



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE SAINT-PAUL-DE-VARCES



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 :

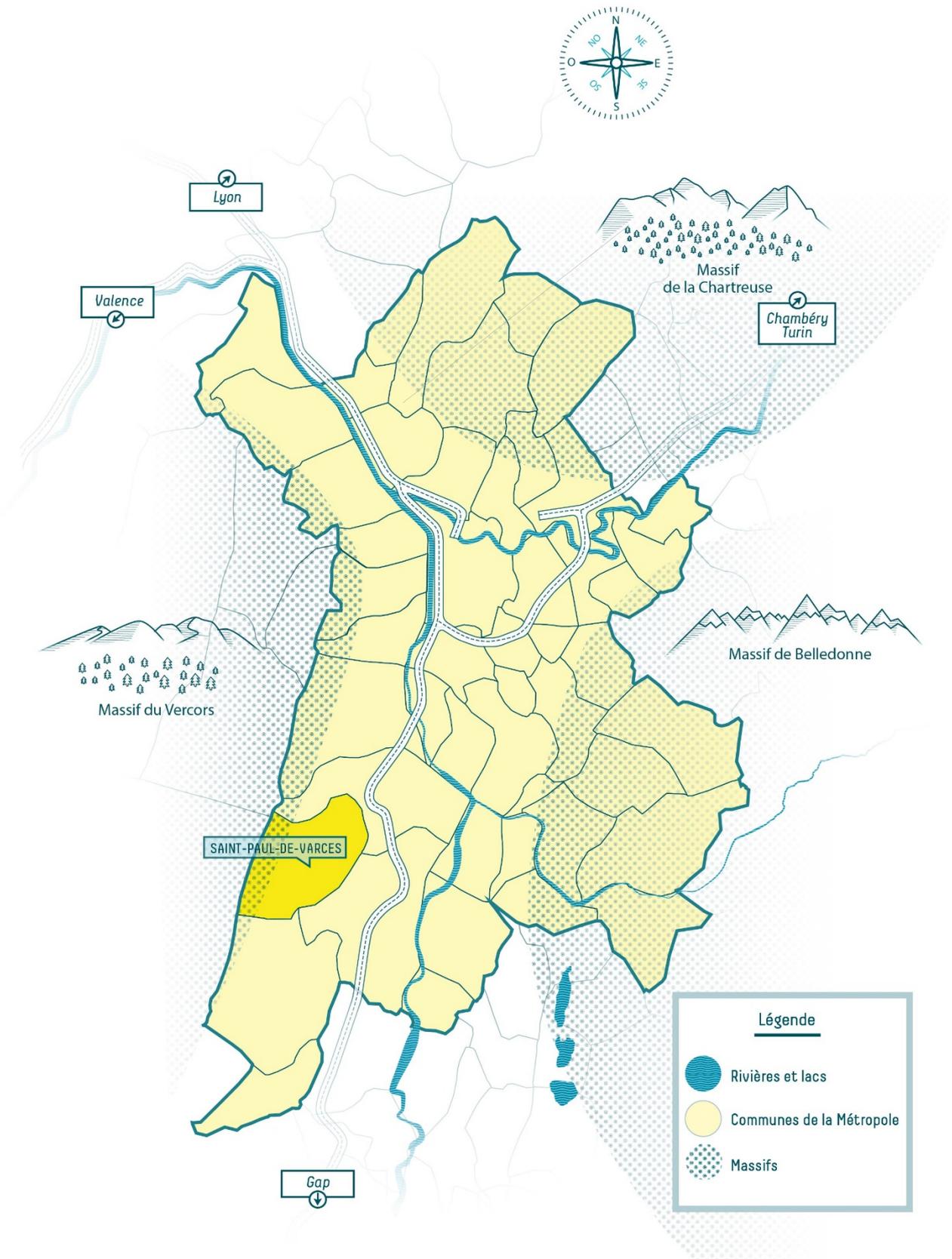
- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement 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 Saint-Paul-de-Varces

Population : 2 191 Saint-Pognards
Superficie : 1 987 hectares
Densité : 110 hab./km²
Altitude : 294 m à 2 047 m

Pôle secondaire de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG
Commune membre du **PNR du Vercors**



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
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE RÉSILIENTE	15
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	16
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	18
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	20
INTRODUCTION GÉNÉRALE	21
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 69 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET LE VILLAREY	22

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

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

CONFORTER LE CENTRE BOURG ET LIMITER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

La commune de Saint-Paul-de-Varces a connu une forte urbanisation lors des dernières décennies, sur un modèle (celui de la maison individuelle implantée au milieu de sa parcelle) qui a causé des **dysfonctionnements** majeurs : saturation du réseau viaire, problèmes ponctuels d'alimentation en eau, banalisation des paysages, pressions sur le foncier agricole... À cela s'ajoute la présence de **risques naturels** impactant considérablement le territoire, à cause des menaces que font peser les chutes de blocs sur une partie conséquente de la commune. La volonté communale étant de **préserver un cadre de vie rural et les potentialités agricoles** des terres et sachant que le développement de la commune est considérablement contraint par les risques, le choix est donc de ne pas développer l'urbanisation au-delà des limites actuelles.

Il s'agit aujourd'hui de limiter l'étalement urbain et de promouvoir des formes d'habitat plus économes en espace. Les objectifs de la commune sont donc de conforter **les deux pôles de centralités** constitués par le noyau ancien autour de la mairie et celui, plus récent, des Tapaux.

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
- 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
- Conforter les fonctions de proximité dans les centralités de proximité
- Développer une offre d'équipements d'intérêt général ou public en fonction des besoins de chaque commune et préserver l'offre existante
- Renforcer la place du piéton dans les aménagements d'espaces publics et participer à l'animation de l'espace public
- Adapter les obligations de réalisation de stationnement privatif au contexte territorial et au niveau de desserte par les transports collectifs
- Développer une gestion durable des ressources en assurant la pérennité de l'approvisionnement et de la qualité de l'eau potable



Déclinaisons communales

- Valoriser les **formes architecturales vernaculaires** du noyau originel autour de la mairie
- Conforter son **rôle central** et y permettre une **mixité fonctionnelle** entre habitat et équipements publics et commerciaux

- Renforcer le pôle central de la commune en optimisant le foncier du **Villarey**

- Pérenniser le **pôle des Tapaux** à partir de sa forme urbaine qui apporte une diversité d'habitat à la commune
- Permettre d'y renforcer l'**offre commerciale** existante

- Permettre le développement d'une **offre de logements sociaux** sur la commune, dans le cadre des ambitions fixées par le PLH, afin de proposer une offre adaptée aux besoins de la population (vieillesse, décohabitation, ...) et de pouvoir accueillir des jeunes ménages

Traduction réglementaire

- Classement du noyau ancien en **UA3** afin de permettre des règles adaptées à la réhabilitation du bâti ancien
- Classement en **UD2** des tissus pavillonnaires situés à proximité immédiate du bâti ancien, afin de favoriser une transition avec le projet du Villarey
- Classement en **UD2m** des abords, afin d'y permettre une transition progressive vers le pavillonnaire, tout en limitant une densification pouvant poser des problèmes en termes de proximité et de covisibilité
- Création d'une **centralité urbaine commerciale (CUC)** limitée au centre bourg, autorisant l'accueil de commerces de proximité, dans une limite de 400 m² de surface de vente par établissement commercial

- **OAP n° 69** du projet du Villarey afin de compléter la centralité principale de la commune, entre la mairie et l'école.
- Distinction entre un zonage **AUD1** et un zonage **AUD2** afin de permettre une transition progressive avec les tissus voisins.

