces choix sont motivés par les objectifs suivants :

- > Conforter la fonction de pôle de vie de proximité, commercial et touristique du centre du village
- > Limiter fortement l'urbanisation dans les autres secteurs urbains

L'espace préférentiel de développement du Sappey-en-Chartreuse correspond ainsi aux limites de la zone UA2 qui permet:

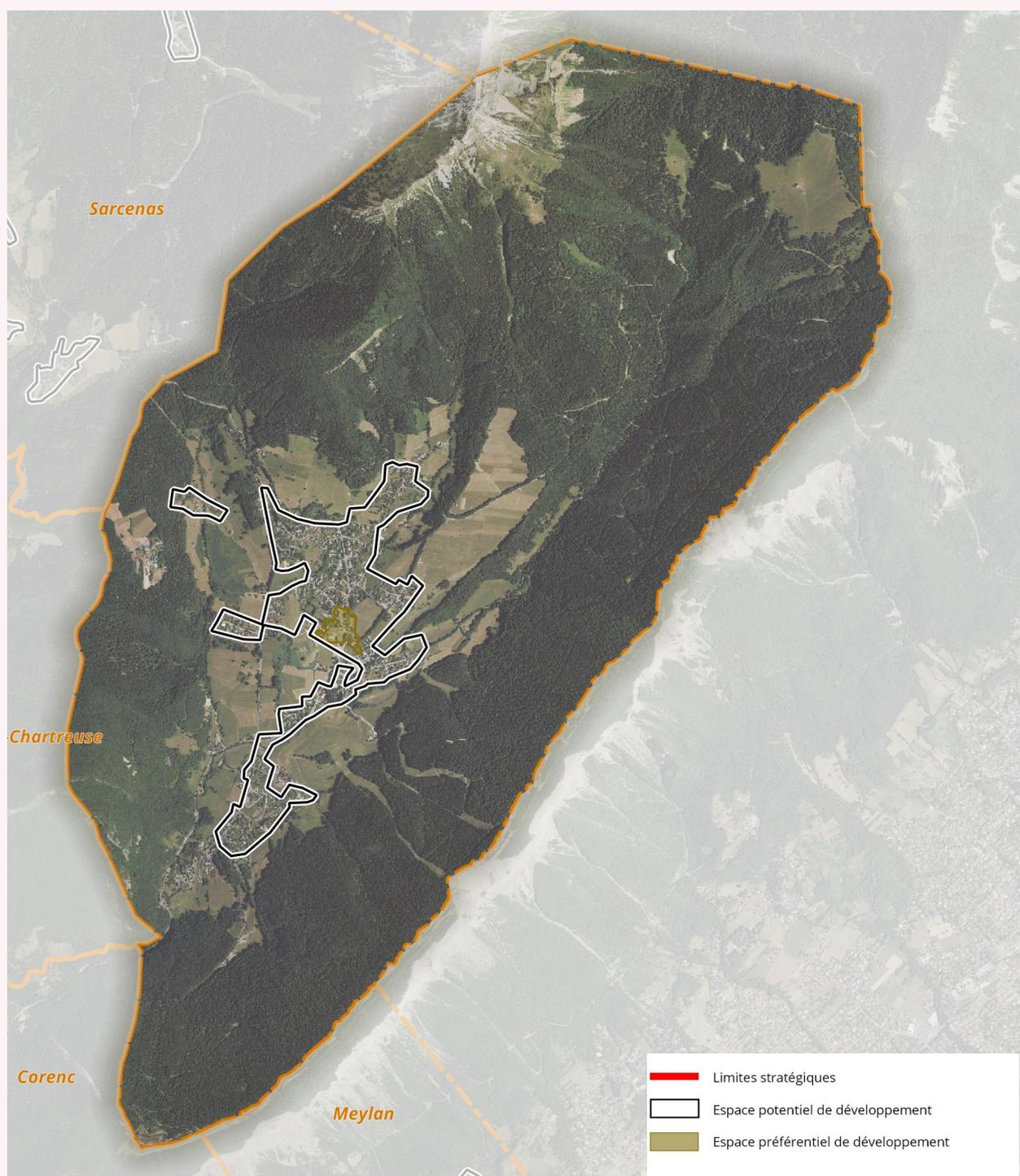
- > La réhabilitation, la mutation et l'extension des constructions existantes
- > Une densification possible du bâti par de nouvelles constructions
- > L'implantation de nouvelles constructions dans des dents creuses
- > Une mixité fonctionnelle, dans une logique de confortement du centre-bourg

Répartition de l'offre nouvelle en logements

Les dispositions réglementaires permettent d'accueillir plus de la moitié de l'offre nouvelle en logements au sein de l'espace préférentiel de développement de la commune, en cohérence avec les recommandations du SCoT pour les pôles locaux ou secondaires.

LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement



TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	370,8
Zones naturelles	1 087,9
Zones urbaines	58,5
Zones à urbaniser indicées	0,0
Zones à urbaniser strictes	0,0



2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

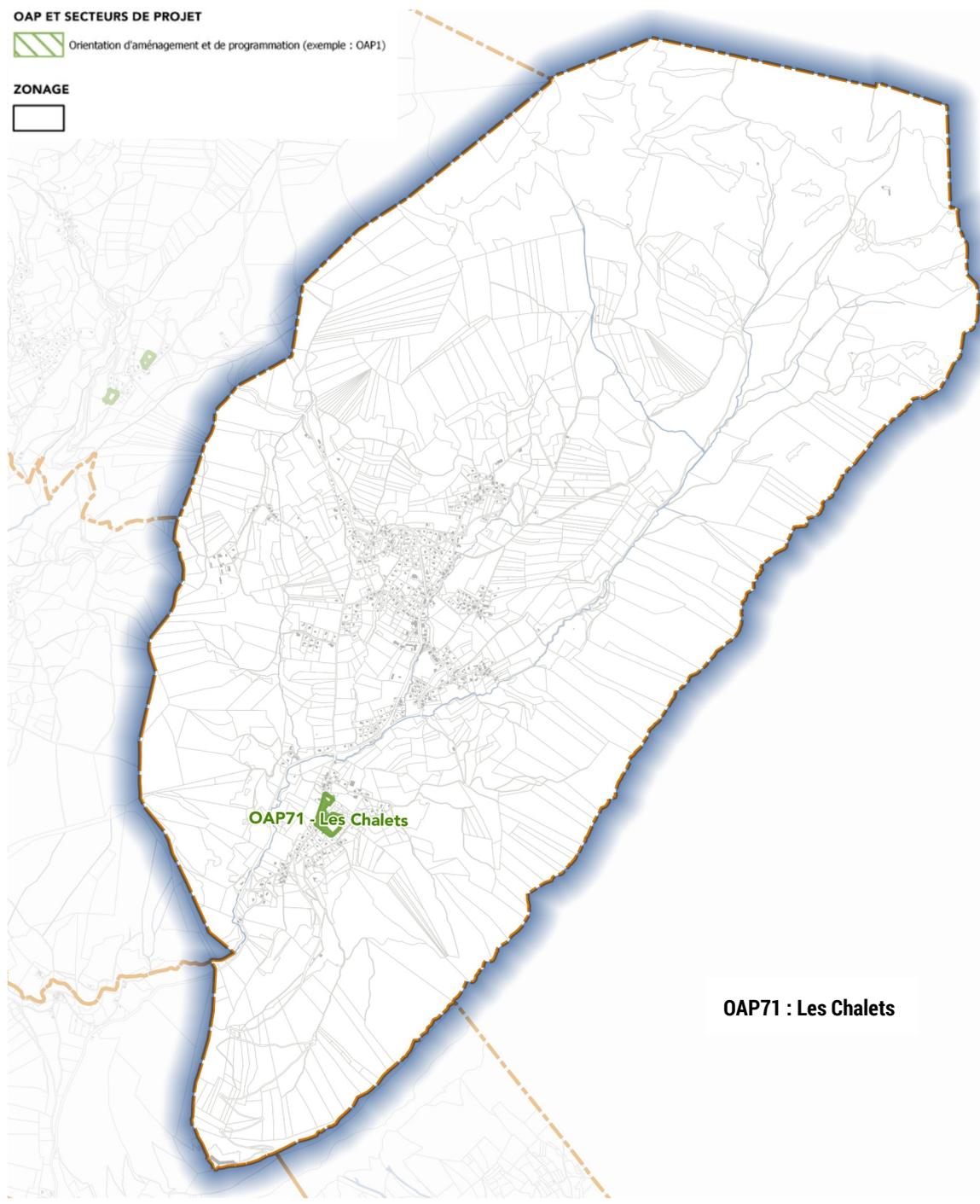
INTRODUCTION GÉNÉRALE

OAP ET SECTEURS DE PROJET

 Orientation d'aménagement et de programmation (exemple : OAP1)

