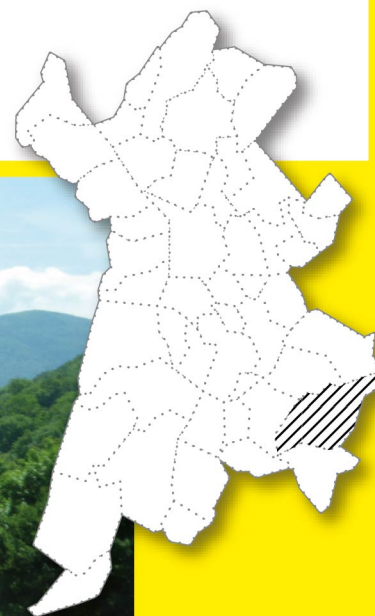




RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE SÉCHILIENNE



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



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.

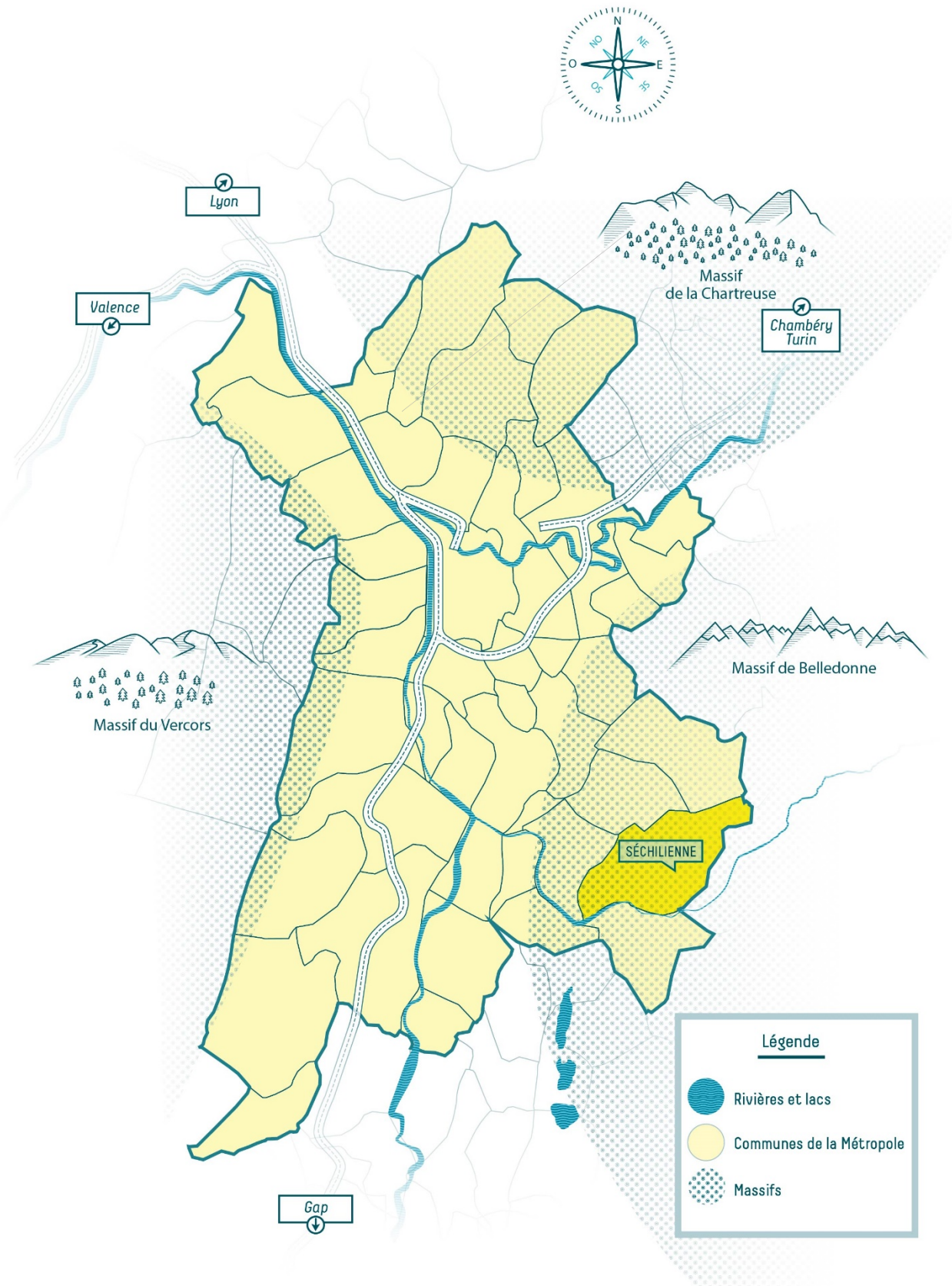
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison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

Population : 1 021 Séchiliennais
Superficie : 2 028 hectares
Densité : 50 hab./km²
Altitude : 305 m à 1 646 m

Pôle local du Sud grenoblois dans le SCoT GREG
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture totale)



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	7
POUR UN MÉTROPOLE QUI ENCOURAGE L'INNOVATION ET L'EMPLOI	14
PRÉSERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA MÉTROPOLE	16
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	18
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	20
INTRODUCTION GÉNÉRALE	21
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°76 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « SECTEUR DES MICHALETS »	22

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

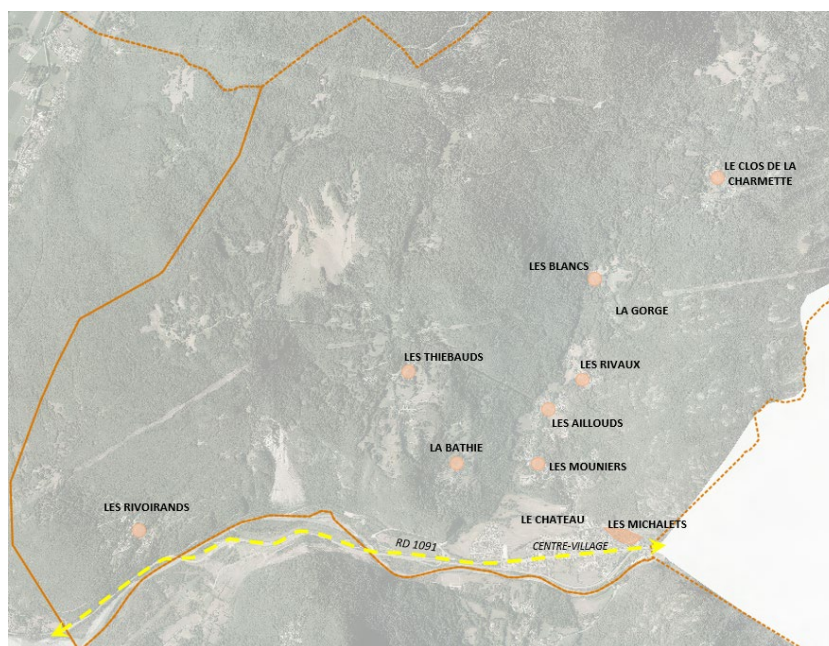
CONFORTER LE CENTRE-VILLAGE DE SÉCHILIENNE EN RECENTRANT L'URBANISATION

Séchilienne occupe au sein du polycentrisme le rôle de centralité de proximité et se situe proche de la centralité vizilloise, accessible par la RD 1091, mais peu aménagée pour les mobilités cycles-piétons. Afin de conforter ce rôle, la commune doit assurer l'équilibre des fonctions, proposer une offre d'équipements et permettre l'implantation de commerces.

La commune a connu un développement modéré avec des périodes d'accélération (opérations de lotissements). Celui-ci se traduit souvent par la construction de logements individuels en secteur diffus sur le versant montagneux. Ce développement induit la dilution des limites des hameaux et une consommation foncière excessive. Le PLUi doit permettre un recentrage de l'urbanisation en plaine, dans l'espace préférentiel de développement défini par le SCoT, à proximité des équipements et en adéquation avec la capacité des réseaux, ce qui suppose d'échelonner dans le temps l'ouverture des zones d'urbanisation future.