- Classement en **UD1** du quartier des Tapaux afin de correspondre à la morphologie de ce quartier
- Classement en **UD2** des tissus pavillonnaires situés à proximité immédiate, afin de permettre une transition progressive des morphologies bâties
- Création d'une **centralité urbaine commerciale (CUC)** autour du secteur des Tapaux, autorisant l'accueil de commerces de proximité, dans une limite de 400 m² de surface de vente par établissement commercial
- Tracé de l'**espace préférentiel de développement** du Scot autour de ce secteur élargi afin de pérenniser cette vocation de centralité complémentaire au centre bourg

- Délimitation de 2 **secteurs de mixité sociale** obligeant la production d'au moins 20% de logements locatifs sociaux pour toute opération comportant au moins 10 logements ou 700 m² de surface de plancher, au sein du centre bourg et aux Tapaux, correspondant aux zones UA3, UD1 et UD2, bénéficiant de règles de constructibilité favorables à la production de logements sociaux

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Répondre aux besoins en équipements et services de proximité en sanctuarisant les espaces consacrés | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en UZ1 des fonciers communaux accueillant des équipements, ainsi que des espaces pouvant en accueillir de nouveaux, aux abords de la mairie, de l'école ainsi que des terrains de sport en entrée de la commune → Délimitation d'emplacements réservés pour l'extension du cimetière, pour la création d'un local des services techniques au nord de la commune le long du chemin des Combes, et pour l'aménagement d'un terrain de sport vers le secteur des Tapaux → Délimitation d'emplacements réservés pour la création d'une aire de présentation des containers individuels pour la collecte des déchets à l'entrée du chemin du Charmas et d'une plateforme de retournement pour les bennes |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Offrir des espaces publics accessibles et vecteurs de lien social, par l'opportunité de rencontres via les loisirs ou les déplacements "actifs" | <ul style="list-style-type: none"> → Délimitation d'emplacements réservés pour l'aménagement d'un parcours de santé, d'un parc public en face de l'église et en prolongement du parcours, et la création de cheminements piétons-cycles (5 ER répondant à un besoin de maillage notamment dans le centre bourg et sur le secteur des Tapaux). → Délimitation d'une servitude de localisation pour la création d'une aire de jeux à proximité de l'école qui viendrait remplacer l'espace de jeux initialement construit sur le secteur du Villarey faisant actuellement l'objet d'un programme de logements |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtriser l'évolution des quartiers récemment constitués | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en UD3 de la majeure partie des tissus pavillonnaires de la commune. |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter l'impact de l'urbanisation de Nigière, secteur contraint, excentré et mal desservi par le réseau viaire | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en UD3d de Nigière afin d'y limiter les possibilités de développement urbain |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte la réalité de l'usage de la voiture qui reste un outil essentiel de la mobilité dans un territoire éloigné des transports en commun et des axes vélo structurants | <ul style="list-style-type: none"> → Commune en secteur 6 « absence de zonage de stationnement » dont les normes de stationnement, sans pour autant encourager un usage accru de la voiture individuelle, sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver du foncier stratégique pour l'avenir du village | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en AU d'une réserve foncière qui constitue la dernière potentialité de développement de la commune, dans l'objectif de maîtriser et encadrer son devenir, à l'est de l'opération du Villarey. |

Déclinaisons communales

- Préserver la **ressource en eau** en protégeant les captages et les réservoirs d'eau potable

Traduction réglementaire

- *Délimitation d'**emplacements réservés** pour la protection du réservoir des Mallets et d'une citerne d'eau potable dans le secteur des Tapaux.*
- *Délimitation d'un **emplacement réservé** sur le périmètre immédiat de captage d'eau potable à proximité du chemin de Bémont*

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 secondaires tels que Saint-Paul de Varcès, 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 Saint-Paul de Varcès a été délimité de manière à inclure le **noyau originel autour de la mairie**, pôle principal de la commune qui accueille une mixité de fonctions urbaines et le pôle des Tapaux. Il a été décidé, en revanche, de ne pas inclure au sein de l'espace préférentiel de développement les autres secteurs urbanisés, plus ou moins éloignés et correspondant principalement à un tissu pavillonnaire.

Ces choix sont motivés par les objectifs suivants :

- > Conforter le rôle central du pôle "historique" et y permettre une mixité fonctionnelle entre habitat et équipements publics et commerciaux
- > Pérenniser le pôle des Tapaux à partir de sa forme urbaine qui apporte une diversité d'habitat à la commune
- > Maîtriser l'évolution des quartiers récemment constitués

L'espace préférentiel de développement de Saint-Paul de Varcès correspond ainsi aux limites des zones UA3, UD1, UD2, UZ1, AUD1 et AU 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 (zones U) ou en extension (zones AUD1 et AU)
- > Une mixité fonctionnelle, dans une logique de confortement du centre bourg et du pôle des Tapaux