ZONAGE





OAP71 : Les Chalets



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°71 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LES CHALETS »

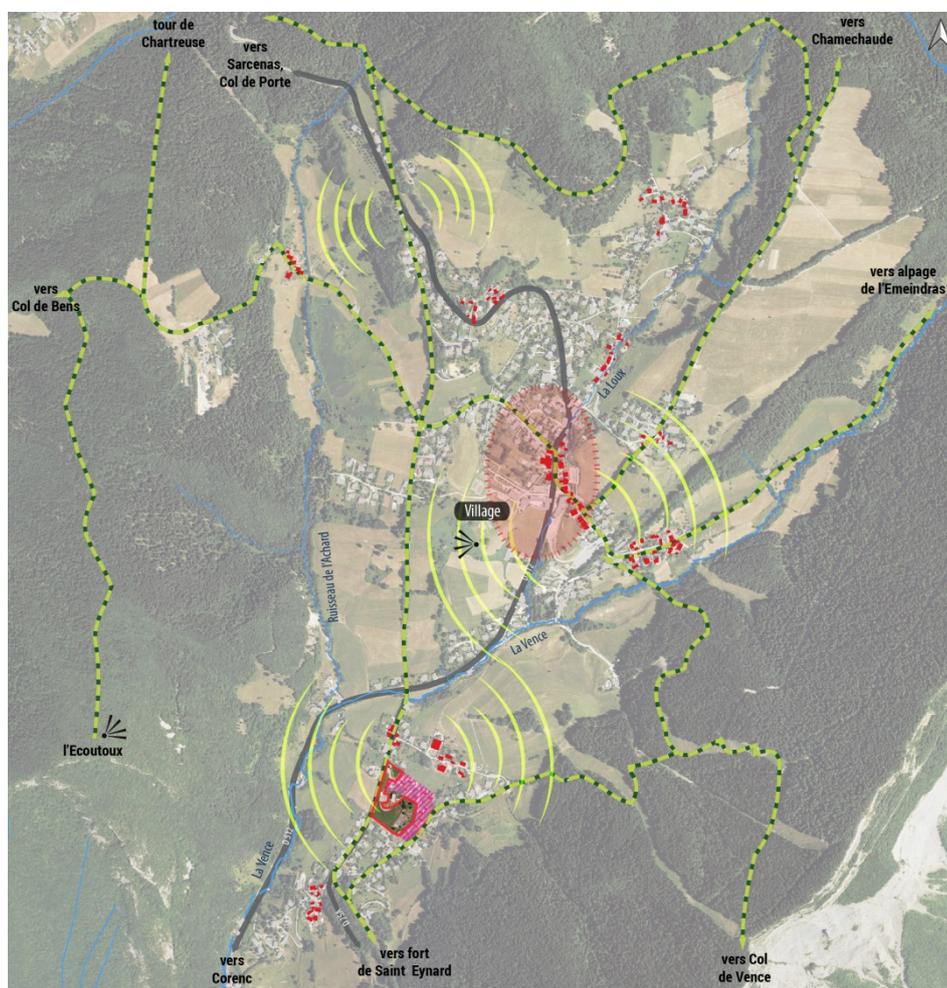
CONTEXTE ET ENJEUX

Le village du Sappey-en-Chartreuse a connu une urbanisation récente qui a généré un phénomène d'étalement urbain le long de ses axes, modifiant la structure historique du village en hameaux.

Le site « Les Chalets » représente une dent creuse d'environ 1,45 ha située en entrée sud du village, entre le hameau du Guillat et le hameau de Bordelière, dans un secteur desservi par les réseaux (assainissement collectif, eau potable, électricité). Il se trouve en limite d'espace agricole et naturel, et en aval d'un ensemble bâti de chalets « Chaloin ».

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur reposent sur le maintien d'un espace de respiration non bâtie entre les hameaux du Guillat et de Bordelière, et sur son insertion dans la topographie du terrain et dans l'ensemble architectural cohérent de chalets.

