



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE VARCES-ALLIÈRES-ET- RISSET



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 :

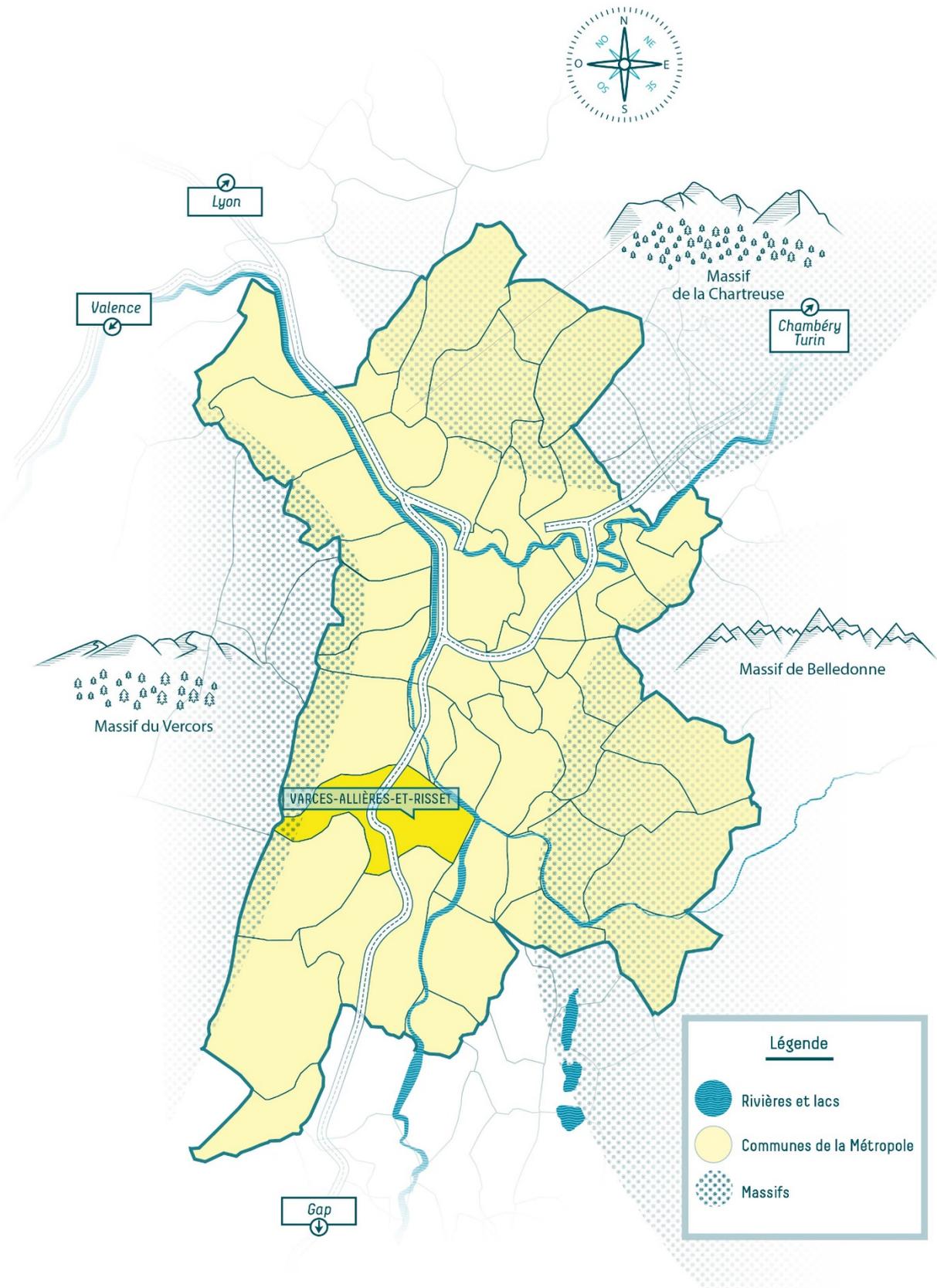
- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement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

Population : **8 266** Varçois
Superficie : **2 083** hectares
Densité : **397** hab./km²
Altitude : **280 m** à **1 966 m**

Pôle d'appui de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG
Commune membre du **PNR du Vercors**
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture partielle)
Commune concernée par l'application de l'article 55 de la **loi SRU**



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
RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	17
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	21
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	25
CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ	27
 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	 30
INTRODUCTION GÉNÉRALE	31
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°80 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « GIRAUDIÈRE EST »	32
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°81 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « BAS DE VARGES »	39

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

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

La commune de Varcès-Allières-et-Risset est identifiée comme un **pôle d'appui au SCoT de la GREG**, en tant que « *petite ville suffisamment peuplée et/ou suffisamment éloignée d'un pôle principal pour disposer d'une offre de commerces et de services relativement diversifiée, permettant une certaine autonomie de fonctionnement pour les besoins quotidiens ou hebdomadaires de la population du pôle et des communes limitrophes* ». Ce statut témoigne de l'importance locale de la commune, qui est confortée par le PLUi qui la classe en centralité pluricommunale au sein du polycentrisme de GAM.

Par ailleurs, le territoire communal comprend de nombreuses **terres agricoles**, dont celles, particulièrement stratégiques, de la plaine de Reymure. Il s'agit de préserver ce potentiel vis-à-vis de l'avancée de l'urbanisation, qui s'est faite ces dernières décennies au détriment des terres cultivées.

L'accueil de nouveaux habitants et de nouveaux emplois doit s'opérer dans le respect des **ambitions de sobriété foncière du PADD**. Pour ce faire, il est pertinent de **construire en priorité dans les espaces les mieux équipés**, en s'appuyant sur :

- **Une densification soutenable** du tissu urbain existant, en intensifiant l'urbanisation des secteurs urbains les plus proches de l'axe de la route départementale ;
- **L'aménagement progressif et encadré** des zones de future urbanisation en fonction des besoins du territoire.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter le centre-bourg
- Favoriser le renouvellement des tissus urbains et leur intensification au voisinage des arrêts en transport en commun les mieux desservis
- Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires et de faubourgs en mutation
- 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 polarités commerciales de proximité en précisant les conditions d'implantation, de sauvegarde et de développement de locaux actifs en rez-de-chaussée, afin de limiter l'émission commerciale local