Répartition de l'offre nouvelle en logements

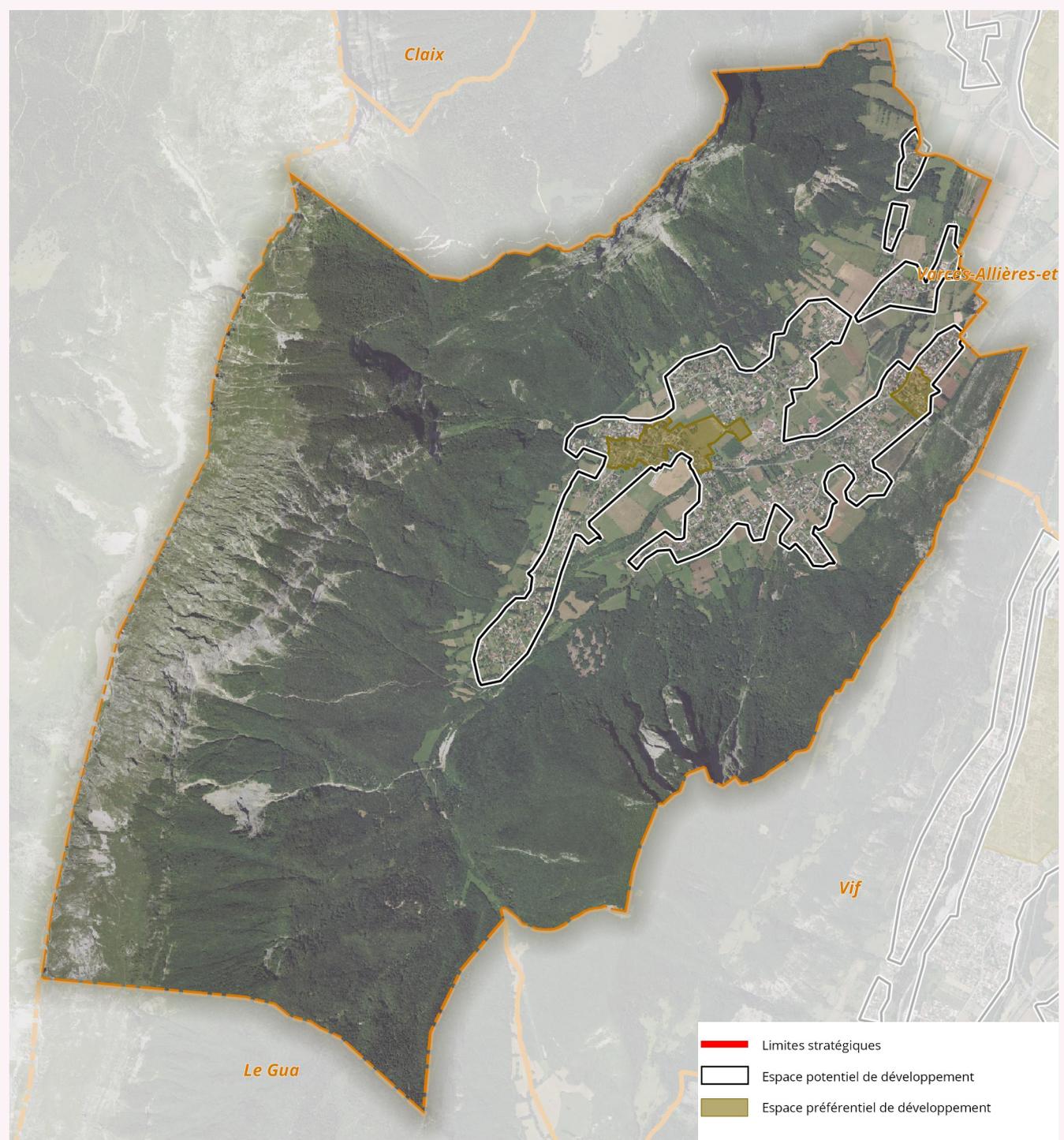
Plus de la moitié de l'offre nouvelle en logements à Saint-Paul de Varcès est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les recommandations du SCoT pour les pôles locaux ou secondaires.





LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

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



Extrait de l'atlas de la mixité sociale

MIXITÉ SOCIALE

SMS relatif à l'intégration de logement locatif social

Seuil de déclenchement en nombre de logement : **LS3.35.30**
 Taux minimal de logement locatif social : **30%**
 Taux minimal de PLA: A défaut d'indication le taux n'est pas imposé



SMS relatif à l'intégration de logement en accession

Seuil de déclenchement en nombre de logement : **LA3.80**
 Taux minimal de logement en accession : **80%**

LA

SMS relatif à l'intégration de logement locatif social et de logement en accession

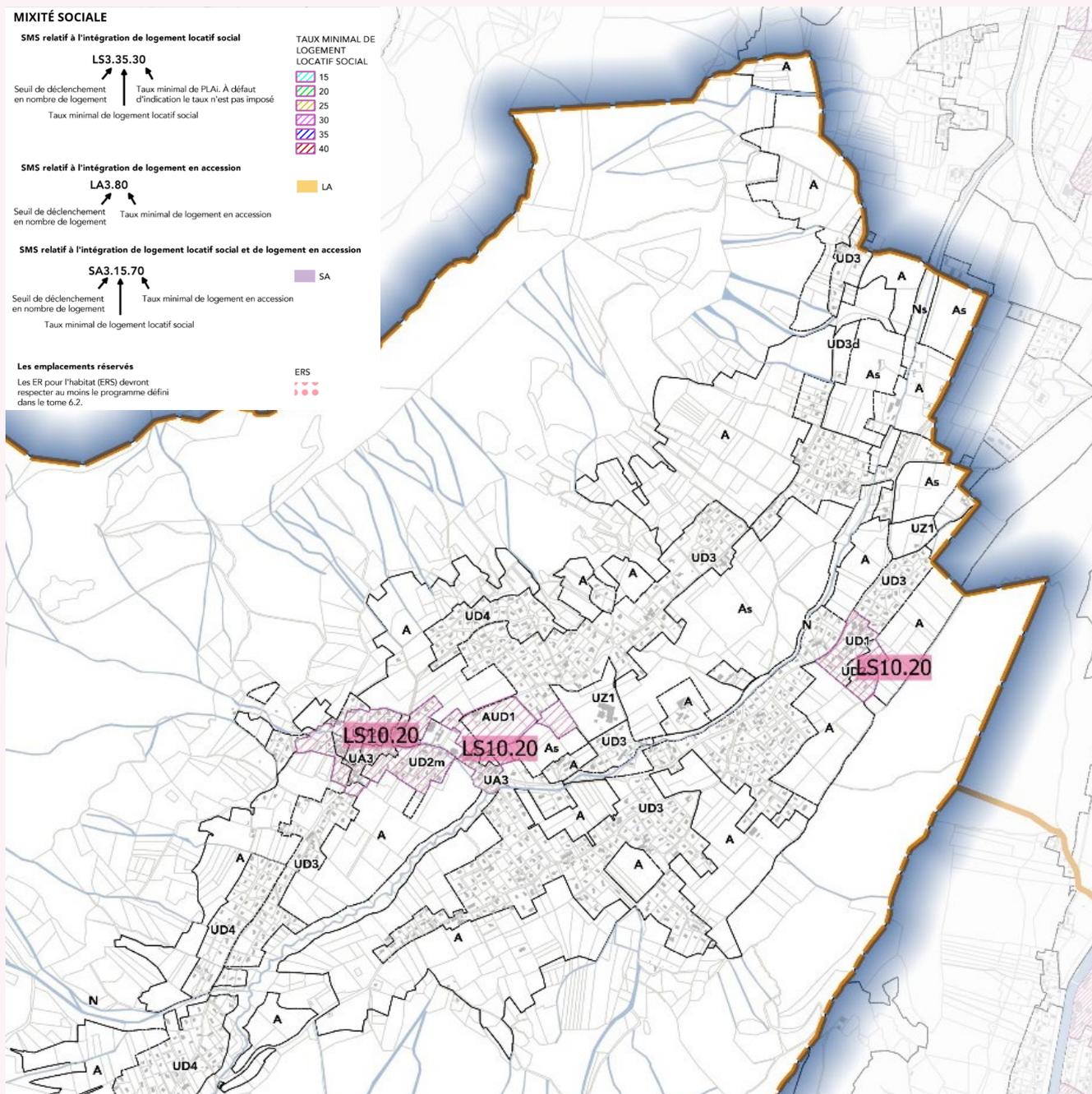
Seuil de déclenchement en nombre de logement : **SA3.15.70**
 Taux minimal de logement en accession : **70%**
 Taux minimal de logement locatif social : **15%**

SA

Les emplacements réservés

Les ER pour l'habitat (ERS) devront respecter au moins le programme défini dans le tome 6.2.