Localisation du site



UN SITE POSITIONNÉ EN LISIÈRE
D'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL

- CONTINUITÉ VERTE
- TISSU BÂTI HISTORIQUE DE HAMEAUX
- RUISSEAUX DE MONTAGNE
- SECTEUR D'OAP

INSÉRÉ DANS UN ENSEMBLE BÂTI
COHÉRENT

- ENSEMBLE ARCHITECTURAL COHÉRENT (LOTISSEMENT CHALETS DE TYPE «CHALOIN»)
- JALONNANT LE MAILLAGE MODES DOUX DE LA COMMUNE**
- CONTINUITÉ PIÉTONS/CYCLES

ELEMENTS STRUCTURANTS DE LA COMMUNE

- POINT DE VUE OUVERT
- CENTRE BOURG
- AXE VIAIRE STRUCTURANT

RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP 71



COMPOSER AVEC L'AMBIANCE MONTAGNARDE PASTORALE

- CONTINUITÉ VERTE À MAINTENIR
- OUVERTURE VISUELLE À PRÉSERVER
- VÉGÉTATION EXISTANTE À CONSERVER
- TOPOGRAPHIE DU SITE EN GRADINS À SOULIGNER
- AIRE DE STATIONNEMENT EXISTANTE À REQUALIFIER PAR UN PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE TYPE VERGER D'ARBRES FRUITIERS
- RELIEF

ORGANISER LE PROJET AUTOUR DES ÉLÉMENTS EXISTANTS ET PATRIMONIAUX DU SITE

- ENSEMBLE DE CHALETS DE TYPE «CHALOIS» À VALORISER
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ASSOCIÉES À FRONDAISON ARBUSTIVE EN «LIGNE DE CRÊTE» À RESPECTER
- TRANSPARENCE VISUELLE À GARANTIR
- POINT DE VUE SUR ENSEMBLE DE CHALETS À PRÉSERVER

LE CONNECTER AUX ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS DE LA COMMUNE

- DESSERTE PAR VOIE INTERNE EXISTANTE
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- Le Goullat
- AXE VIAIRE ASSOCIÉ À UNE HAIE BOCAGÈRE UTILISÉ COMME ITINÉRAIRE PIÉTON/CYCLES
- 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
- 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
- Privilégier la construction dans les secteurs équipés en réseaux
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- 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 localisé dans un secteur équipé en réseaux au sein de tissus déjà constitués permet de contenir l'étalement de la commune. Les orientations suivantes de l'OAP 71 « Les Chalets » 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 :

- Maintenir une continuité verte en bordure de route
- Intégrer le projet dans l'ensemble bâti cohérent de chalets et à la topographie naturelle du terrain
- Favoriser des parcours à moindre dommages et éviter les ruissellements
- 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

Situé dans l'espace potentiel de développement de la commune, entre les hameaux du Goullat et de Pillonnières, le site « Les Chalets » s'inscrit en continuité périphérique du bourg qui est organisé en terrasses de part et d'autre de la D512. L'ensemble du tissu bâti de la commune, peu dense, est constitué de maisons implantées sur des parcelles jardinées ce qui permet une porosité visuelle entre les bâtiments et offre des cadrages sur le grand paysage.

Le secteur de projet correspond aux anciens espaces libres et communs d'un ancien centre de loisirs (1,45 ha environ) composé d'un bâtiment principal, d'un terrain de sport et d'un lotissement de 12 chalets de type « Chaloin » construit sur une prairie ouverte, développée en pente douce entre le chemin de Bordelière en amont et la route du Saint-Eynard (D57A) en aval.

Le site est accessible depuis la D512 par la D57A. Il se trouve à 250 m de l'arrêt de transport en commun « Le Goullat » desservi par la ligne Grenoble/Sarcenas et à proximité du sentier GR tour de Chartreuse et des départs de promenade du village.

L'urbanisation de cette partie de la commune doit intégrer deux éléments fondamentaux : d'une part son inscription au sein d'un ensemble architectural cohérent de chalets et d'autre part son intégration paysagère. L'optimisation du site doit donc répondre à certains enjeux (maintien d'un espace de respiration, prise en compte de la topographie du terrain, architecture spécifique des chalets existants) que seule une approche d'ensemble peut rendre possible.

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

Règlement (écrit et graphique)

→ Zonage UD4 qui permet le développement limité de nouvelles constructions dans une logique de :

- Préservation d'une ressource en eau fragile sur la commune,
- Réduction de l'imperméabilisation des sols et de la prévention contre les risques naturels,
- Limitation de l'impact paysager des constructions,
- Confortement de la trame verte et de la perméabilité piétonne.

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Maintenir une continuité verte en bordure de route

Positionné à l'entrée du hameau du Gouillat, le site « Les Chalets » s'insère dans un tissu peu dense de maisons implantées sur des parcelles jardinées et forme, dans sa partie ouest, une continuité de vis-à-vis avec les espaces agricoles et naturels qui le bordent.

- > Réaliser une transition progressive entre le site et les espace agricoles.