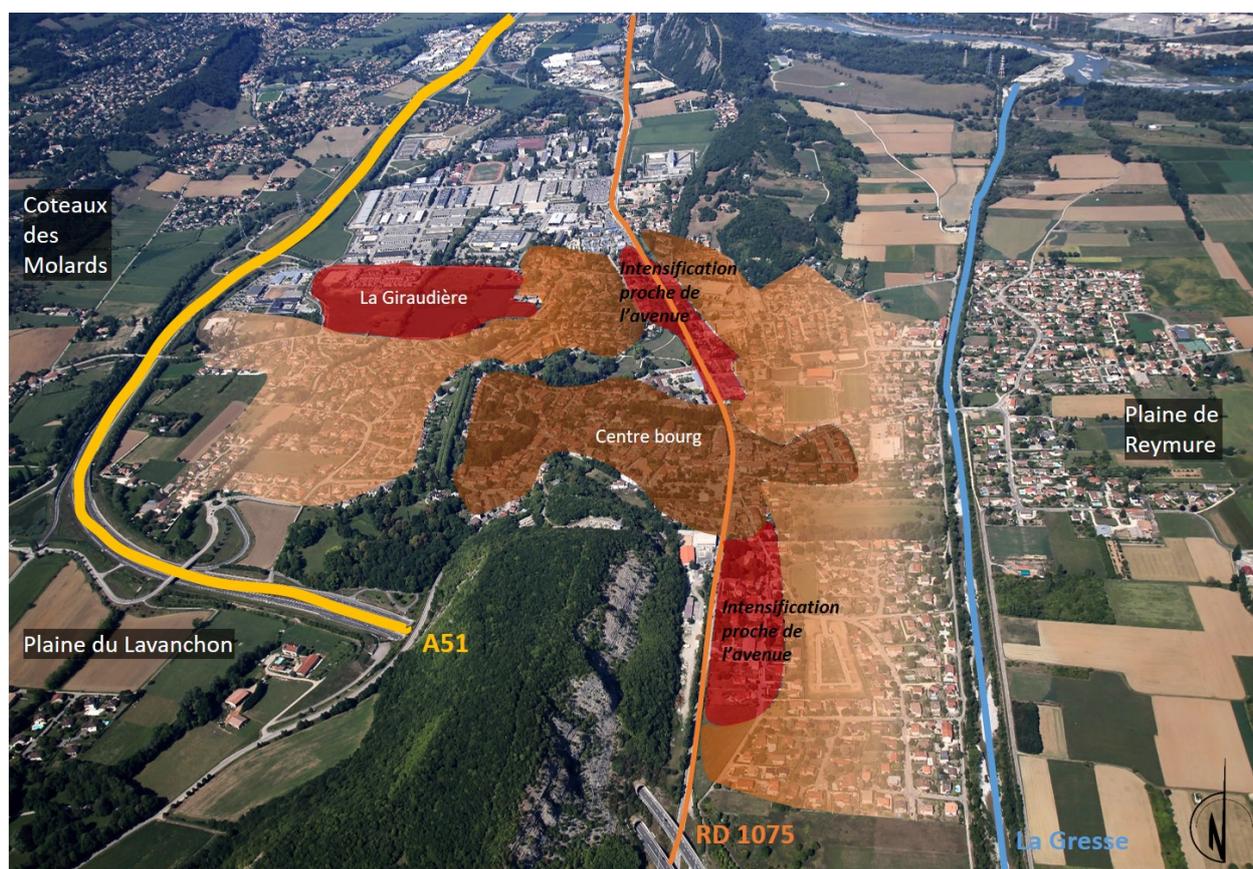
Ces orientations du PADD se déclinent à l'échelle communale en privilégiant l'**intensification des secteurs urbains les mieux desservis** et les plus proches des centralités, tout en permettant une **densification qualitative** des secteurs pavillonnaires.

PRIVILÉGIER L'INTENSIFICATION DES SECTEURS URBAINS LES MIEUX DESSERVIS ET LES PLUS PROCHES DES CENTRALITÉS TOUT EN PERMETTANT UNE DENSIFICATION QUALITATIVE DES SECTEURS PAVILLONNAIRES

Les principaux enjeux auxquels est confrontée la commune concernent le **renforcement de la densité** autour du centre historique et le long de l'axe nord-sud, et la **maîtrise de l'habitat diffus** en zone agricole.

Conformément à l'espace préférentiel de développement déterminé par le SCoT, la partie de la commune privilégiée pour accueillir le développement urbain est située entre l'autoroute et la Gresse ; il s'agit des quartiers les mieux desservis par les transports en commun. S'y concentrent les **principaux équipements** (administratifs, scolaires, culturels, commerciaux), ainsi que les emplois et les pôles de logements majeurs. Cet espace est **structuré par l'ancienne route départementale** (RD 1075), le long de laquelle s'est organisé le développement urbain qu'il s'agit aujourd'hui de conforter. L'enjeu pour la commune est d'accompagner cette densification de façon qualitative, afin qu'elle ne vienne pas perturber l'existant. Le zonage proposé permet de tendre vers une progressivité de l'intensification urbaine qui se renforce au fur et à mesure que l'on se rapproche vers les éléments de centralité (axe Joliot Curie, équipements).

Plus à l'écart des espaces de centralité, les secteurs résidentiels majoritairement constitués d'habitat individuel et structurés par des voiries secondaires présentent un **potentiel moindre en terme de mutation**. Toutefois, ces espaces se situant dans l'espace préférentiel de développement délimité par le SCoT, leur densification s'inscrit dans les orientations du SCoT relatives à la localisation prioritaire de l'offre nouvelle en logements. La volonté communale est d'**encadrer les possibilités de densification** afin de ne pas apporter un bouleversement excessif du tissu existant et de ne pas nuire au cadre de vie des habitants de ces quartiers.