ERS



Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

ESPACE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL (EDC)

Dimensionnement maximal par établissement de la surface de vente en m²



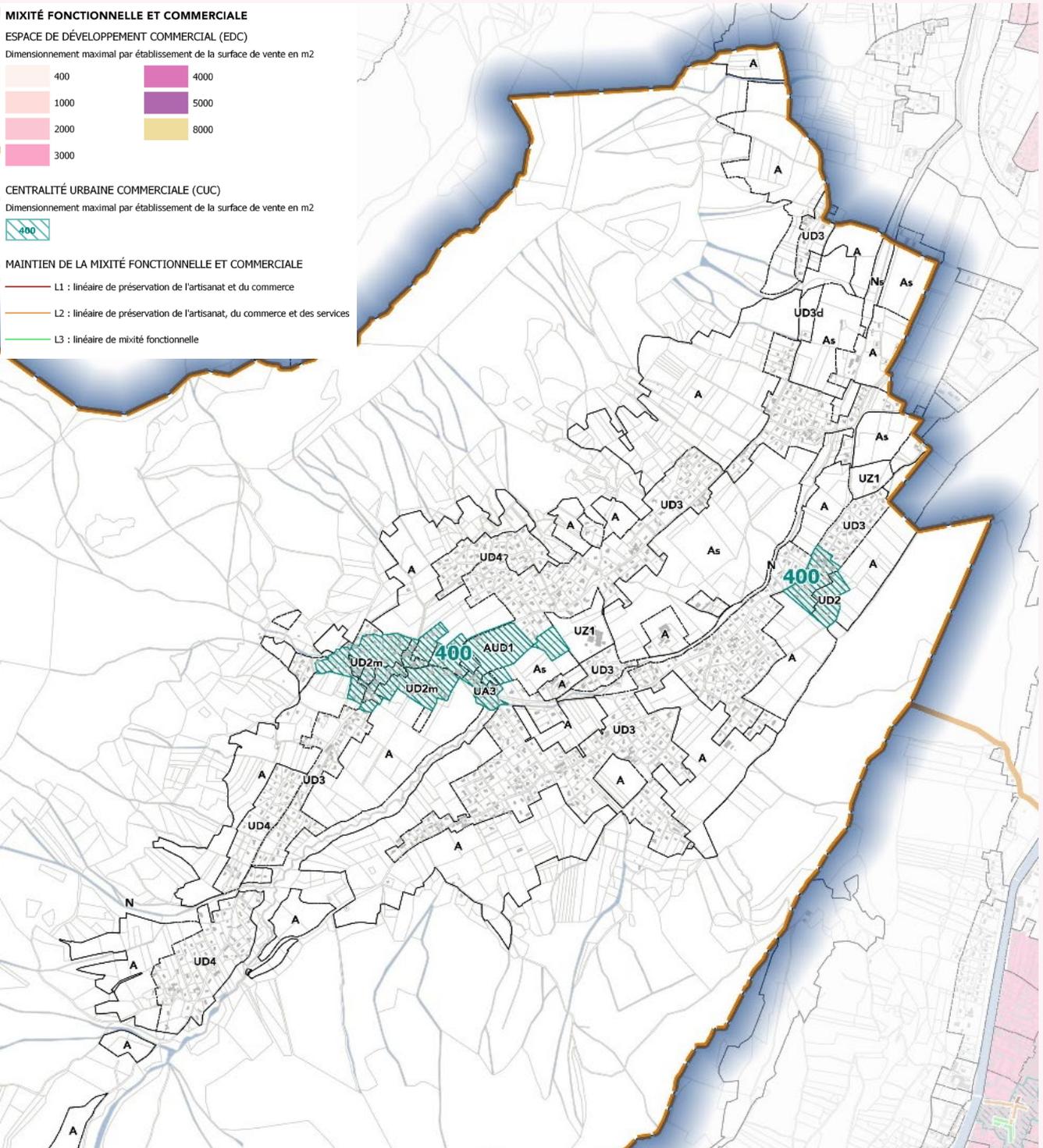
CENTRALITÉ URBAINE COMMERCIALE (CUC)

Dimensionnement maximal par établissement de la surface de vente en m²



MAINTIEN DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

- L1 : linéaire de préservation de l'artisanat et du commerce
- L2 : linéaire de préservation de l'artisanat, du commerce et des services
- L3 : linéaire de mixité fonctionnelle



CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE RÉSILIENTE

FACILITER LA MISE EN ŒUVRE D'AMÉNAGEMENTS RÉSILIENTS

Une grande partie de la commune de Saint-Paul-de-Varces est exposée à des risques forts de chutes de blocs. La connaissance du risque a fortement évolué, mettant en exergue la dangerosité potentielle de certains secteurs déjà construits. Il s'agit désormais de mettre en place des dispositifs pour la protection des habitants, tout en limitant l'accueil de nouvelle population au sein des secteurs exposés.

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
- Assurer la résilience des tissus urbains existant afin de permettre leur renouvellement urbain

Déclinaisons communales

- Ne pas exposer davantage les habitants aux **risques de chutes de blocs** importants
- Mettre en place des **dispositifs de protection** de la population aux endroits exposés par les crues torrentielles

Traduction réglementaire

- *Classement en **UD4** de plusieurs secteurs exposés à des risques forts de chutes de blocs : les Mallets, le Mont, les hauteurs du Sorbier et des Ruines, et les Râcles.*
- ***Emplacements Réservés** destinés aux dispositifs ou ouvrages de protection contre les risques naturels, à Brigagier, Brise-Tourte, Charbonnier et Cognat.*



FAIRE METROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT BÂTI ET PAYSAGER DE SAINT-PAUL-DE-VARCES

Saint-Paul-de-Varces est structuré autour de petits hameaux agricoles récemment rattrapés par une urbanisation diffuse. La présence des anciens corps de fermes au sein d'un tissu plus récent et relativement "banalisé" constitue une qualité architecturale à promouvoir, tout comme les continuités paysagères qui dépassent l'échelle communale. Le SCoT repère notamment la coupure paysagère secondaire entre Meinget et le Poulat en tant que « *coupure verte insérée dans un tissu urbain au travers d'un réseau de parcs, jardins ou alignements végétaux qu'il s'agit de mettre en valeur* ». Le PLUi doit « *localiser cette coupure et la classer en zone agricole, naturelle ou urbanisable, en prévoyant une protection des espaces non construits et des espaces végétalisés, ainsi que des mesures d'insertion paysagère et environnementale renforcée des constructions* ». Le nord de la commune comprend aussi une zone humide repérée par le Conservatoire des Espaces Naturels de l'Isère, autour du Lavanchon.

Les pentes boisées forment un écrin omniprésent, visible depuis l'ensemble du territoire communal. Des arbres isolés constituent des repères remarquables au sein de champs ou de jardins. Les caractéristiques des constructions anciennes (volumes, formes et dimensions des ouvertures, orientation et pente des toitures, aspect des revêtements, ...) peuvent être réinterprétées afin d'apporter de la qualité aux projets. Ces éléments patrimoniaux et paysagers ont été identifiés afin d'établir une protection *ad hoc*. Il s'agit aujourd'hui de préserver ces caractéristiques architecturales et paysagères qui constituent un atout pour le cadre de vie des habitants.