Rappel des orientations du PADD

- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Améliorer la qualité de l'offre commerciale, en confortant en priorité le commerce dans les centralités de proximité
- Modérer la consommation foncière pour l'ensemble des vocations du territoire métropolitain
- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- 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
- Permettre le développement d'une offre en logements locatifs sociaux
- Renforcer la prise en compte des questions de sécurité dans les projets d'aménagement
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité



Le centre-village et les hameaux de Séchilienne

Déclinaisons communales

- Préserver l'armature historique du centre-village de Séchilienne par des règles adaptées à leurs caractéristiques
- Accompagner la densification qualitative du village en plaine
- Promouvoir une opération mixte (habitat groupé et intermédiaire) en « dent creuse » dans le centre-village, au lieu-dit Les Michalets. Permettre le développement d'une offre en logements locatifs sociaux, en adéquation avec l'offre d'équipements et de services dont dispose la commune
- Échelonner dans le temps l'ouverture des zones d'urbanisation future, en cohérence avec les besoins et les capacités d'équipement (réseaux)
- Répondre aux besoins d'équipements et de services de proximité
- Réaménager la place de la gare en lien avec les nouvelles pratiques (covoiturage, arrêt de bus)
- Créer les conditions permettant l'installation de commerces dans le centre-village
- Identifier et préserver au moins un rez-de-chaussée animé

Traduction réglementaire

- Classement en zone UA2 à vocation de confortement du village-rue. Le règlement autorise la réhabilitation du bâti existant dans le respect des constructions existantes (implantation, volumétrie)
- Classement en zone UD2, à vocation de densification de l'urbanisation des extensions du centre-village
- Classement en zones AUD2 à vocation future de densification du tissu résidentiel du secteur des Michalets
- Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Les Michalets (OAP 76) avec ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone. L'objectif est de favoriser des formes urbaines plus compactes en lien avec l'environnement bâti existant et la structure paysagère du site
- Mise en place d'une servitude de mixité sociale au sein de la zone AUD2 des Michalets : 20% de logements locatifs sociaux pour toute opération à partir de 10 logements
- Classement en zone à urbaniser (AU) de 2 secteurs : le terrain Achard à l'entrée Ouest du village et le secteur du Château. Ils pourront être ouverts à l'urbanisation par procédure d'évolution du PLUi
- Les équipements publics et collectifs sont autorisés en zone urbaine
- Les activités de services avec accueil de clientèle sont autorisées en zone urbaine mixte
- Mise en place d'un emplacement réservé ER « Création d'une place publique » pour l'aménagement d'une place publique à proximité de la route départementale 1091
- Délimitation dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 d'une centralité urbaine commerciale (p 6)
- Délimitation dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 d'un linéaire mixité fonctionnelle à préserver. (p 6)

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

La Centralité Urbaine Commerciale (CUC)

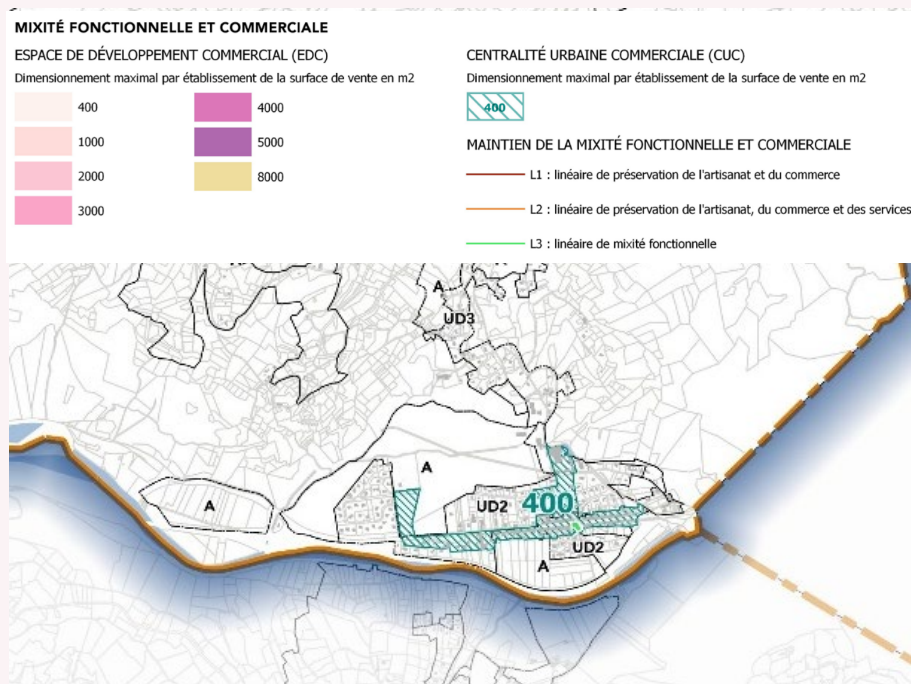
L'enjeu pour la commune de Séchilienne est de créer les conditions permettant, dans le cas d'implantations futures, de polariser le commerce dans le centre-village.

- > La CUC s'étend sur l'ensemble du centre-village. L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 400 m² de surface de vente. La CUC s'étend sur plusieurs zones (UA2,UD2 et AU).

Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

Un niveau de linéaire est mobilisé à Séchilienne

- > Le linéaire « mixité fonctionnelle » (L3)
- > Il est mobilisé sur l'un des derniers rez-de-chaussée commercial du village, dans l'objectif de garder un rez-de-chaussée animé, au croisement de l'ancienne route départementale et de la route de Saint-Barthélémy-de-Séchilienne.



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 Séchilienne, 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 de Séchilienne a été délimité de manière à inclure le centre du village et ses extensions récentes ou à venir qui accueille les principaux équipements et services communaux et en adéquation avec la capacité des réseaux, ce qui suppose d'échelonner dans le temps l'ouverture des zones d'urbanisation future

Ces choix sont motivés par les objectifs suivants :

- > Préserver l'armature historique du centre-village de Séchilienne par des règles adaptées à leurs caractéristiques
- > Accompagner la densification qualitative du village en plaine

L'espace préférentiel de développement de Séchilienne correspond ainsi aux secteurs classés en zone UA2, UD4, UD2, AUD2 et AU (à plus long terme) qui permettent :

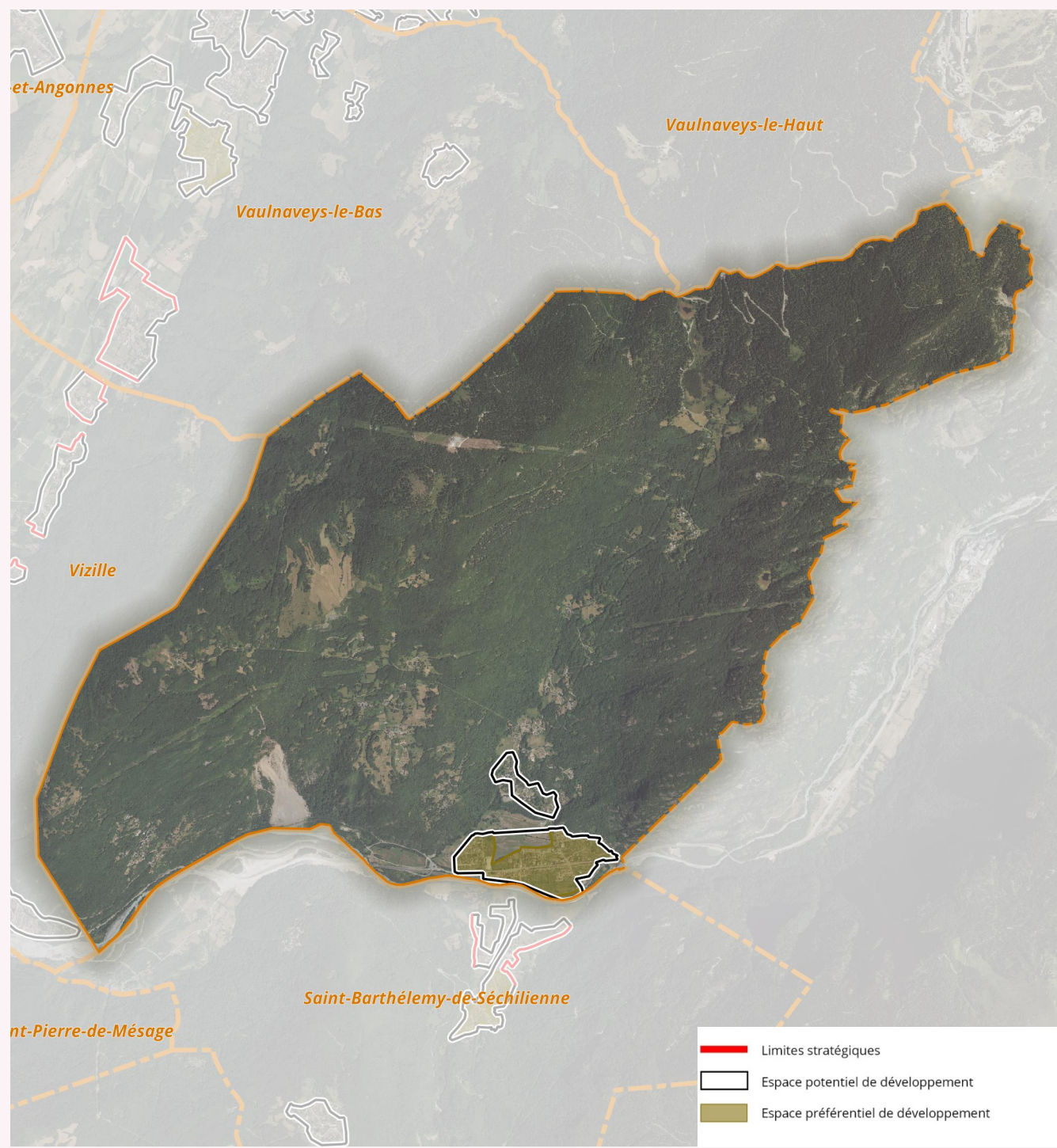
- > La réhabilitation, la mutation et l'extension des constructions existantes
- > Une densification possible du bâti par de nouvelles constructions
- > L'implantation de nouvelles constructions dans des dents creuses et dans les secteurs d'extension
- > Une mixité fonctionnelle, dans une logique de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

Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de la moitié de l'offre nouvelle en logements à Séchilienne est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, 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



PERMETTRE UNE ÉVOLUTION MESURÉE DES HAMEAUX DANS LE RESPECT DES DISPOSITIONS DE LA LOI MONTAGNE

Malgré un développement modéré, l'urbanisation en dehors de la plaine se caractérise par des constructions diffuses ou isolées en marge ou en limite de hameaux formés de plusieurs constructions. Aussi, en cohérence avec les enjeux de protection du cadre de vie montagnard et de modération de la consommation d'espace, il convient de limiter l'éparpillement des constructions sur le versant.

L'urbanisation future prendra également en compte les réseaux, les risques et le principe de continuité au titre de la loi montagne.

Déclinaisons communales

- Préserver le caractère historique des hameaux par des règles adaptées à leurs caractéristiques et en limiter le développement : Les Rivaux, Les Thiébauds, la Bathie, Les Blancs et Clos de la Charmette
- Limiter strictement le développement dans les secteurs insuffisamment alimentés eau potable (réseau privé) : La Bathie, Les Thiébauds et Les Rivoirands

- Maintenir la silhouette des hameaux par densification et comblement des « dents creuses », en prenant en compte les risques naturels et la capacité des réseaux : le Château, les Mouniers, les Aillouds et Les Rivaux

- Limiter strictement le développement dans les secteurs soumis à des aléas naturels forts ou au risque de débordement de la Romanche

- Adapter la réglementation du stationnement au regard de la desserte en transports collectifs

- Organiser le stationnement public au hameau des Blancs, afin de limiter la place de la voiture sur la voirie publique

Traduction réglementaire

- Classement en zone UA3 à vocation de confortement de la structure historique des hameaux
- Mise en place d'une trame au titre de l'article R.151.34 du Code de l'Urbanisme pour les secteurs insuffisamment desservis en eau potable sur les secteurs de La Bathie, Les Thiébauds et Les Rivoirands. Il s'agit de hameaux éloignés du centre-village où la priorité reste l'évolution modérée des constructions existantes. L'enjeu sur ce secteur est de fermer durablement l'enveloppe urbaine du hameau, qui ne dispose pas de réseaux suffisants, notamment concernant l'eau potable (réseaux existants privés)

- Classement en zone UD3 des extensions récentes des hameaux pour permettre une évolution modérée, dans une logique de densification qualitative

- Repérage au plan des risques naturels B1 des secteurs affectés par des aléas dont la constructibilité est limitée voire interdite
- Classement en zone UD4 du secteur urbanisé de l'Isle (Est du village), au sein duquel seules sont autorisées la réhabilitation et l'extension modérée des bâtiments existants. Il s'agit de maîtriser l'urbanisation sur un secteur soumis à un aléa fort d'effondrement. L'objectif de pouvoir permettre la réhabilitation et l'extension modérée des bâtiments existants, tout en gérant l'exposition aux risques naturels en présence
- Classement en zone agricole (A) ou naturelle (N) des secteurs soumis à un aléa fort ou risque fort de débordement de la Romanche, induisant une inconstructibilité

- S'agissant d'un secteur offrant peu d'alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, transports en commun en plus faible fréquence), délimitation sur l'ensemble du territoire communal 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

- Mise en place d'un emplacement réservé (ER) pour la « Création d'une aire de stationnement publique » aux Blancs

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA LOI MONTAGNE

Territoire couvert par la loi Montagne

L'ensemble de la commune de Séchilienne est concernée par l'application des dispositions d'urbanisme de la loi Montagne. Sur le territoire communal, 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

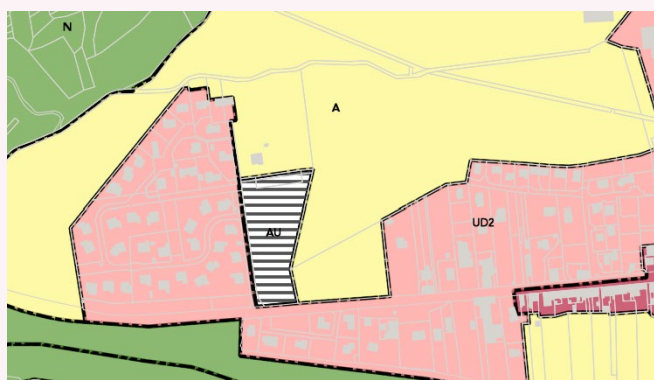
Secteur du Grand Serre

Le secteur du Grand Serre est situé à l'ouest du village le long de la rue principale du village. Le secteur est organisé autour d'une voirie communale raccordée à la rue principale du village. Ce secteur qui marque l'entrée dans l'agglomération de Séchilienne est situé à 10mn à pieds de l'ensemble des équipements et commerce et est à proximité immédiate de la place de la gare où se trouve l'arrêt de transport en commun.

Autour du secteur, l'habitat s'est développé le long de la rue principale (RD1091).

L'urbanisation actuelle du secteur du Grand Serre correspond à un lotissement (environ 40 habitations) à l'ouest de la voirie de desserte et à l'est à un terrain utilisé pour des dépôts de matériaux. Les constructions se perçoivent compte tenu de leur implantation les unes par rapport aux autres, notamment de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux. L'ensemble du lotissement est classé en zone UD2 afin de permettre une densification modérée et qualitative du lotissement. Le terrain actuellement utilisé pour le dépôt de matériaux a été classé en AU afin de réaliser un aménagement d'ensemble pour s'assurer d'une bonne intégration des nouvelles constructions de ce secteur situé en entrée du village.

Un projet de construction à moyen/long terme (zone AU) situé le long de la voirie principale du secteur du Grand Serre



Le principe de continuité de la zone AU est justifié :

- > Au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel et des constructions implantées :
La zone AU correspond à une extension modérée de l'urbanisation située en continuité de la zone UD2. Les caractéristiques de l'habitat seront définies, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- > Au regard de l'existence de voies et réseaux :
La zone AU est desservie par la voirie existante qui rejoint la RD1091. Elle est en outre desservie par le réseau d'assainissement collectif.

POUR UN MÉTROPOLE QUI ENCOURAGE L'INNOVATION ET L'EMPLOI

CRÉER LES CONDITIONS FAVORABLES AU MAINTIEN D'UNE ACTIVITÉ AGRICOLE DE MONTAGNE ET À L'EXPLOITATION FORESTIÈRE

Séchilienne ne compte plus qu'une exploitation agricole, contre 6 en 2010. Dans ce contexte de déprise agricole, l'enfrichement gagne progressivement le versant entraînant la fermeture des espaces. Le maintien des espaces agricoles répond donc à un double enjeu de d'activité économique et de maintien des paysages ouverts.