Dégradé de densités à partir de l'axe principal de la commune de Varces

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Conforter le centre ancien et préserver son caractère patrimonial et relativement dense | <ul style="list-style-type: none"> → Classement du centre ancien en UA2 afin d'y permettre des règles adaptées à la réhabilitation du bâti ancien |
| <ul style="list-style-type: none"> Adapter le zonage aux formes d'habitat collectif qui se sont développées récemment autour du centre | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en UC3 et UD1 des espaces récemment construits sous forme d'habitat collectif, soit directement à proximité du centre ancien, soit sur les sites récemment aménagés de la Giraudière et des Tanneries |
| <ul style="list-style-type: none"> Encourager la mutation des tissus urbains pavillonnaires situés à proximité de l'avenue Joliot Curie pour permettre l'implantation d'opérations de logements collectifs | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en UD1 des espaces les plus proches de l'axe principal de la commune, situés à proximité des équipements structurants et sur lesquels un potentiel de mutation existe → Périmètre d'intensification urbaine F3 autour des arrêts de transports en commun structurants le long de l'avenue Joliot Curie |
| <ul style="list-style-type: none"> Structurer les constructions le long de l'avenue Joliot Curie, tout en veillant à ne pas provoquer d'effet de "canyon urbain" | <ul style="list-style-type: none"> → Classement de la façade est de l'avenue en UC3 et limitation des hauteurs côté ouest par un zonage en UD2m (limitant la hauteur à 10 mètres au faitage et où les implantations sur limites sont plus strictement encadrées afin de tenir compte de l'environnement bâti) et maintien de l'emprise du parc Beylier en zonage UV |
| <ul style="list-style-type: none"> Permettre une densification sans perturber le tissu existant, en ménageant des implantations respectant une distance vis-à-vis de l'existant | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en UD2m des espaces situés à la transition avec les quartiers à moindre potentiel d'évolution, afin de favoriser une transition progressive entre tissus urbains → Mise en place d'une ligne d'implantation des constructions nouvelles à l'alignement sur la façade ouest de l'avenue Joliot Curie, afin d'obliger l'implantation en limite est de la parcelle, en vue de préserver des espaces végétalisés à l'arrière des constructions, au contact du lotissement |
| <ul style="list-style-type: none"> Permettre une mutation qualitative des grandes parcelles situées entre la rue Gabriel Péri, la rue du Portail Rouge et l'avenue des Platanes | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en UD2 de ces tènements localisés en prolongement du centre ancien et des opérations récentes, en vue d'une transition vers le tissu pavillonnaire situé à l'ouest |
| <ul style="list-style-type: none"> Permettre une densification modérée des tissus pavillonnaires situés en seconde frange par rapport aux espaces ciblés pour une mutation urbaine | <ul style="list-style-type: none"> → classement en zone UD2m des tissus pavillonnaires éloignés de l'axe de la route départementale |
| <ul style="list-style-type: none"> Maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires constitués | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en UD3 de la majeure partie du tissu pavillonnaire de la commune, afin de permettre une évolution qui ne vienne pas apporter de profonds bouleversements de la morphologie de ces quartiers constitués |

Déclinaisons communales

- Protéger les **éléments de patrimoine végétal** les plus emblématiques de ces secteurs résidentiels
- Pérenniser le **foncier consacré aux équipements publics** afin de les maintenir à leur emplacement stratégique
- Préserver des **espaces ouverts** à dominante végétale et permettant de maintenir une aération au sein du tissu construit
- Renforcer le pôle central historique de la commune en optimisant le foncier de **Bas de Varcès**
- Consolider le nouveau quartier de **la Giraudière**

Traduction réglementaire

- *Identification d'éléments du patrimoine végétal présents dans les quartiers urbains de types **haies, boisements, arbres isolés, jardins partagés** ou **espaces de nature ordinaire**, dans le plan du patrimoine bâti paysager et écologique*
- *Identification de l'allée des **Platanes**, des alignements de la place de la République, des alignements de muriers et de tilleuls sur l'avenue Joliot Curie dans le plan du patrimoine bâti paysager et écologique*
- *Classement en **UZ1** des grands espaces d'équipements publics : entrée sud autour de la déchetterie et des services techniques, pôle constitué autour de l'Oriel et de l'école Charles Mallerin, pôle scolaire autour du collège Jules Verne*
- *Classement en **UV** du parc Beylier et des abords de l'allée des platanes*
- ***OAP n° 81** du projet de Bas de Varcès afin de compléter la centralité principale de la commune, tout en permettant de tendre vers un projet de qualité intégrant un parc et des cheminements traversants.*
- *Distinction entre un zonage **AUD1** et un zonage **AUC3** afin de permettre une transition progressive avec les tissus voisins.*
- ***OAP n° 80** du projet de Giraudière est, afin de pérenniser ce pôle de logements, tout en permettant de tendre vers un projet de qualité, intégrant un parc, des cheminements traversant, et prenant en compte les enjeux liés à la biodiversité présente sur le site. Un phasage permettra en outre une progressivité de l'urbanisation sur ce secteur. La partie sud de l'OAP est donc classée en zone **AU** tandis que la partie nord en zone **AUC3**.*

LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

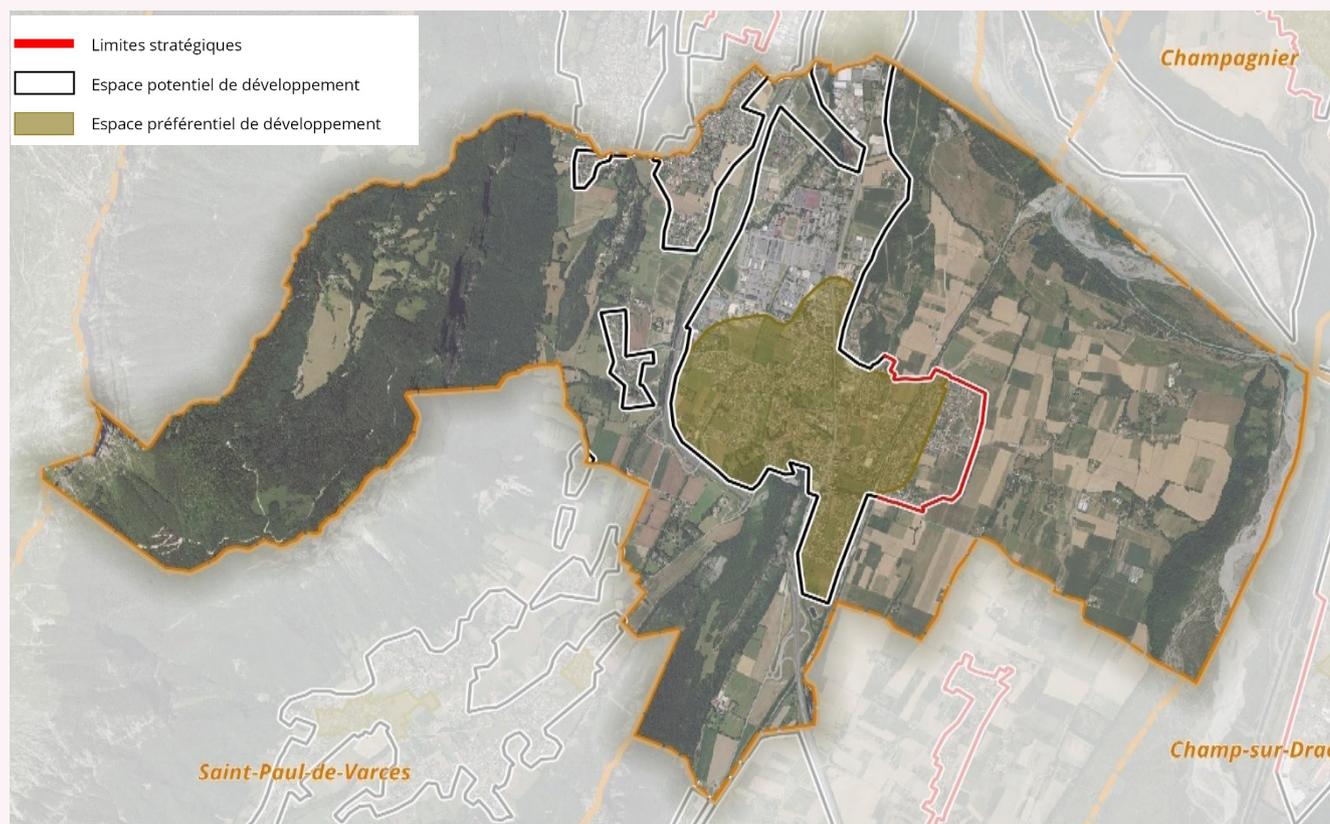
Rappel sur les dispositions du SCoT de la GReG et exposé des choix de délimitation de l'espace préférentiel de développement