Rappel des orientations du PADD

- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire



Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Préserver l'écrin paysager formé par les champs vus depuis la charrière chaude ; les champs accompagnant le vallon et ponctués de fermes anciennes constituent la "carte postale" de St-Paul de Varces Protéger la zone humide accompagnant le Lavanchon, à la limite avec Varces | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en zone As du talweg accompagnant le Lavanchon, afin d'y interdire toute nouvelle construction et ainsi préserver un espace écologique et paysager sensible, et soumis à une forte pression urbaine</i> → <i>Classement en Ns du cours d'eau du Lavanchon et de sa ripisylve</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> Protéger les éléments végétaux patrimoniaux qui ponctuent le paysage | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Identification des espaces végétaux les plus emblématiques au plan F2 des prescriptions relatives aux patrimoines bâtis, paysagers et écologiques :</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Trois noyeraies</i> · <i>Un jardin privé</i> · <i>Quatre arbres têtards</i> · <i>Trois arbres singuliers (tilleul, murier, séquoia)</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> Reconnaître et valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales vernaculaires et préserver les éléments de patrimoine remarquables | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Identification des éléments bâtis ponctuels d'intérêt patrimonial au plan F2 des prescriptions relatives aux patrimoines bâtis, paysagers et écologiques</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Ancienne école, mairie, cure</i> · <i>9 maisons dont la maison Rochas</i> · <i>18 bâtiments agricoles (fermes, granges, longère)</i> · <i>2 groupements de bâtiments : hameau des Combes et fermes du Poulat</i> · <i>Trois fours à pain, trois croix</i> · <i>Trois ponts</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> Identifier des éléments singuliers du territoire | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Identification de sites naturels ou historiques au plan F2 des prescriptions relatives aux patrimoines bâtis, paysagers et écologiques</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Nécropole</i> · <i>Zone marécageuse de Poulat</i> · <i>Plaques d'éboulement rocheux de Malaper</i> · <i>Promenade du champ de Vaux au Batout</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> Permettre une évolution de l'urbanisation en cohérence avec l'existant | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Définition d'orientations adaptées au sein de l'OAP Paysage et Biodiversité (carnet de paysage "Vallée du Drac et rebord du Vercors")</i> |

CONFORTER LES ACTIVITES AGRICOLES ET SYLVICOLES

PÉRENNISER LES CONDITIONS FAVORABLES AU MAINTIEN ET AU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

L'activité agricole a historiquement façonné la commune, à travers la structuration du paysage par les haies et les champs et la présence ponctuelle de corps de ferme qui sont des repères forts dans le paysage. Aujourd'hui, cette présence de l'agriculture est beaucoup moins prépondérante, une grande partie des champs ayant été progressivement gagnés par l'urbanisation pavillonnaire (les surfaces cultivées ont diminué de 55% entre 1988 et 2000, souvent aux dépens des meilleures terres). Toutefois, il subsiste quelques exploitants et l'agriculture est relativement dynamique, avec une demande de terres à cultiver qui existe, malgré la forte pression foncière. Le contraste est fort entre les champs situés dans la vallée qui accompagne le Lavanchon, relativement bien exploités et entretenus, et les coteaux, dont l'accès, compliqué par la pente mais surtout par l'avancée de l'urbanisation, représente une forte contrainte qui se traduit par une déprise agricole et le développement de friches bientôt gagnées par la forêt.

L'enjeu de la commune est donc de préserver son potentiel agricole, à travers une délimitation nette et durable des espaces agricoles et le maintien des accès aux champs afin de permettre la stabilité et la viabilité de l'activité agricole sur le territoire. Les grands tènements et les terres agricoles de qualité sont à préserver du mitage et du morcellement, afin de garantir un fonctionnement durable des exploitations.

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser la vocation agricole, sylvicole, naturelle et de loisirs de ces espaces ruraux et montagnards
- Protéger les espaces agricoles de coteaux et préserver leur multifonctionnalité
- 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
- Identifier les secteurs soumis aux dynamiques d'enfrichement, en leur reconnaissant une vocation agricole
- Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et le maintien des paysages ouverts, notamment pour limiter l'avancée de la forêt

Déclinaisons communales

- Permettre aux **exploitations agricoles** de se développer voire de s'installer.
- Permettre l'**exploitation forestière**

Traduction réglementaire

- *Classement en zone A des espaces agricoles exploités (cultivés ou pâturés), y compris les secteurs en cours d'enfrichement sur les coteaux, dont on veut conserver la vocation agricole*
- *Concernant les fermes situées au sein de l'espace paysager majeur de la commune, dans la plaine du Lavanchon, zoné principalement en As, un espace en A est ménagé autour des fermes, afin de leur permettre d'évoluer*
- *Classement des espaces de forêt en zone N*

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	255,2
Zones naturelles	1 589,3
Zones urbaines	145,5
Zones à urbaniser indicées	3,4
Zones à urbaniser strictes	1,0



2

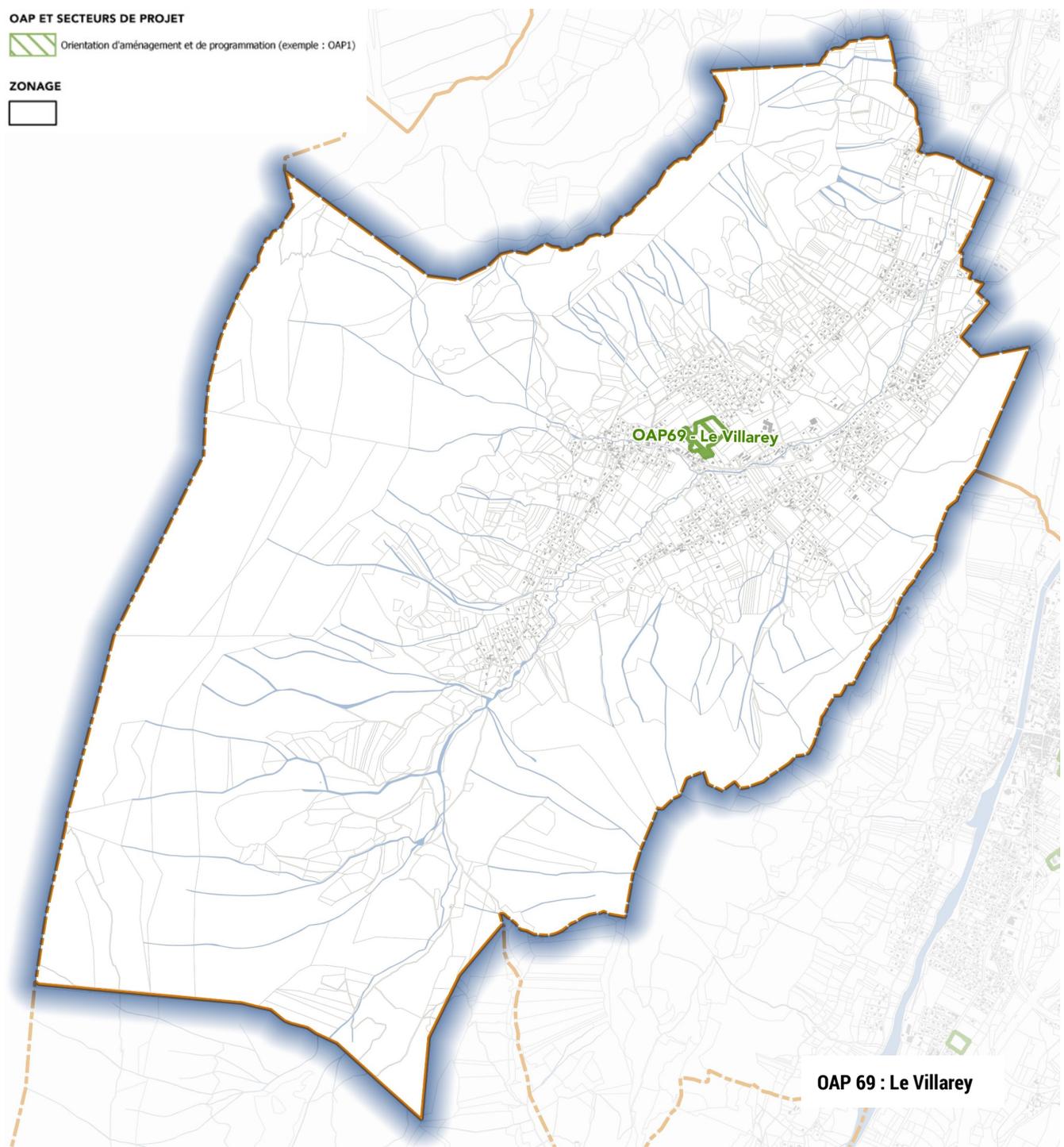
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