En outre, l'objectif métropolitain de soutien aux activités touristiques et de loisirs se traduit à Séchilienne par la mise en œuvre d'un secteur de taille et de capacité limitée sur le site de l'Oasis (hameau de La Gorge).

Rappel des orientations du PADD

- Conforter les espaces agricoles stratégiques de plaine et de plateau
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles
- Valoriser la vocation agricole, sylvicole, naturelle et de loisirs des espaces montagnards
- Conforter le rôle touristique et de loisirs des sites de montagne

Déclinaisons communales

- Préserver la vocation des espaces agricoles stratégiques de plaine (franges Nord et Sud du village), des pâtures autour des hameaux et reconnaître la vocation agricole des secteurs en voie d'enfrichement
- Préserver les espaces forestiers en cohérence avec le schéma de desserte forestière métropolitain
- Conforter l'activité économique proposant des activités de détente et de ressourcement, au hameau de la Gorge

Traduction réglementaire

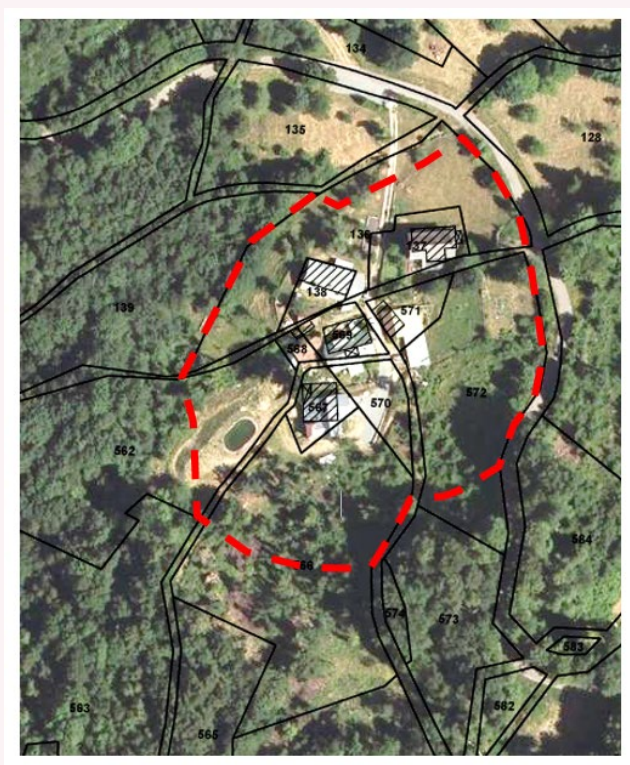
- Classement en zone agricole (A) des secteurs à vocation agricole stratégique, des espaces agricoles autour des hameaux (Les Mouniers, Les Aillouds, Les Rivaux, Les Blancs et La Bathie) et des secteurs en voie d'enfrichement
- Classement en zone naturelle (N) des espaces boisés, au sein desquels l'exploitation forestière est autorisée
- Mise en place d'un STECAL (secteur de taille et de capacité limitée) classé NLT2, permettant l'aménagement de locaux supplémentaires (salle de séminaire, hébergement) dans un périmètre limité autour des bâtiments actuels, en cohérence avec les dispositions de la loi Montagne

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

Un STECAL NLt2 est délimité sur le versant montagneux, secteur de la Gorge (l'Oasis). Les constructions existantes sont actuellement occupées par une activité de loisirs liée à l'accueil de clientèle autour des thèmes de la détente et du ressourcement, comprenant de l'hébergement. Le site s'inscrit au sein d'une zone naturelle compte tenu de son caractère majoritairement boisé, comprenant quelques espaces ouverts autour des constructions.

L'enjeu pour ce site accessible depuis la voirie communale est de permettre le maintien du caractère boisé des lieux et d'assurer la bonne intégration des constructions futures dans la pente, en cohérence avec le bâti historique. En marge des constructions existantes, il existe un aléa glissement de terrain de faible à moyen et un aléa fort de ruissellement sur versant entre les constructions, à prendre en compte. Le site est desservi par le réseau électrique et la desserte en eau potable est en cours. L'assainissement autonome est possible grâce à un exutoire pérenne à proximité (ruisseau du Bruyant).

Les limites du STECAL ont été définies dans un périmètre variable en fonction : des contraintes du site (pente), du caractère boisé des lieux, des limites cadastrales et des risques proches. L'emprise du STECAL reste toujours inférieure à une distance de 50 mètres du bâti existant, en cohérence avec les dispositions de la loi Montagne et le principe d'urbanisation en continuité. Le STECAL représente une surface totale d'environ 11 200 m². L'objectif est de permettre le développement de l'activité en place, sans compromettre le caractère naturel du site. Six nouvelles constructions sont susceptibles d'être édifiées (chalets, petits hébergements et petites extensions). Le règlement autorise les constructions et installations d'hébergement hôtelier, touristique et de restauration, les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain de camping. La somme de l'ensemble des surfaces de plancher des nouvelles constructions, des extensions et des habitations légères de loisir devra être inférieur à 500 m². La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 m (5 m pour les HLL) pour respecter le caractère des lieux et celles-ci devront s'intégrer à la pente (exhaussements et murs de soutènements dans la limite de 1 m après travaux)



PRÉSERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA MÉTROPOLE

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET ASSURER LA FONCTIONNALITÉ DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Séchilienne s'inscrit au sein d'un site naturel remarquable à préserver. Le territoire est concerné par 2 sites Natura 2000 (tourbières du Luitel, pelouses, lacs et tourbières de Belledonne), 4 ZNIEFF (massif de Belledonne et chaîne des Hurtières, lac du Luitel, l'Arselle et la tourbière du Lac Praver) et 8 zones humides.

Rappel des orientations du PADD

- Préserver la biodiversité « ordinaire » et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques hors des espaces urbanisés
- Protéger les espaces naturels remarquables
- Assurer la pérennité de l'approvisionnement et de la qualité de l'eau potable

Déclinaisons communales

- S'appuyer sur la trame des cours d'eau pour maintenir les continuités écologiques : le lit majeur de la Romanche et les ruisseaux (Le Bruyant, Les Mailles et Rambert)
- Préserver les réservoirs de biodiversité du SCoT : la réserve naturelle du lac Luitel, le lac Praver et le secteur de l'Isle
- Assurer la fonctionnalité des 2 corridors écologiques terrestres identifiés par le SCoT entre le versant montagneux au Nord et le lit de la Romanche au Sud
- Protéger les sites Natura 2000 et les ZNIEFF : massif de Belledonne et chaîne des Hurtières, lac Luitel, l'Arselle et tourbière du Lac Praver
- Préserver les zones humides : lac Luitel, lac Praver, Mont Sec, Sagnes du pin et de l'ours et tourbières de l'Arselle et Sous l'Arselle

Traduction réglementaire

- *Classement du lit majeur de la Romanche en zone naturelle (N). La Romanche et les ruisseaux sont également identifiés au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2*
- *Classement en zones naturelles (N)*
- *Classement en zone naturelle (N) ou agricole (A) des corridors écologiques entre le versant montagneux et le lit de la Romanche*
- *Classement en zone naturelle (N) des sites Natura 2000 et des ZNIEFF répertoriés. Du fait de leur localisation, ces sites sont peu soumis à l'influence de l'activité humaine*
- *Les zones humides sont identifiées au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 et protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme*

Déclinaisons communales

- Protéger les périmètres de captages d'eau potable : le captage des Bits, les galeries des Vignes, des Blancs, des Clos et des Mathieux, les sources des Grands Pras et des Thiébauds

Traduction réglementaire

- *Classement en zone naturelle (N) des périmètres de captages immédiats et rapprochés. Le plan de prévention des pollutions B3 précise les périmètres de protection et le règlement précise les dispositions qui s'appliquent*
- *Mise en place de plusieurs Emplacements Réservés :*
 - *ER « Périmètre de protection immédiate de captage » aux Mathieux*
 - *ER « Périmètre de protection immédiate de captage » sur le secteur de Rochasson*
 - *ER « Périmètre de protection immédiate de captage » sur le secteur de la Buissonnière*

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

VALORISER LES ENTITÉS PAYSAGÈRES DE LA VALLÉE DE LA ROMANCHE ET DU VERSANT MONTAGNEUX

Appartenant à l'Espace Belledonne, la commune de Séchilienne s'inscrit dans un contexte montagnard emblématique, par la qualité des grands paysages (espaces agricoles ouverts, espaces boisés) et de son patrimoine rural vernaculaire. Ces éléments façonnent l'identité, le cadre de vie de ce territoire et doivent être préservés.