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 d'appui** comme Varcès-Allières-et-Risset, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel a été défini entre l'autoroute A51 et le torrent de la Gresse et correspond aux principales zones urbaines autour du centre ancien (UA2, UA3, UC3, UD1, UD2, UD2m, UD3, UZ1) et à urbaniser (AUC3 et AU), au sein desquelles s'inscrit l'essentiel des capacités d'accueil de l'offre nouvelle en logements.

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



Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de la moitié de l'offre nouvelle en logements à Varcès-Allières-et-Risset est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les prescriptions du SCoT pour les pôles d'appui, pôles secondaires et pôles locaux.

DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCOT DE LA GRÉG

Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Varcès-Allières-et-Risset, les limites stratégiques du SCOT de la Grande Région de Grenoble sont délimitées principalement entre le torrent de la Gresse et le ruisseau des Besses.

La « frange Nord » de la limite stratégique coïncide en grande partie avec la limite des zones urbaines et à urbaniser. Au niveau du quartier Notre-Dame, la limite stratégique coïncide également en partie avec la limite de zones urbaines ou à urbaniser.

La « frange Est » de la limite stratégique marque la limite absolue entre la plaine agricole et l'enveloppe urbaine. Les limites de l'urbanisation ont été dessinés à l'intérieur de cette enveloppe.

La « frange Sud » de la limite stratégique coïncide en partie avec la limite de la zone urbaine UD3. Au niveau du lotissement des Besses, une portion est qualifiée par un chemin et le ruisseau des Besses.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

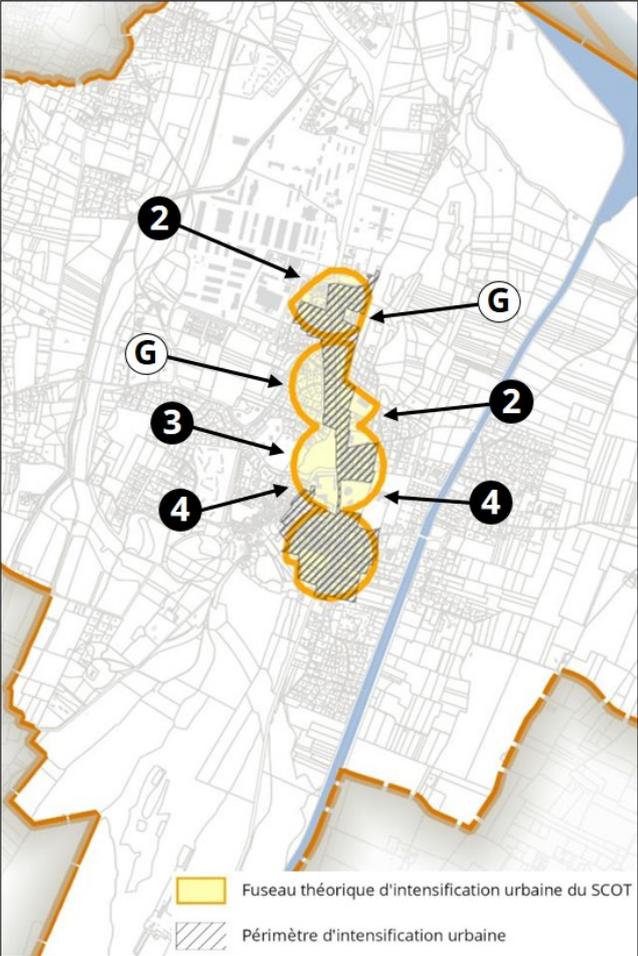
Délimitation du périmètre d'intensification

En cohérence avec les objectifs et orientations du SCoT de la GRéG, un fuseau a été défini à proximité des arrêts de transports en commun les plus performants pour permettre leur intensification urbaine. Pour la commune de Varcès-Allières-et-Risset, il s'agit des arrêts de transports en commun des lignes P15 et P17 ainsi que des express 2 et 3.

Conformément aux orientations du SCoT, le fuseau d'intensification urbaine ne concerne que les espaces situés à l'intérieur de l'espace préférentiel de développement des villes centres, pôles principaux et pôles d'appui du SCoT. Le périmètre d'intensification urbaine, au sein duquel s'appliquent les règles de densité minimale des constructions nouvelles à usage principal d'habitation, a été délimité à partir du fuseau. Celui-ci ne concerne cependant que les espaces ayant vocation à accueillir de l'habitat, c'est-à-dire les zones urbaines mixtes. Plusieurs secteurs ont donc été retirés du périmètre d'intensification urbaine (cf. carte ci-après).

Espaces retirés du périmètre d'intensification urbaine au titre des critères mentionnés par le SCoT

0	Secteurs isolés géographiquement des arrêts de transports en commun (rupture physique ou topographique)
Secteurs situés en dehors des zones urbaines mixtes	
1	Espaces classés en zone agricole ou naturelle
2	Espaces économiques dédiés classés en zone UE
3	Parcs urbains classés en zone UV
4	Grands secteurs d'équipements collectifs classés en zone UZ
Circonstances locales particulières	
A	Risques naturels ou technologiques nécessitant de limiter l'artificialisation des sols et/ou le nombre de personnes potentiellement exposées
B	Préservation de la biodiversité
C	Préservation des paysages
D	Protection des populations face aux risques sanitaires et aux fortes nuisances
E	Instauration de servitudes d'utilité publique
F	Existence de risques naturels ou technologiques faibles
G	Prise en compte du tissu bâti existant
H	Présence de zones protégées ou affectées à des usages spécifiques
I	Choix de composition urbaine et architecturale (donnant lieu à une compensation par une augmentation de la densité exigée sur un autre secteur proche adjacent)



Fuseau théorique d'intensification urbaine du SCoT

Périmètre d'intensification urbaine

Il s'agit :

- > D'espaces économiques dédiés, classés en zone UE : zones d'activités de Saint-Ange et de Champ de la Guerre, afin de préserver le foncier économique / **2**
- > De parcs urbains, classés en zone UV (parc Beylier) / **3**
- > De zones d'équipements collectifs, classées en zone UZ (Oriel, école, stades,...) / **4**
- > Du noyau ancien du Petit Rochefort (G)
- > De tissus pavillonnaires qui ne présentent pas un potentiel foncier suffisant afin d'atteindre les objectifs de densité du fuseau (mutation difficilement envisageable, taille de l'assiette foncière des constructions trop faible pour permettre la réalisation d'un habitat collectif) ou qui sont situés à une distance à pied trop importante de l'arrêt de transports en commun (G)

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Objectif de densité

Varces-Allières-et-Risset est identifiée en tant que pôle d'appui au SCoT de la GREG, pour lequel une densité minimale de 0,5 m² de surface de logement par m² d'unité foncière doit être atteinte. Cela conduit à un classement de niveau de densité F3. Le **périmètre d'intensification urbaine** du SCoT de la GREG a été défini autour des arrêts des principales lignes de transports en commun. Pour la commune de Varces, il s'agit des lignes **P15 et P17** ainsi que des express **2 et 3**.