OAP ET SECTEURS DE PROJET

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

ZONAGE

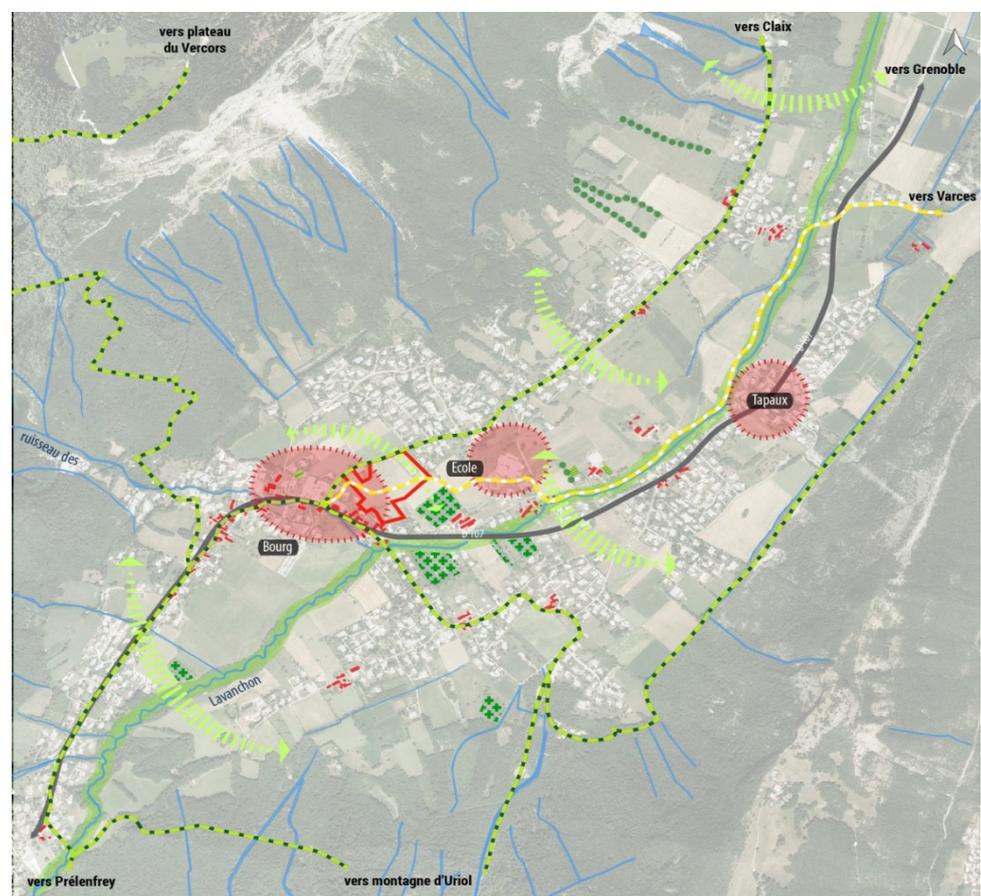
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 69 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET LE VILLAREY

CONTEXTE ET ENJEUX

Positionné en extension du bourg et en lisière d'espace agricole, à proximité des équipements du village, le site « Le Villarey », d'une superficie de 3 hectares, bénéficie d'une forte visibilité. Il s'inscrit dans l'ambiance paysagère de la plaine bocagère agricole de la vallée du Lavanchon, caractérisée par un cadre champêtre de pâturages implantés en bord de coteaux boisés et sillonnés par des ruisseaux de montagne.

Les enjeux de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, qui comprend l'opération « Villarey 1 », d'une capacité d'environ 80 logements, et le « Villarey 2 », d'une capacité d'environ 7 logements, reposent sur le confortement du bourg dans le prolongement de ses caractéristiques. L'objectif étant de veiller à conserver la lisibilité de la structure urbaine du village en hameaux, et d'affirmer un maillage végétal et piétonnier structurant le territoire communal.

Localisation du site



<p>UN SITE A L'ARTICULATION ENTRE ESPACE AGRICOLE ET HAMEAU</p> <p> SITE D'OAP</p> <p> COUPURE VERTE</p> <p>A PROXIMITÉ IMMÉDIATE DES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS</p> <p> POLE STRUCTURANT DE PROXIMITÉ</p> <p> AXE VIAIRE STRUCTURANT</p>	<p>ENTOURÉ DE MOTIFS PAYSAGERS RURAUX</p> <p> VERGERS</p> <p> HAIES ARBUSTIVES</p> <p> JARDINS POTAGERS</p> <p> TISSU BÂTI HISTORIQUE (MAISONS VILLAGEOISES, CORPS DE FERMES, BÂTISSSES)</p>	<p>JALONNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE</p> <p> SENTIERS PIETONS/CYCLES EXISTANTS</p> <p> PROJET DE CHEMINEMENT ACTIF</p> <p> COURS D'EAU DE MONTAGNE</p>
---	--	--

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines
- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards (notamment en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants)
- Optimiser l'offre de stationnement automobile (notamment favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage)
- 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)
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales

L'OAP « Le Villarey » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Composer avec des motifs paysagers de plaine bocagère agricole
- Constituer une lisière avec l'espace agricole et avec les habitations situées de l'autre côté du chemin de l'Alphabet
- Intégrer le projet dans la structure du bourg
- Intégrer les eaux de ruissellement

Par ailleurs, ces principales dispositions sont complétées par le règlement de la façon suivante.