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les entités paysagères
- Remettre en scène la présence de l'eau sur le territoire
- Identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales
- Mettre en valeur les éléments remarquables du petit patrimoine

Déclinaisons communales

- Maintenir les espaces ouverts autour des hameaux nécessaires au maintien de l'activité agricole et réaffirmer la vocation agricole des secteurs en voie d'enfrichement : le Pleney, Chamoussière et le col de la Madeleine
- Préserver les grands espaces forestiers en vue de les pérenniser et d'en assurer une gestion cohérente à l'échelle de la vallée
- Protéger et maintenir les continuités paysagères liées au motif de l'eau : le lit majeur de la Romanche et les ruisseaux (Le Bruyant, Les Mailles et Rambert)
- Protéger le patrimoine vernaculaire qui fait l'identité de Séchilienne :
 - Le patrimoine lié à l'eau (glacières, moulins, bassins)
 - Les ensembles bâtis homogènes, les ruines du château Alleman, les maisons de la reconstruction,
 - le site inscrit du Lac Luitel

Traduction réglementaire

- Classement des espaces ouverts proches des hameaux et des secteurs en voie d'enfrichement en zone agricole (A)
- Classement des grands espaces forestiers en zone naturelle (N)
- Classement du lit majeur de la Romanche et des ruisseaux en zone naturelle (N)
- Repérage au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 des éléments patrimoniaux, classés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, selon 3 niveaux de protection
 - Le niveau 1 de protection concerne majoritairement le patrimoine bâti d'intérêt local : les ensembles bâtis homogènes, les ruines du château Alleman, les anciennes demeures, le patrimoine lié à l'eau (bassins, fontaines, lavoir), le patrimoine local (oratoire, stèles, four) ;
 - Le niveau 2 de protection concerne l'Église Saint-Martin ;

Aucun élément n'est concerné par une protection de niveau 3 (exceptionnel). Classement en zone naturelle (N) du site inscrit du Lac Luitel

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	188,2
Zones naturelles	1 837,3
Zones urbaines	45,1
Zones à urbaniser indicées	0,8
Zones à urbaniser strictes	1,7

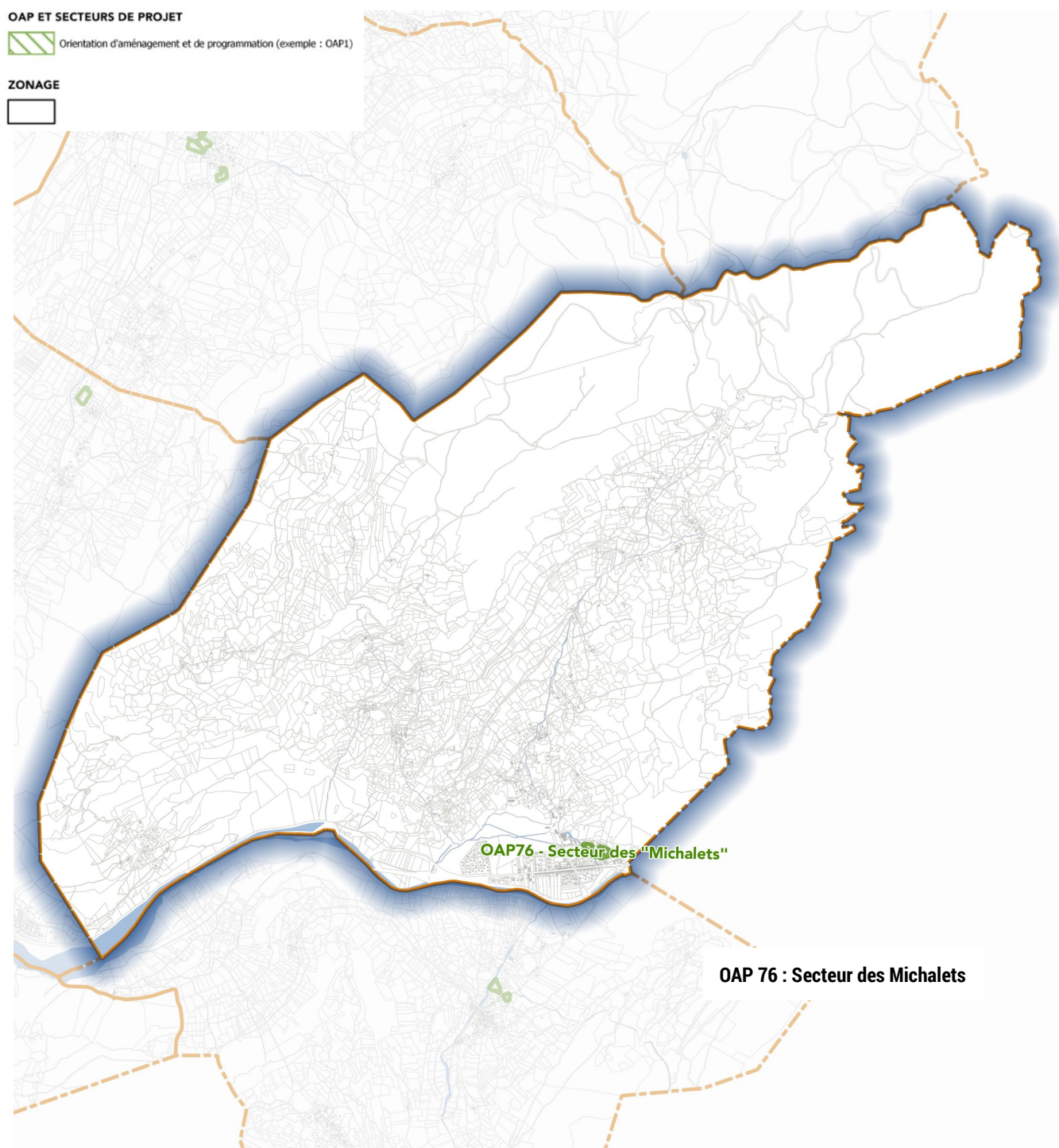
2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Conformément au SCoT, le confortement du village de Séchilienne est une des orientations principales pour son développement futur. Ce confortement se traduit par des possibilités de densifier le tissu existant et également par la définition d'une opération d'aménagement et de programmation sur le dernier grand tènement du centre village : le secteur des Michalets.

Ce secteur de 0,9 ha est localisé à proximité des équipements (mairie, école, bibliothèque, gymnase), dans l'espace préférentiel de développement du SCoT.