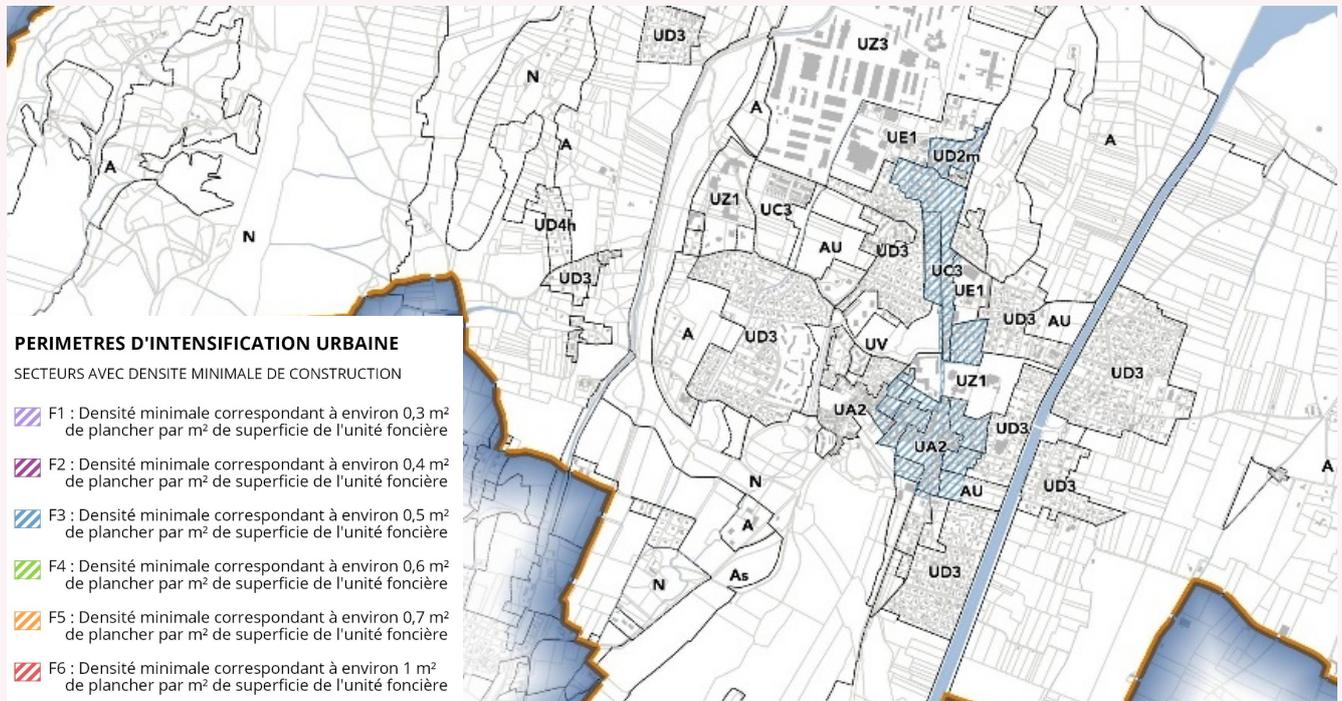
Les espaces urbains concernés par le périmètre d'intensification urbaine le long des arrêts de transports en commun des lignes P15 et P17 ainsi que des express 2 et 3 sont classés majoritairement en zones UA2, UC3, UD1, UD2 et UD2m, ce qui permet d'atteindre une telle densité minimale.

Plusieurs secteurs ont été retirés du périmètre d'intensification urbaine. Il s'agit de zones économiques et commerciales, des équipements, des parcs, ainsi que du tissu difficilement mutable ou difficile d'accès :

- > Des zones d'équipements collectifs classés en zone UZ (Oriol, école, stades, ...) et du parc Beylier classé en UV
- > Des zones d'activités de Saint-Ange et de Champ de la Guerre afin de préserver le foncier économique
- > Des tissus pavillonnaires ne présentant pas un potentiel foncier suffisant afin d'atteindre les objectifs de densité du fuseau (mutation difficilement envisageable, taille de l'assiette foncière des constructions trop faible pour permettre la réalisation d'un habitat collectif) ou sont situés à une distance à pied trop importante de l'arrêt de transports en commun

Les différents zonages du fuseau permettent de moduler la densité minimale au sein du périmètre d'intensification urbaine. Varces est concernée par la zone F3 ; celle-ci se superpose aux zonages UA2, UC3, UD1, UD2 et UD2m.

Les secteurs classés en catégorie F3 correspondent aux zones urbaines mixtes à dominante d'habitat pavillonnaire. Ces secteurs participent à la diversité de l'offre en logement présente sur la commune. Leur classement en UD1, UD2 et UD2m permet une mutation et une densification dans le respect des caractéristiques urbaines et morphologiques des constructions environnantes.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'Espace de Développement Commercial – EDC

Le périmètre de l'EDC est dessiné sur la base de la traduction dans le PLUi du périmètre de la ZACOM de type 1 délimité dans le SCoT de la grande région grenobloise. La ZACOM de type 1 a pour vocation d'accueillir la majeure partie des nouvelles implantations commerciales et tout particulièrement les commerces de détail et de proximité. En sont exclues les zones d'activités économiques dédiées, dont la vocation d'accueil d'activités de production doit être protégée vis-à-vis des implantations commerciales. Le PLUi fixe le dimensionnement maximal par établissement à 2000 m² de surface de vente au sein de l'EDC, en cohérence avec les objectifs du SCoT.