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP 69



S'INSÉRER DANS LA PLAINE BOCAGÈRE

- A** VUES À PRÉSERVER
- PRINCIPLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN COULISSES PERMETTANT DES PROFONDEURS DE CHAMP VISUELLES À OBSERVER
- PRINCIPLE DE POROSITÉ VISUELLE À GARANTIR
- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- OPÉRATION «VILLAREY 1»
- OPÉRATION «VILLAREY 2»

ORGANISER LE PROJET EN APPUI SUR LES MOTIFS PAYSAGERS RURAUX DU VILLAGE

- PRAIRIE EXISTANTE À VALORISER ARBRES FRUITIERS À CONSERVER DANS LA MESURE DU POSSIBLE
- PRINCIPLE DE COURRÉES CIRCULÉES ACCUEILLANT LE STATIONNEMENT À AMÉNAGER
- VOIE DE DESSERT INTERNE À CRÉER S'INSPIRANT DES RUELLLES VILLAGEOISES
- VERGER À CRÉER QUALIFIANT L'INTERFACE DU SITE AVEC LE HAMEAU DES SORBIERS

RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE : INTÉGRER LA PRÉSENCE DE L'EAU

- SENS D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES DANS LA PENTE À PRENDRE EN COMPTE
- SECTEUR À PRIVILÉGIER POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES (NOUE, BASSIN À AMÉNAGER)
- RUPTURE DE PENTE À PRENDRE EN COMPTE
- RELIEF

CONNECTER LE SITE AUX ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES DU VILLAGE

- LIAISON PIÉTONNE À CRÉER
- RUE VILLAGEOISE SUPPORT D'ITINÉRAIRES PIÉTONS / CYCLES
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- ÉQUIPEMENTS PUBLICS

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le tènement foncier est divisé en deux parties, le Villarey 1 et le Villarey 2, qui nécessitent une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des différents aménagements intérieurs. Cela concerne notamment l'aménagement des espaces paysagers, l'implantation des nouvelles constructions, ainsi que la desserte du site.

Afin de permettre une bonne optimisation du tènement, l'OAP offre un potentiel constructible d'environ 80 logements sur l'opération « Villarey 1 » et d'environ 7 logements sur le « Villarey 2 ».

La commune est un pôle d'appui secondaire du SCoT et n'est pas astreinte à la loi SRU. Néanmoins, le site étant localisé dans l'Espace Préférentiel de Développement délimité dans le cadre du PLUi, un Secteur de Mixité Sociale (SMS) a été établi afin de diversifier l'offre de logements et ainsi répondre aux besoins des habitants. Il doit intégrer un minimum de 20 % de logements sociaux.

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier tout en valorisant les spécificités patrimoniales et paysagères du cœur de bourg.**

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Zonage en AUD1 sur le Villarey 1 et AUD2 sur le Villarey 2, qui reprennent les règles volumétriques des zones UD1 et UD2 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain, d'inscrire le site dans la silhouette du bourg en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions ;</i> → <i>Site compris dans un secteur de mixité sociale pour la construction de logements locatifs sociaux</i>
--	---

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Composer avec des motifs paysagers de plaine bocagère agricole

Le site « le Villarey » correspond à une prairie positionnée en extension du hameau du bourg, formant une continuité verte en vis-à-vis avec les espaces agricoles qui la bordent. Cette continuité paysagère offre des vues ouvertes sur la plaine bocagère et sur la montagne d'Uriol depuis le chemin Saint-Ange, sur le noyau historique du bourg et sur les contreforts boisés du Vercors depuis le chemin de l'Alphabet.

Jouxtant la frange est du site, le village possède un patrimoine bâti vernaculaire encore très présent, qui constitue l'identité de la commune. Le hameau du bourg présente des ensembles bâtis anciens de bâtisses et de granges aux volumes simples et aux pignons bardés de bois, couverts de toitures à deux pans.

- > Dans le cadre de l'opération d'aménagement, il est nécessaire de s'appuyer sur le caractère bocager agricole du site afin de préserver l'ambiance rurale du village.
- > L'OAP expose les conditions permettant de structurer le site autour d'une ambiance architecturale et paysagère rurale

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Les constructions s'intègrent dans une vaste prairie jardinée. Des motifs de vergers et de jardins partagés peuvent être utilisés en lisière de site, les arbres fruitiers existants doivent être conservés dans la mesure du possible et les espaces libres sont conçus en appui sur les structures végétales existantes. → Les nouvelles constructions s'inspirent, par la compacité de leurs volumes et leur matérialité, des motifs architecturaux ruraux du village (bardage bois, toitures à deux pans) et introduisent des éléments animant les façades (clairevoies, pergolas). → Les espaces circulés sont traités comme des ruelles villageoises. Les espaces de stationnement sont aménagés comme des courées. Des venelles piétonnes irriguent le site.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent des principes d'implantation des constructions en coulisse permettant des profondeurs de champ visuelle à garantir, des prairies existantes à valoriser et des arbres fruités à conserver dans la mesure du possible, ainsi que des voies de desserte interne à créer s'inspirant des ruelles villageoises.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD1, 30% de surfaces traitées en espace de pleine terre et 40% de surfaces traitées en surfaces végétalisées et en zone AUD2, 35 % des surfaces traitées en espace de pleine terre et 50% de surfaces traitées en surfaces végétalisées.

Constituer une lisière avec l'espace agricole et avec les habitations situées de l'autre côté du chemin de l'Alphabet

Par son positionnement entre trois ambiances paysagères distinctes : le village à l'est, la plaine agricole au nord et au sud et le tissu pavillonnaire à l'ouest, l'aménagement du site doit assurer l'interface entre ces espaces en travaillant ses lisières.

- > Il est nécessaire de permettre l'insertion du projet dans son environnement afin de minimiser l'impact des constructions sur le paysage et le tissu existant.
- > L'OAP expose les conditions d'implantation des constructions et d'aménagement paysager, en fonction des spécificités de chacune des franges.

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>En limite est, une respiration doit être ménagée, afin de marquer la lisière avec les habitations situées de l'autre côté du chemin de l'Alphabet. Celle-ci peut être aménagée en verger d'arbres fruitiers.</i> → <i>En limite sud, la lisière avec l'espace agricole peut être traitée comme une bande jardinée, adossée à une haie arbustive, permettant l'intégration du projet dans la plaine agricole.</i> → <i>En limite nord, les façades des constructions observent une mise en retrait par rapport au chemin Saint-Ange, ménageant un espace de transition entre l'espace agricole au nord du chemin et le site de projet. Les bâtiments veillent à ne pas constituer de front bâti continu et opaque le long du chemin.</i> → <i>Les vues existantes sur le noyau historique du bourg depuis le chemin de l'Alphabet, et sur la plaine bocagère et sur la montagne d'Uriol depuis le chemin Saint-Ange sont à préserver.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP indique un verger à créer qualifiant l'interface est du site avec le hameau des Sorbier, les vues sur l'espace agricole à préserver et une bande jardinée adossée à une haie bocagère à aménager pour constituer une transition avec l'espace agricole.</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>En complément, le règlement écrit et graphique dans les zones AUD1 et AUD2 permet l'implantation en limite séparative ou selon un recul de H/2 et avec des hauteurs dégressives pour la zone AUD1 une hauteur de 13m au faitage et pour la zone AUD2 une hauteur de 10m au faitage.</i>



Intégrer le projet dans la structure du bourg

Le site se trouve au cœur du pôle d'équipements du bourg constitué autour de l'école, d'équipements sportifs, du centre multi accueil, de la bibliothèque, de la salle polyvalente, la mairie et de l'église. Il est accessible depuis la route du Vercors (D170) par le chemin Saint-Ange et jalonne le tracé du futur cheminement actif de la commune, connectant le centre bourg à l'ouest, au pôle scolaire et au pôle commercial des Tapaux à l'est, et se trouve à 200 m de l'arrêt de bus « La Place » desservi par la ligne Saint-Paul-de-Varces/Varces.