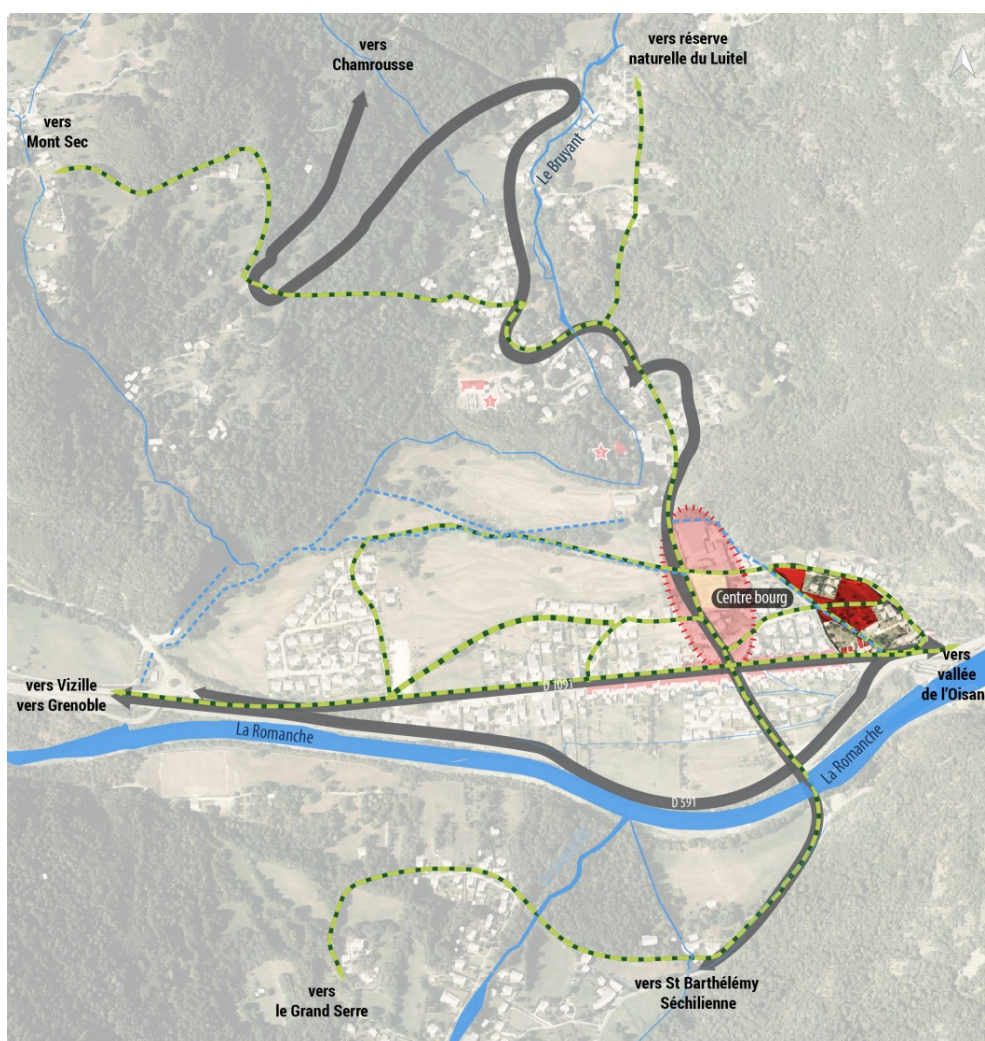


JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°76 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « SECTEUR DES MICHALETS »

CONTEXTE ET ENJEUX

Positionné en second rang d'urbanisation du centre bourg, à l'interface entre le front bâti historique et le petit pôle d'équipements de la place du village, le site « les Michalets » (9 500 m²) concentre les composantes paysagères de la commune. Constitué de parcelles héritées d'une structure agricole divisée, il est traversé par des cheminements piétons et était historiquement longé par un canal d'amenée d'eau. Le projet vient achever l'urbanisation du secteur en cœur d'îlot et répond à un enjeu de revitalisation du centre-bourg, de diversification des formes urbaines et de mise en valeur de la trame verte et bleue de Séchilienne.

Le site s'inscrit dans l'ambiance paysagère « Bourg, village et hameau ruraux » et dans le carnet de paysage « Vallée de la Romanche » de l'OAP Paysage.



UN SECTEUR POSITIONNÉ
EN EXTENSION DU CENTRE ANCIEN

- SECTEUR D'OAP
- ▬ FRONT BÂTI HISTORIQUE
- ☆☆ PATRIMOINE BÂTI RÉPERTORIÉ

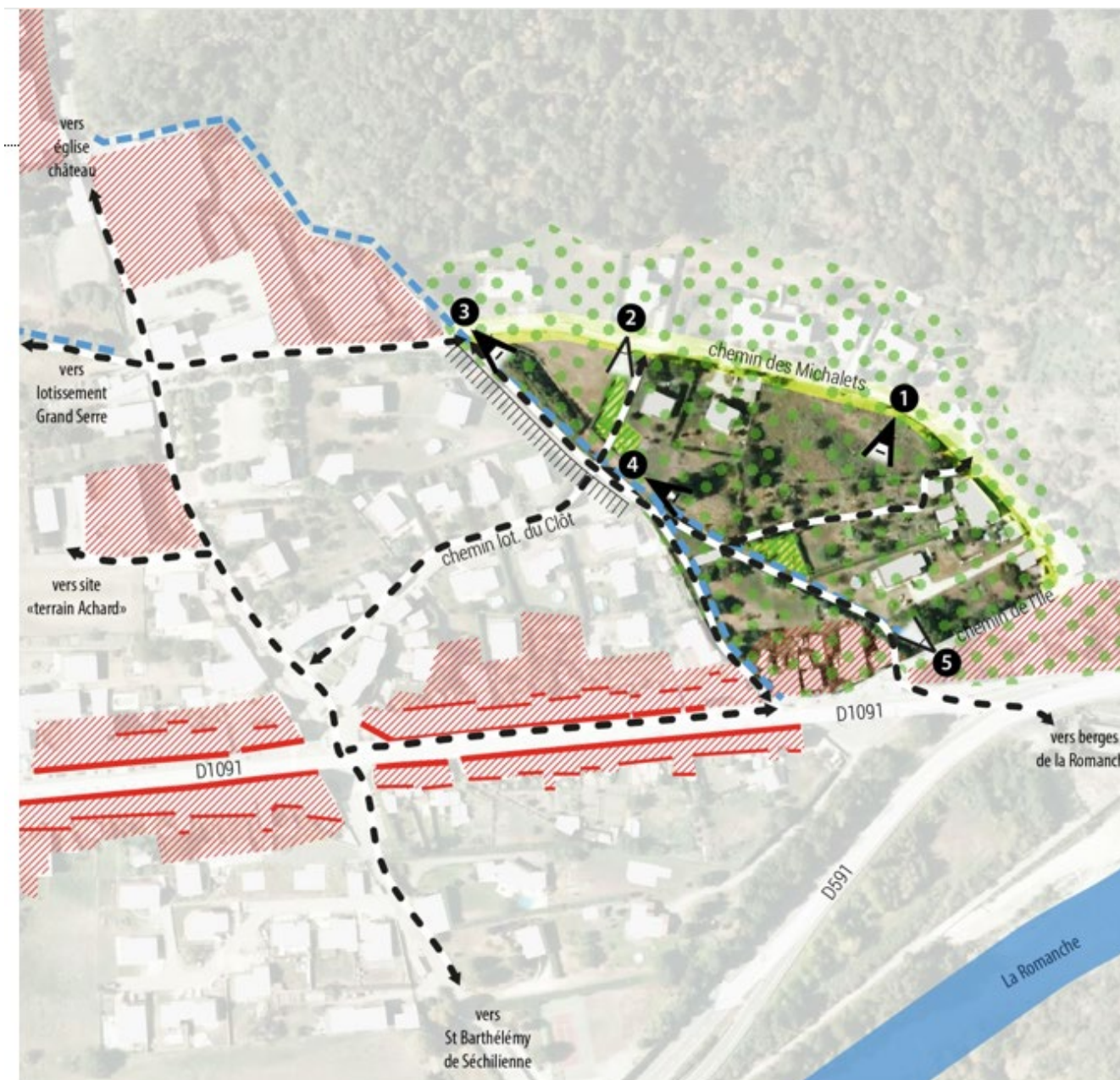
SITUE À PROXIMITÉ IMMÉDIATE
DES ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS

- ⊛ POLE STRUCTURANT DE PROXIMITÉ
- PLACE DU VILLAGE
- ➔ AXE VIAIRE STRUCTURANT

JALONNANT LA TRAME VERTE
ET BLEUE DE LA COMMUNE

- - - SENTIERS PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS
- COURS D'EAU
- - - TRACÉ CANAUX HÉRITÉS
DU PASSÉ INDUSTRIEL DE LA COMMUNE

RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP76 SUR LE « SECTEUR DES MICHALETS »



UN SITE PERMÉABLE

- MAILLAGE PIÉTON STRUCTURANT
- A POINT DE VUE OUVERT SUR LE PAYSAGE LOINTAIN ET SUR LE FRONT BÂTI HISTORIQUE

POSITIONNÉ EN CONTINUITÉ DU TISSU BÂTI HISTORIQUE

- ENSEMBLE BÂTI HISTORIQUE
- FRONT BÂTI DE MAISONS VILLAGEOISES IMPLANTÉES À L'ALIGNEMENT SUR RUE ET EN ORDRE DISCONTINU SUR JARDINS