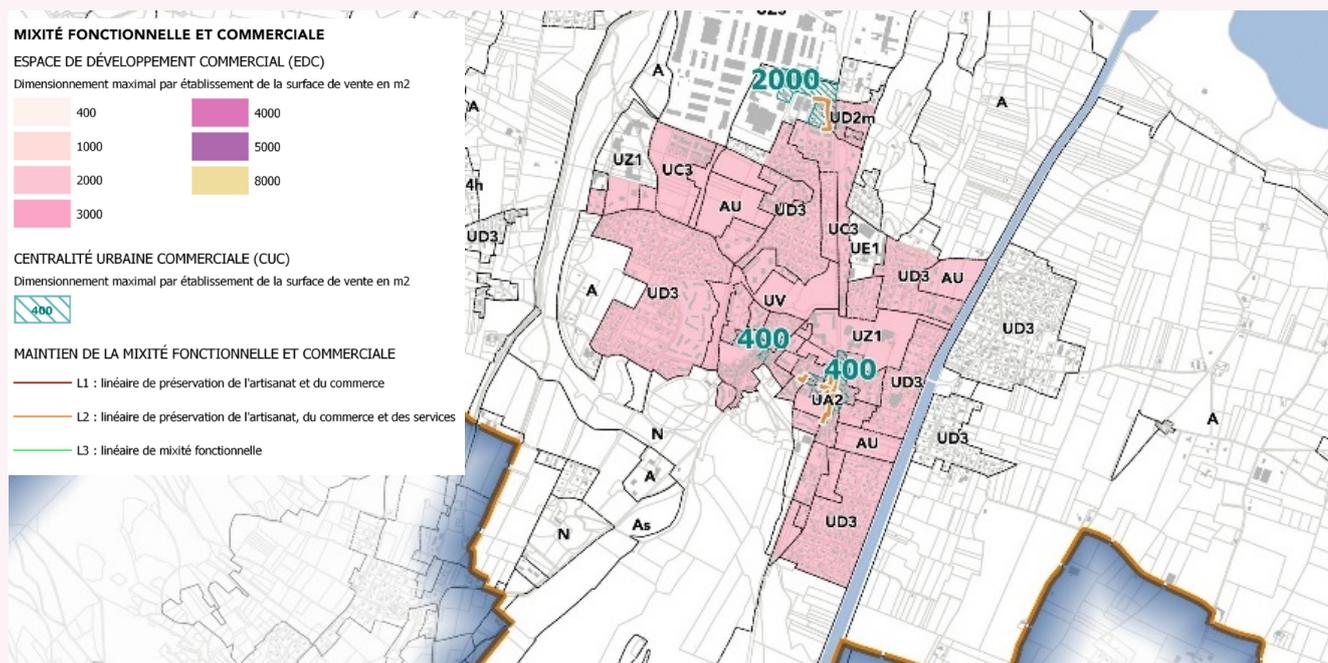
Les Centralités Urbaines Commerciales - CUC

Afin de polariser les dynamiques commerciales préexistantes et de conforter l'économie présentielle et de proximité au sein du centre de Varcès, les centralités urbaines commerciales s'organisent selon trois niveaux : une CUC principale et 2 CUC de proximité.

- > **La CUC principale** est délimitée sur l'équipement commercial des Tanneries, en comprenant l'Intermarché. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 2000 m² de surface de vente.
- > **Une CUC de proximité** délimitée sur le centre-ville permet le confortement du commerce de proximité autour du carrefour des axes principaux est-ouest et nord-sud. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente.
- > **Une CUC de proximité** sur le noyau ancien permet de préserver un potentiel d'accueil de commerces au sein de ce noyau qui a vu son attractivité commerciale se réduire considérablement en quelques décennies. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente.

Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

Des linéaires de mixité fonctionnelle (L3) sont mobilisés sur le secteur des Tanneries et sur le centre-ville, afin de pérenniser et conforter les vocations existantes, en garantissant l'animation des rez-de-chaussée par l'accueil de toutes destinations autorisée par le règlement de la zone, sauf le logement et le stationnement. Le tracé du linéaire de mixité fonctionnelle est défini par la façade des îlots donnant sur la rue.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan des implantations et des emprises

Les dispositions suivantes du plan des implantations ont été mobilisées :

- > Pour favoriser la création d'un front urbain, avec l'usage de la **ligne d'implantation** sur l'avenue Joliot Curie. L'implantation des constructions nouvelles à l'alignement permet d'optimiser l'usage des tènements fonciers en vue de préserver des espaces végétalisés à l'arrière des constructions et de "tenir" un front urbain le long de cet axe appelé à accueillir une densification.
- > Pour permettre un **élargissement à terme** de l'avenue Joliot Curie à l'entrée nord du centre bourg



RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

POURSUIVRE LES ACTIONS FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

Varces-Allières-et-Risset est la deuxième commune en poids de population du territoire Grand Sud, derrière le Pont de Claix. Après un rythme de construction peu important (la commune n'a pas gagné d'habitants entre 2007 et 2012), la population varçoise a connu une forte augmentation entre 2012 et 2013. On y compte une moins forte proportion de personnes âgées qu'en moyenne, mais il faut s'attendre dans l'avenir à un vieillissement de la population au regard de l'arrivée importante de ménages durant les périodes passées. Cette **dynamique de construction** doit être maintenue afin de répondre aux objectifs du SCoT : Varces doit répondre à un objectif de production d'au moins 6,5 logements par an pour 1000 habitants, ce qui correspond à une production théorique d'au moins 43 logements par an, soit 416 logements sur 12 ans.

La construction récente montre un **effort de diversification du parc de logements**, avec une forte proportion de constructions en collectifs. Cet effort de diversification de l'offre en logements demandé par le SCoT, doit être poursuivi, afin de tendre vers une production de 95 % de collectif et intermédiaire contre 5 % d'individuel pur. Cette diversification du parc de logements permettra de limiter les conséquences démographiques du vieillissement de la population et de répondre aux besoins en logements adaptés (personnes âgées, familles monoparentales, foyers, étudiants, personnes à mobilité réduite, ...). Afin de permettre cette diversification des formes urbaines et un développement urbain cohérent et maîtrisé, la commune doit privilégier la réalisation d'opérations d'ensemble sous forme de PC groupés ou PC collectifs.

L'effort de **rattrapage de logements sociaux** doit être poursuivi, en intégrant à chaque nouvelle opération, avec des PLAI à privilégier plutôt que les PLS, actuellement trop chers.

Les **aires d'accueil des gens du voyage** et leur sédentarisation présentent un enjeu important pour la commune. Des solutions sont proposées dans le PLUi pour accompagner la volonté politique de créer des aires d'accueil en STECAL exceptionnels.

Rappel des orientations du PADD

- Permettre une production plus importante de logements locatifs sociaux familiaux dans les communes déficitaires en priorisant des opérations de logements locatifs sociaux dans les secteurs peu pourvus et en intégrant une part significative de logements locatifs sociaux dans les opérations d'habitat
- Diversifier l'offre de logements de la Métropole
- Favoriser une qualité urbaine et architecturale adaptée aux modes de vie des habitants
- Adapter l'offre de logements spécifiques à l'évolution des besoins des populations
- Assurer l'accueil et l'habitat des gens du voyage

Déclinaisons communales

- Poursuivre la **production de logement social** dans les secteurs urbains mixtes de la commune les mieux situés (desserte en transports en commun, proximité des équipements, ...)