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → La continuité agricole non bâtie existante entre les hameaux du Gouillat et de Pillonnières sera conservée pour rendre lisible la structure urbaine de ces deux hameaux et pour dégager des vues ouvertes sur le grand paysage. → La prairie existante en partie basse du terrain sera préservée comme un espace vert commun, constituant une transition entre le secteur de projet et l'espace agricole.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP 71 figurent : <ul style="list-style-type: none"> · La continuité verte à maintenir ; · l'ouverture visuelle à préserver.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques.

Intégrer le projet dans l'ensemble bâti cohérent de chalets et à la topographie naturelle du terrain

L'ensemble bâti de chalets existants témoigne de l'architecture préfabriquée liée à l'essor du tourisme de montagne des années 1960. Son intérêt repose sur sa composition d'ensemble prévoyant la répétition de petits modules aux volumes de bois triangulaires aux arrêtes saillantes, surmontant des socles maçonnés, inscrits dans la pente, orientés et espacés les uns par rapport aux autres de manière à laisser passer des vues sur le grand paysage. Le stationnement des véhicules positionné à l'entrée du secteur libère les abords des constructions et contribue à leur mise en valeur.

La perception plongeante sur l'ensemble de chalets depuis le chemin de Bordelière dévoile une cascade de toitures organisées en arc de cercle, et en contreplongée depuis la voie de desserte interne, révèle des plans successifs de constructions jouant avec la pente.

- > Inscrire ce secteur de confortement du village dans l'ensemble bâti existant en s'appuyant sur la pente.



OAP	Écrit	<p>→ Les constructions nouvelles seront regroupées en partie haute du terrain en « une ligne de crête » adossée au talus soutenant la voie de desserte interne du terrain. Ce parti d'implantation de constructions intégrées dans la pente et associées à une haie d'arbres, rappelant les chemins villageois anciens de Chartreuse, garantira l'insertion du projet dans l'ensemble bâti de chalets de type « Chaloin » par la création d'un nouveau sous-ensemble cohérent.</p> <p>→ Une construction pourra s'implanter en entrée de terrain, à l'extrémité nord, en veillant à préserver des vues depuis la route du Saint-Eynard sur les chalets situés en amont à l'arrière-plan.</p> <p>→ Les vues plongeantes sur les chalets et sur le grand paysage depuis le chemin de Bordelière comme les percées visuelles existantes entre les chalets seront préservées en ménageant des percées visuelles entre les futures constructions.</p> <p>→ Les constructions nouvelles s'implanteront perpendiculairement à la pente, leurs gabarits seront de largeurs étroites et de hauteurs calculées pour laisser passer des vues au-dessus et entre les bâtiments. Leur architecture sera d'expression contemporaine et privilégiera des volumes simples, surmontés de toitures à deux pans, dont les matériaux et les teintes seront de capacité à se fondre dans le paysage.</p> <p>→ Afin de préserver la cohérence d'ensemble, le stationnement des véhicules sera positionné en entrée de site, à l'emplacement de l'actuel parking qui pourra être végétalisé et planté d'arbres fruitiers reprenant les motifs de vergers environnants.</p> <p>→ L'accès aux constructions nouvelles se fera par la voie de desserte interne existante sur le terrain.</p>
	Graphique	<p>→ Sur le schéma de l'OAP 71 figurent :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Le principe d'implantation des constructions en partie haute du terrain, associé à une frondaison arbustive en « ligne de crête » à respecter ; · La possibilité d'une construction en entrée de terrain ; · Les transparences visuelles à garantir ; · Le point de vue sur l'ensemble des chalets à préserver ; · L'aire de stationnement existante à requalifier par un principe d'aménagement de type verger d'arbres fruitiers ; · La voie de desserte existante ; · La topographie du site en gradin à souligner.
Règlement (écrit et graphique)		<p>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques.</p> <p>→ 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.</p> <p>→ 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.</p>

Favoriser des parcours à moindre dommages et éviter les ruissellements

Le site est concerné par un risque faible de glissement de terrain et par un aléa de ruissellement pluvial sur versant.