DOTÉ D'UNE ARMATURE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE

- TRACÉ ANCIENS CANAUX
- JARDINS POTAGERS EXISTANTS
- AMBIANCE PAYSAGÈRE RURALE (HAIE BOCAGÈRE, CLÔTURES AGRICOLES AJOURÉES, DEVANTURES PLANTÉES)

MODELÉ DE TERRAIN

COURS D'EAU

LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (*notamment remettre en scène l'eau dans le territoire*)
- 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)
- S'appuyer sur les infrastructures vertes

Le choix de ce site dans le centre-bourg permet le confortement du village. Les orientations suivantes de l'OAP des Michalets sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes de la circulation apaisée et alternative à l'automobile, de la gestion des eaux pluviales et de la place de la nature en milieu urbain :

- Appuyer le projet sur sa perméabilité piétonne effective
- Organiser le projet autour d'une ambiance jardinée
- Organiser le projet de manière à favoriser l'écoulement de l'eau de ruissellement
- Valoriser l'identité rurale et montagnarde du village
- Soigner l'insertion des espaces de stationnement dans le site
- Insérer le projet dans le tissu bâti du bourg

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Situé au cœur du tissu existant du village et il présente une ambiance jardinée caractéristique du village. D'un seul tenant, le tènement s'articule en deux parties reliées par une bande de terrain occupé par le canal et le cheminement piéton qui longe l'ancien canal. Le site est parcouru par des itinéraires piétons qui sont connectés à la trame piétonne du village.

Le tènement foncier, composé de jardins et terrains non bâtis, est bordé sur la limite ouest par un ancien canal busé et qui est aujourd'hui le support d'un cheminement piéton.

L'urbanisation de ce site doit intégrer certains enjeux : de préservation du caractère rural du village, des qualités paysagères, de la trame piétonne ; et répondre à certaines contraintes (mutualisation des accès, traitement des eaux pluviales, regroupement du stationnement en entrée de site...) que seule une orientation d'aménagement et de programmation peut encadrer.

Afin de permettre le confortement de la centralité, la mixité des formes urbaines et l'insertion harmonieuse dans l'environnement urbain, une capacité d'environ 10 logements est choisie.

- > **Il est nécessaire d'encadrer le site par une orientation d'aménagement et de programmation pour optimiser le potentiel foncier avec une constructibilité adaptée et pour s'assurer de la bonne intégration du projet dans le tissu existant.**

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Une partie du tènement (parcelles n° 134, 135, 136, et une partie de la 86) est classée en zone UD2, correspondant au tissu des maisons individuelles pouvant faire l'objet d'une densification. Le règlement de la zone UD2 permet un confortement qualitatif du village par la valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain ; par le maintien d'espaces de respiration au sein du village et la préservation d'espaces d'intimité vis-à-vis du voisinage avec une attention particulière au traitement de la co-visibilité. Cela permet d'inscrire pleinement le site dans la dynamique de renforcement qualitatif du village de Séchilienne → L'autre partie du tènement (parcelles n°127, 128, 146, 147, 148, 141, 145, 149, 126 et une partie de la 86) est classée en zone AUD2 qui reprend une partie des règles volumétriques de la zone UD2. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone. En effet il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée (mutualisation des accès, traitement des eaux pluviales, regroupement du stationnement en entrée de site...) → Secteur de mixité sociale prescrivant la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations à partir de 10 logements afin de répondre à l'objectif de mixité de l'habitat
--	--

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Appuyer le projet sur sa perméabilité piétonne effective

Le site est parcouru d'itinéraires piétons. Il est longé en limite ouest par deux sentiers dont l'un est aménagé sur un talus correspondant au tracé de l'ancien canal. Il est traversé d'est en ouest par des cheminements créés par les riverains en direction des différentes polarités du village et permet des liaisons avec les espaces naturels de la commune. Ces axes piétons structurants constituent l'orientation majeure du projet en participant à la constitution d'un itinéraire de tour de village.

- > **L'OAP expose les conditions permettant de maintenir et développer les circulations piétonnes et de mettre en valeur le paysage local (ambiance jardinée du village)**

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Le projet s'appuiera sur le tracé des cheminements piétons existants. L'orientation et l'implantation des constructions futures devront permettre de poursuivre ces continuités vertes. Ceux-ci feront l'objet d'aménagements paysagers autour de thématiques choisies en lien avec l'ambiance rurale du secteur → Le tracé de l'ancien canal d'amenée d'eau pourra être signifié par un « parcours au fil de l'eau », incitant à la traversée du site par sa limite sud en direction du site de l'ancienne usine au nord
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure le maillage possible des circulations piétonnes, le besoin d'ouverture visuelle, l'objectif de valorisation de l'ancien canal autour de la thématique de l'eau
Règlement (écrit)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques permettant d'organiser les circulations internes à l'échelle de l'opération

Organiser le projet autour d'une ambiance jardinée

Inscrit en dent creuse dans un tissu aéré de maisons individuelles, le site regroupe des parcelles en lanières pour partie jardinées et pour partie bâties. Sa localisation en second rang bâti lui confère un caractère confidentiel, renforcé par la présence d'un cœur vert ouvert sur les jardins qui l'entourent. Ses qualités environnementales et paysagères sont liées à la présence de motifs paysagers ruraux : haies vives, clôtures agricoles ajourées, potagers, qui caractérisent le secteur « les Michalets ».

La porosité visuelle de l'îlot offre des cadrages sur le grand paysage, sur l'arrière du front bâti du village-rue et sur le cœur d'îlot vert depuis le chemin des Michalets.

- > **Il est nécessaire de préserver les espaces végétalisés en cœur d'opération et en bordure du chemin des Michalets afin de retranscrire l'ambiance rurale du village**
- > **L'OAP expose les conditions d'implantation notamment en termes de formes urbaines et d'aménagements extérieurs**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Les constructions nouvelles et le stationnement privatif seront implantés à proximité du chemin des Michalets afin de faciliter leur accès et dans le but de maintenir une ambiance jardinée en cœur d'îlot</i> → <i>Les façades sur rue seront disposées en ordre semi-continu afin de permettre des percées visuelles sur le cœur d'îlot et sur l'arrière du front bâti du village-rue. Les façades arrière seront largement ouvertes sur des jardins et animeront des cheminements piétons</i> → <i>Le principe des jardins potagers existants sera si possible conservé et mis en valeur. Les différents espaces communs et récréatifs du projet situés en cœur d'îlot seront aménagés autour de cette thématique, afin d'inciter les habitants à l'arrêt, aux rencontres et aux loisirs</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP fait apparaître les principes de continuités piétonnes et d'accès piétons à valoriser, de percées visuelles à maintenir, d'espace végétalisé collectif à créer et d'implantation des constructions avec des façades ouvertes sur des jardins en cœur d'îlots.</i>
Règlement (écrit)		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques imposant des accès</i>

Organiser le projet de manière à favoriser l'écoulement de l'eau de ruissellement

Le site est traversé par deux axes de ruissellement naturels. Cette situation impose de trouver des capacités importantes d'infiltration d'eaux pluviales sur le terrain.