→ **Délimitation d'un secteur de mixité sociale (SMS)** obligeant à disposer d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux dans toute opération de plus de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher. Cette disposition vise à répartir l'offre en logement social sur les parties du territoire communal les mieux équipées et desservies. La mise en place d'un SMS sur les zones UD3 constitue en outre un facteur limitant de division parcellaire.

→ **Inscription de 3 servitudes de mixité sociale** permettant de réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux définis par le PLU, afin de fiabiliser la programmation de logements sociaux

→ **Inscription de 2 emplacements réservés pour des logements locatifs sociaux** sur les secteurs de projet : ZAC des Coins, Pompiers Léo Lagrange (voir encart ci-après)

- Mettre en œuvre des **projets d'ensemble** sur des tènements stratégiques afin de proposer un aménagement cohérent proposant de nouvelles formes urbaines

→ **Mise en place des OAP n° 80 et 81 de Giraudière est et de bas de Varces** pour renforcer et diversifier l'offre de logements

- Réserver des **emprises foncières** importantes pour accueillir à terme des projets structurants

→ **Classement en zones AU** des emprises de Bombonnais, de l'entrée sud, de Paulin et de Nivollon

- Pérenniser l'installation de **Gens du Voyage** à l'emplacement prévu à cet effet

→ **Délimitation d'un STECAL ALv3** pour l'aménagement de l'aire d'accueil des Gens du Voyage rue des Marais

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

Le **STECAL ALv3** destiné à l'aménagement de l'aire d'accueil des Gens du Voyage rue des Marais est délimité en zone agricole, sur un tènement déjà aménagé pour l'accueil de Gens du Voyage. Il est relativement isolé, à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A51. Ce STECAL a été délimité au plus près des besoins d'aménagements et couvre 2300 m². Le règlement du STECAL y limite les résidences démontables à un maximum de 20 unités. Afin de limiter les impacts paysagers, la hauteur des constructions est fixée à un maximum de 4 mètres. L'emprise au sol maximale des constructions y est fixée à 10% de l'unité foncière. Ainsi, ces dispositions permettent de pérenniser l'installation de Gens du Voyage sédentarisés sur un espace qui ne représente plus d'enjeu agricole.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

Potentiel de programmation de logements locatifs sociaux dans le PLUi

- > Situation de la commune au 1^{er} janvier 2017

Taux de logements locatifs sociaux (LLS) : 18,54 %

- > Objectifs de production de logements locatifs sociaux

20 logements sociaux manquants par an à rattraper soit au moins **140 logements locatifs sociaux*** sur la période 2019-2025

* Hors prise en compte du rattrapage dû à la construction résidences principales : environ 130 logements locatifs sociaux supplémentaires seraient nécessaires pour tenir compte de l'évolution du nombre de résidences principales (objectif construction de logements tous confondus : de l'ordre de 500 sur 12 ans)

- > Nombre de logements locatifs sociaux programmés et potentiels au regard du PLUi

Nombre de logements locatifs sociaux programmés dans les emplacements réservés (ER)	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels à court et moyen terme dans les secteurs de projets <i>(en secteur de mixité sociale)</i>
ZAC des Coins – îlots 2,3,4 (18) Pompiers Léo Lagrange (11) → 29 LLS	Giraudière (50) Bas de Varcès (24) → 60 à 80 LLS

Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans les zones à urbaniser strictes et dans les secteurs mutables à plus long terme <i>(en secteur de mixité sociale - SMS)</i>	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans le diffus <i>(zones urbaines mixtes couvertes par un secteur de mixité sociale)</i>	Logements privés conventionnés et logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration
Entrée sud (6) Paulin (12) Bombonnais (30) Nivollon (10) → 50 à 60 LLS	Avec une hypothèse de 10% de renouvellement urbain des fonciers situés en zones urbaines mixtes UA2, UD1, UD2 et UC3, le potentiel de production de logements locatifs sociaux est de l'ordre de 60 à 70 logements Dont UA2 : 6 LLS (secteur Prieuré), UD1 : 12 LLS, UD2 : 8 LLS, UC3 : 40 LLS	1 par an x 12 ans → 12 LLS

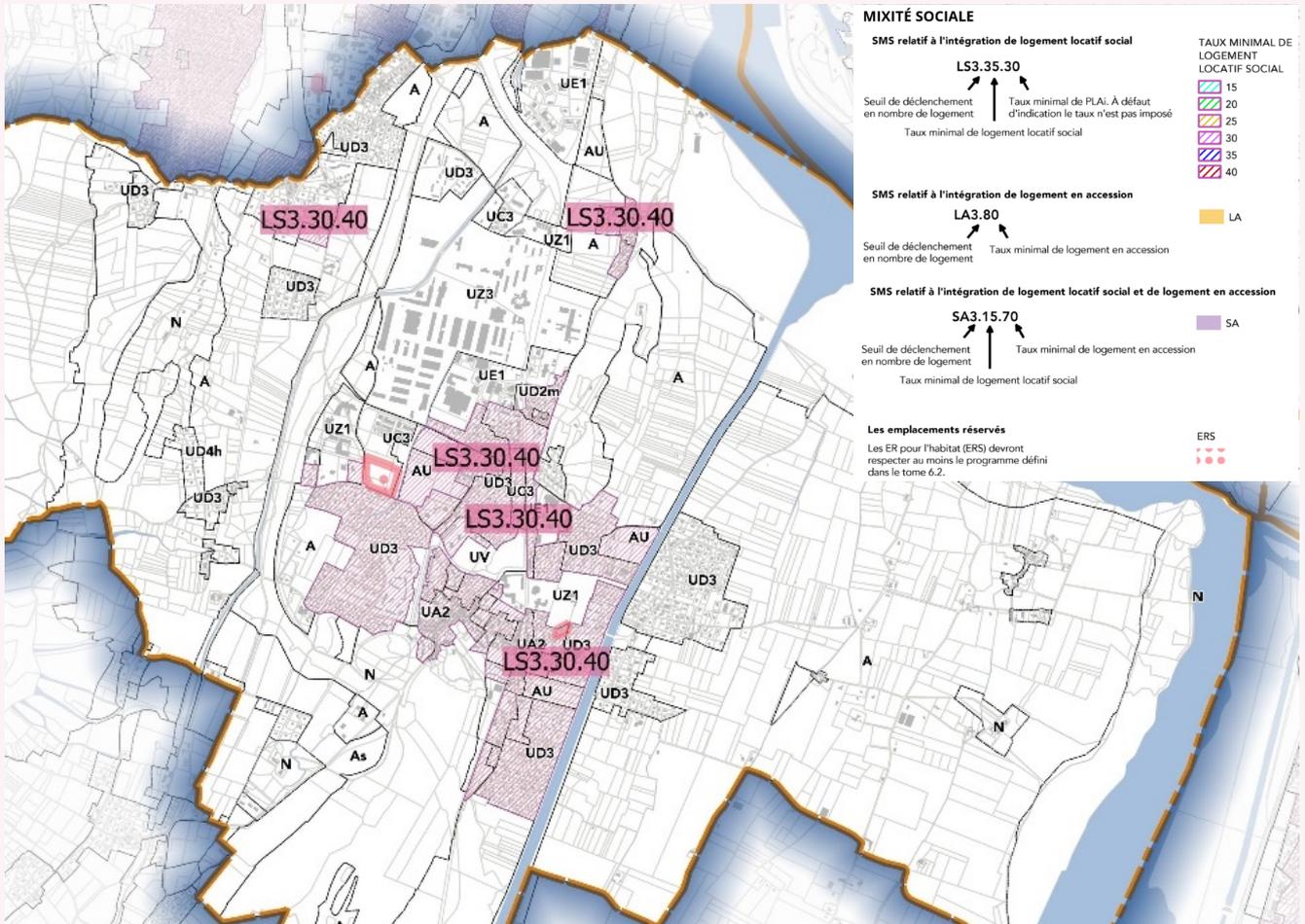
Nombre total de logements locatifs sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030 : Entre 210 et 250 LLS