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

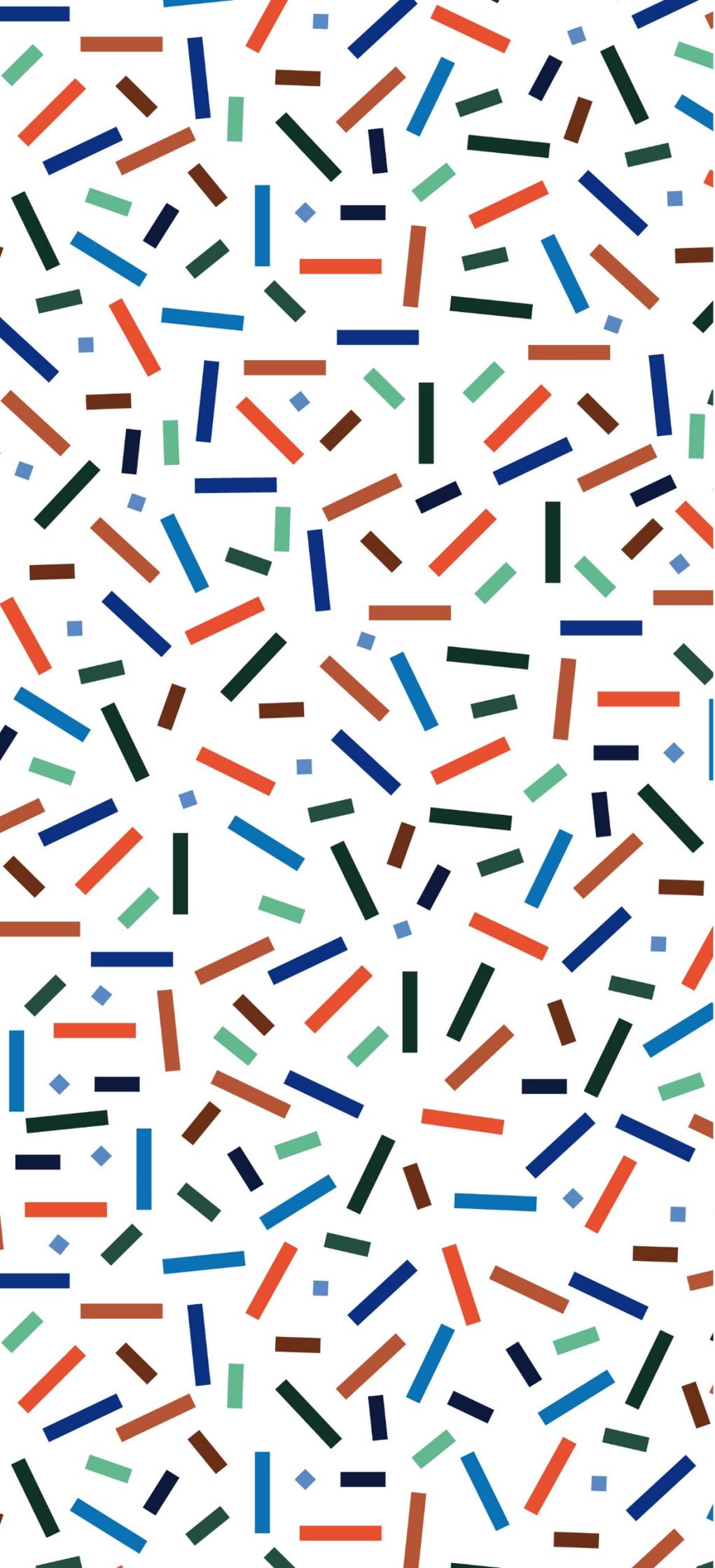
OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Le risque faible de glissement de terrain sera pris en compte, cela implique de limiter les mouvements de terre. → La plantation d'une strate arbustive parallèlement à la pente associée aux constructions nouvelles permettra d'absorber les écoulements des eaux de ruissellement. → Les eaux pluviales seront récupérées par des dispositifs étanches (fossés aériens, canalisations) et dirigées vers des dispositifs de stockage et non d'infiltration (possiblement sous voirie ou aire de stationnement).
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP 71 figure : <ul style="list-style-type: none"> · La végétation existante à conserver et la frondaison arbustive à respecter ; · La partie basse du terrain laissée libre de constructions et pouvant accueillir des dispositifs de stockage des eaux pluviales.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesure spécifique. → Il est rappelé que le règlement de la zone UD4 prévoit qu'au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre et au moins 70% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées.

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, composé de ruisseaux, de haies, de chemins creux et de vergers.

> 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"> → La sobriété des aménagements sera recherchée par l'emploi de matériaux rustiques pour les clôtures et de végétaux évoquant les motifs paysagers de bocage montagnard (haies arbustives, jardins de montagne).
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP 71 indique les grands principes d'organisation du végétal à l'échelle de l'opération au niveau des continuités et lisières à créer ou traiter.
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.



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