- > **Il est nécessaire de prévoir et d'organiser des aménagements permettant la gestion des eaux pluviales et le développement d'une végétation dans le projet**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le traitement des eaux pluviales est à organiser en adéquation avec les données géotechniques du site et du bassin versant. Ces zones d'écoulement sont à valoriser en espaces multifonctionnels (loisirs, aire de jeux, maraîchage, etc.) à travers un aménagement paysager qui pourra alterner noues végétales et bassins de rétention</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP 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>Le Schéma de l'OAP indique un secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales et fait apparaître deux sens d'écoulement des eaux pluviales dans la pente à prendre en compte</i>
Règlement (écrit)		<ul style="list-style-type: none"> → <i>En complément, le règlement écrit et graphique dans la zone AUD2 prescrit 35 % de surfaces traitées en pleine terre et 50 % de surfaces traitées en surfaces végétalisées</i>

Valoriser l'identité rurale et montagnarde

Le site est localisé à proximité des équipements de la commune (école, gymnase, mairie, maison des associations) et de la place du village. Le tènement bien que situé dans un tissu d'urbanisation plus récent, il présente des caractéristiques spécifiques au village rurale-montagnard :

- Il offre des vues directes sur l'arrière des constructions du village rue avec sa forme compacte avec des toitures à forte pente
- Il s'insère dans un tissu qui présente une ambiance jardinée : haies vives, clôtures agricoles ajourées, potagers, et de nombreuses percées visuelles

> L'OAP expose les principes d'implantation et de formes bâtie caractéristiques du bâti du village permettant une bonne insertion du bâti dans l'existant

OAP	Écrit	→ Le projet s'orientera autour d'un parti pris architectural mettant en valeur le site. Une attention particulière sera portée à l'unité des volumes construits et des matériaux employés. En écho au bâti ancien caractéristique de l'identité montagnarde du village, le projet privilégiera des formes urbaines compactes et des volumes simples surmontés de toitures à deux pans à forte pente, orientées parallèlement à la voie
	Graphique	→ Le schéma de l'OAP indique les grands principes d'implantation des constructions (constructions accolées, bâti compact)
Règlement (écrit)		→ En complément, le règlement écrit de la zone UD2 et AUD2 prévoit une possible majoration de la hauteur des constructions en cas de toiture à forte pente

Soigner l'insertion des espaces de stationnement dans le site

L'accès des véhicules se fait depuis la RD 1091 par le chemin des Michalets qui délimite le site au nord. Le chemin du Lotissement du Clôt qui se termine en impasse en limite ouest du terrain ne constitue pas un accès pour les véhicules.

Le long de la rue des Michalets qui relie la place du village à la route départementale présente un caractère confidentiel en arrière, préservé des circulations automobiles. Elle est empruntée exclusivement par les riverains. Le bâti récent sur la partie nord de la rue existant est venu s'implanter en recul de la voirie laissant place en front de rue à des jardins constituant ainsi une continuité et un caractère aéré à la rue.

Au Sud de la rue le bâti ancien plus compact, alterne sur rue des parties bâties et végétales.

Les clôtures le long du chemin participent à l'ambiance paysagère rurale : haies bocagères, clôtures agricoles ajourées, devantures plantées.

> L'OAP expose les principes de stationnement végétalisé qui assurera une transition entre le chemin et l'espace privatif permettant une bonne insertion dans l'existant afin et préservant le caractère ouvert et jardiné du chemin

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Coté chemin des Michalets, une bande végétalisée plantée accueillant les places de stationnement privatives, ouvertes sur l'extérieur, assurera la transition entre le chemin et l'espace privatif. Il est souhaité qu'elles soient regroupées sous des structures légères dont les volumétries, matériaux, et positionnement en association à des éléments bâtis (maisons, clôtures, annexes, auvents) ou en relation à des masses végétales accompagne les accès aux parcelles</i> → <i>La limite ouest du site avec les parcelles bâties du lotissement du Clôt sera traitée par la mise en place d'une trame végétale visant à harmoniser et à animer le linéaire existant de clôtures opaques</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP n'indique pas de disposition particulière</i>
Règlement (écrit)		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le règlement de la zone UD2 précise que les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement</i> → <i>Le règlement, dans le chapitre « dispositions générales », prévoit que lorsque les places seront réalisées en surface et non couvertes, il sera demandé qu'au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) reçoive un traitement paysager permettant l'infiltration des eaux pluviales et/ou diminuant l'effet d'îlot de chaleur</i>

Insérer le projet dans le tissu bâti du bourg

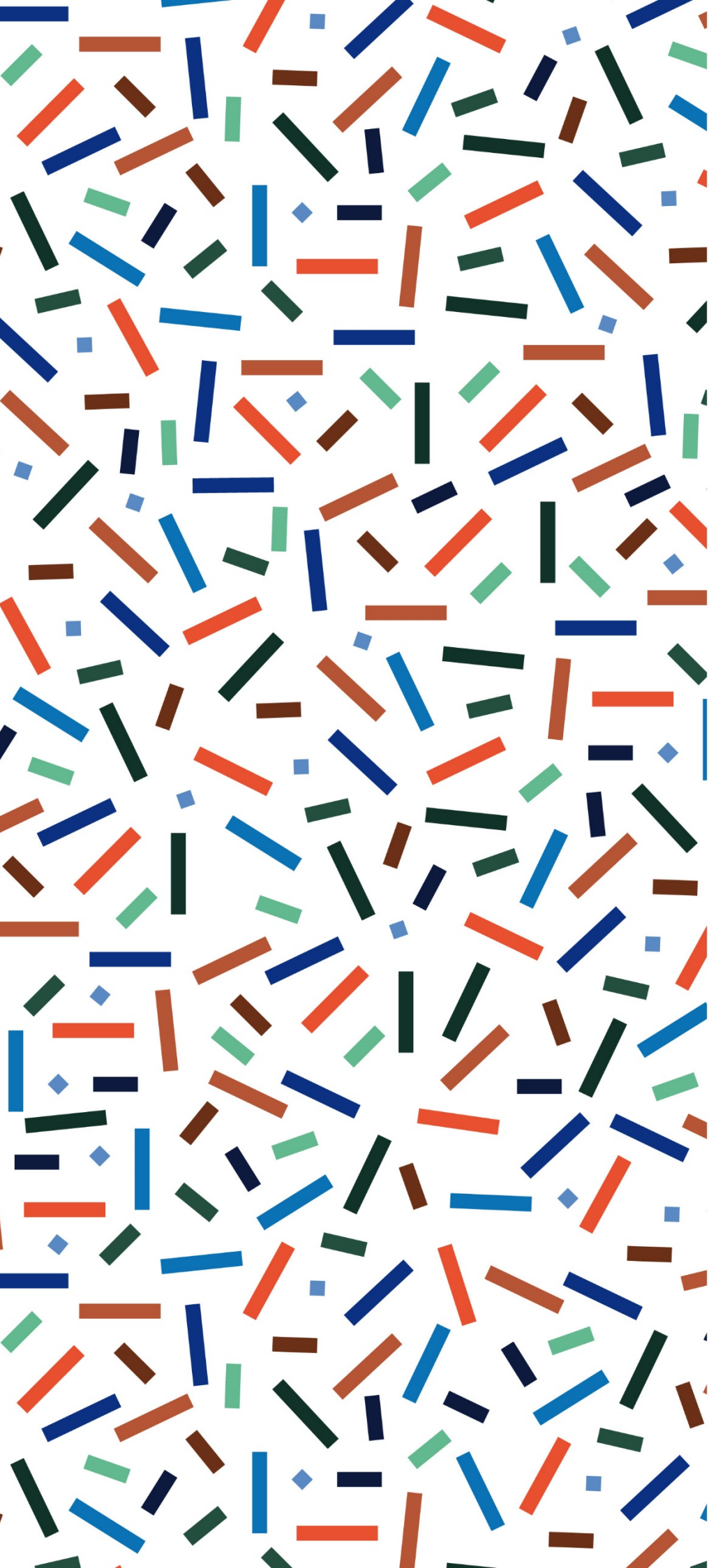
Le long du chemin des Michalets, le bâti se caractérise par un habitat de type pavillonnaire en R+1

Le bâti ancien implanté en limite sud du site le long de la rue principale (RD1091), présente des volumes plus compacts et des gabarits plus hauts (variant de R+1+C), avec des pentes de toits importantes caractéristiques de l'identité rurale montagnarde de Séchilienne.

- > L'OAP expose les principes d'implantation et de formes bâties caractéristiques du bâti du village permettant une bonne insertion du bâti dans l'existant

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Les hauteurs bâties créées seront cohérentes avec les constructions environnantes existantes sur le chemin des Michalets avec le bâti ancien implanté le long de la rue principale (RD1091) compris dans le triangle formé par l'ancien canal et le cheminement piéton → Une offre de logements alternative à la maison individuelle pourra être proposée dans le but de diversifier les formes urbaines dans le centre bourg et de rechercher une certaine densité et de renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle. Cet ensemble bâti aux formes urbaines groupées pourra décliner des typologies de logements variées
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique les grands principes d'implantation des constructions (constructions accolées, bâti compact)
Règlement (écrit)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit de la zone UD2 et AUD2 prévoient une possible majoration de la hauteur des constructions en cas de toiture à forte pente





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