- > Il est nécessaire de connecter ce nouveau quartier aux tissus existants et aux équipements publics, et permettre la cohabitation des différentes formes bâties, existantes et nouvelles.
- > L'OAP expose les conditions d'implantation en termes de formes urbaines et d'aménagement extérieurs pour « intégrer le projet dans la structure du bourg ».

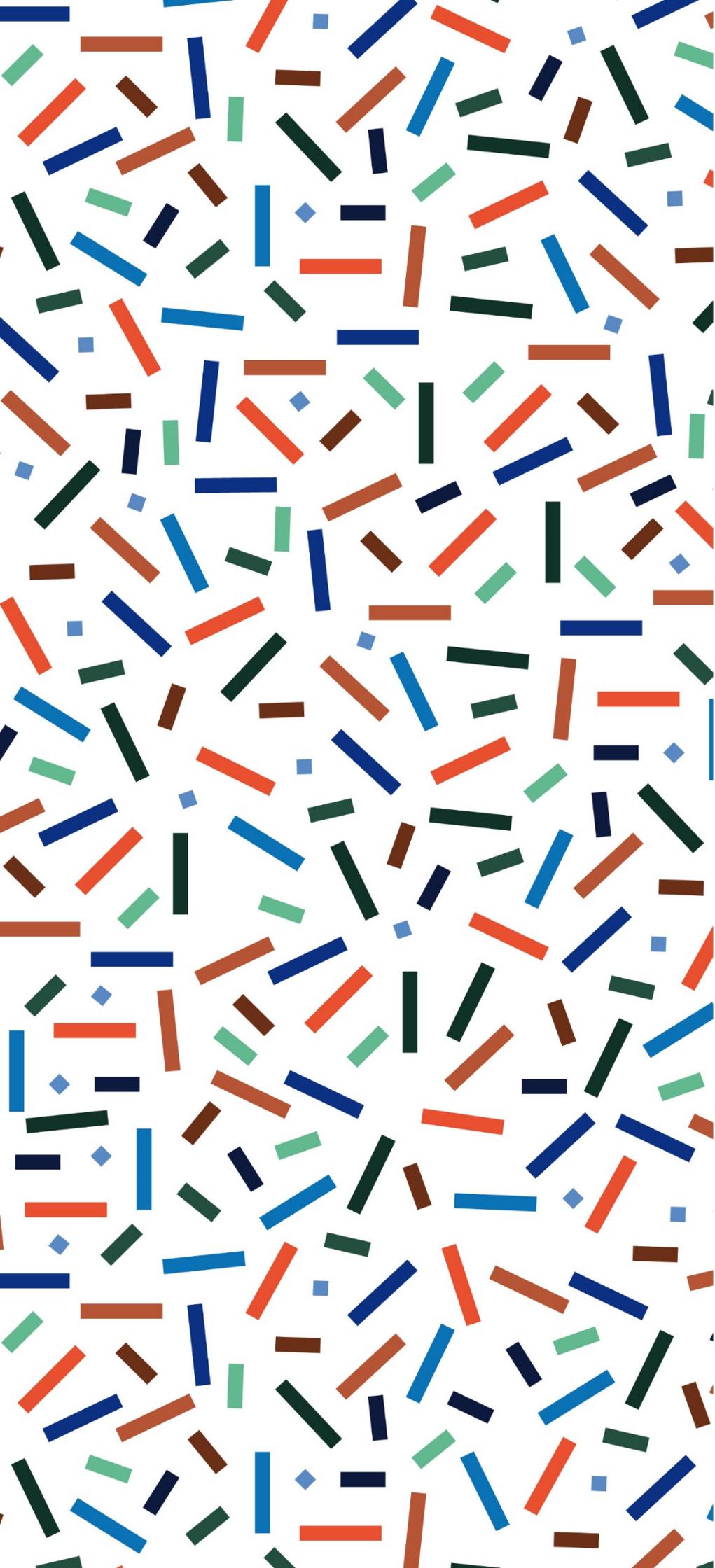
OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Le projet doit développer un rapport d'échelle cohérent avec les structures bâties existantes du bourg et chercher à prolonger son caractère groupé. La diversité des formes bâties, le fractionnement des volumes et la variation des orientations des faitages doivent être recherchés. → Les constructions nouvelles ménagent des porosités visuelles, cadrant des vues sur le grand paysage et donnant à voir l'épaisseur bâtie du site et les vergers situés en arrière-plan. → Une liaison piétonne traversant le site d'est en ouest, offrant des vues transversales sur l'espace agricole, doit être aménagée, reliant le site aux différents équipements et aux commerces du village, dans la continuité du maillage existant. → L'accès des véhicules se fait depuis le chemin Saint-Ange, afin de ne pas diffuser la circulation sur le chemin de l'Alphabet. Une voie de desserte interne, aménagée comme un espace d'usages partagés et traitée comme une ruelle villageoise, permet des connexions est-ouest et nord-sud au cœur du site. → Les espaces de stationnement extérieurs sont diversifiés (couverts, semi-ouverts, à air libre) et traités avec des motifs paysagers et architecturaux faisant écho au caractère rural du site. Ils sont regroupés autour de courées pouvant servir de lieux de jeux et de rencontres en journée. → L'aménagement du secteur est phasé en deux opérations : le « Villarey 1 » et le « Villarey 2 », visant à la construction de logements. Le secteur « Villarey 2 » doit être conçu dans la continuité du parti d'aménagement d'ensemble du « Villarey 1 ». Les densités et les hauteurs bâties sont modérées et décroissantes du nord au sud.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent les porosités visuelles à garantir, les liaisons piétonnes à créer et un principe de courées circulées accueillant le stationnement à aménager.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit un Emplacement Réservé (ER) pour la création d'une liaison piétonne entre la mairie et le site « le Villarey ». → De plus, 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.

Intégrer les eaux de ruissellement

Le terrain est concerné par un risque faible de ruissellement d'eaux pluviales sur versant.

- > Les secteurs d'écoulement et de rétention des eaux sont à prendre en compte et valoriser.
- > L'OAP expose les conditions permettant d'intégrer les risques dans l'aménagement du site.

OAP	<i>Écrit</i>	→ <i>Le traitement des eaux pluviales est à organiser en adéquation avec les données topographiques et géotechniques du site. Les bâtiments, l'allée circulée et les aires de stationnement sont à organiser pour favoriser l'écoulement de l'eau, de manière à ne pas aggraver les risques à l'aval.</i>
	<i>Graphique</i>	→ <i>Sur le schéma de l'OAP figurent le sens d'écoulement des eaux pluviales dans la pente à prendre en compte et les secteurs à privilégier pour la gestion des eaux pluviales (noue, bassin à aménager).</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		→ <i>En complément, le secteur d'OAP étant concerné par un risque faible de ruissellement d'eaux pluviales sur versant affiché dans la carte des risques naturels dont les dispositions réglementaires sont inscrites dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU. Les constructions doivent notamment 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.</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