L'hypothèse de taux de renouvellement urbain des zones urbaines mixtes sur les secteurs UA2, UD1, UD2, UC3 est de 10% compte tenu de la capacité de densification de ces secteurs : présence de fonciers libres, propriétés divisibles et capacité de densification de la zone UC3.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

Extrait de l'atlas de la mixité sociale



FAIRE METROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT BÂTI ET PAYSAGER DE VARCES

Le territoire de la commune s'étend sur quatre étages, depuis le lit du Drac jusqu'aux crêtes du Vercors : les plaines de Reymure et du Lavanchon (260 à 280 m), les reliefs du grand et du petit Rochefort, de la montagne d'Uriol et du plateau d'Allières (300 à 500 m), le plateau de Saint-Ange (600 à 1200 m) et les crêtes du Vercors et le pic Saint-Michel (1966 m).

La commune fait partie de l'entrée sud de l'agglomération. La **plaine de Reymure** est un des sites paysagers d'enjeux majeurs du SCoT de la GREG, et offre un **cadre paysager exceptionnel, fortement lié à l'activité agricole** qui maintient les paysages ouverts.

Le cadre rural est un élément déterminant de la qualité de vie varçoise, avec des **hameaux** (Risset, Fontagneux, Martinais, ...) relativement bien préservés et la présence de **bâtiments emblématiques** (châteaux de Varces, d'Allières, de Malissoles, mais aussi des fermes et cabanes de vignes) qui ponctuent le paysage façonné par l'activité agricole.

L'importante **présence végétale** structure le paysage, tant en milieu urbain (allée de platanes, alignement de muriers, ...) que rural (haies bocagères, ripisylves, arbres isolés, ...).

Rappel des orientations du PADD

- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire
- Privilégier les constructions dans les secteurs équipés en réseaux

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver l'écrin paysager formé par les champs autour des Gaberts et de Chambord, ainsi que leur vocation de corridor écologique, en cohérence avec les dispositions mises en place sur le territoire communal de Saint-Paul-de-Varces ▪ Protéger la zone humide accompagnant le Lavanchon, à la limite avec Saint-Paul-de-Varces 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone As des champs cultivés, afin d'y interdire toute nouvelle construction et ainsi préserver un espace écologique et paysager sensible, potentiellement soumis à une pression urbaine → Classement en Ns du cours d'eau du Lavanchon et de sa ripisylve
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter l'impact paysager des maisons implantées à flancs de coteaux au Martinais d'en bas en contraignant d'éventuelles extensions en hauteur 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UD4h (avec limitation de la hauteur à 8 mètres au faitage) de ces parcelles afin de limiter l'impact dans le paysage d'une évolution des bâtiments
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter le développement de l'urbanisation en dehors des noyaux urbains et en discontinuité des hameaux existants. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en N de l'allée des Chênes, secteur isolé et non raccordé à l'assainissement collectif
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver l'emprise des parcs au sein de l'ensemble urbain 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UV du parc Beylier, des abords de l'allée des Platanes et du parc accompagnant la Marjoëra afin de pérenniser leur vocation de parcs publics

Déclinaisons communales

- Permettre une évolution de l'urbanisation **en cohérence avec l'existant**

- Protéger les **éléments de patrimoine végétal** dont la présence est la plus significative dans le paysage varçois

- Préserver l'intégrité, le rôle historique et les qualités paysagères de la **place de la République**, élément emblématique de la commune

- Préserver des éléments de **patrimoine de proximité**

- Préserver de l'urbanisation les **parcs liés à des grandes demeures**, ou y encadrer les projets le cas échéant

Traduction réglementaire

→ *Définition d'orientations adaptées au sein de l'OAP **Paysage et biodiversité** (carnet de paysage "vallée du Drac et rebords du Vercors")*

→ *Identification d'éléments du patrimoine végétal dans le plan du patrimoine bâti paysager et écologique:*

→ *Identification de l'allée des Platanes, des alignements de la place de la République, des alignements de muriers et de tilleuls sur l'avenue Joliot Curie*

→ *Identification de **38 arbres** sur la commune : platane de Fontagneux, tilleuls route du château d'Allières et rue Ambroise Croizat, pin sylvestre à Rochefort, cyprès chauve rue Pierre Termier, peupliers, cèdres...*

→ *Identification des **jardins partagés** vers la rue Bardonnanche*

→ *Identification de **boisements**, des principales **haies** de la plaine de Reymure et de **ripisylves***

→ *Identification d'**espaces de nature ordinaire**, dont l'étang Beylier, pour leur valeur en tant que support de biodiversité urbaine*

→ *Identification de la **place de la République** au plan des patrimoines, en catégorie "J, espaces publics"*

→ *Identification dans le plan du patrimoine bâti paysager et écologique :*

· *L'escalier de la montée de l'église*

· *Trois tourelles, un four à pain*

· *Les deux porches Dauphinois du hameau de Fontagneux, la porte en accolade rue Jules Vallès*

· *Cinq lavoirs et fontaines, une roue de pêche*

· *Les murs de clôture du Pavillon et de la cure de Risset*

→ *Identification de **13 parcs** accompagnant les grandes demeures (Bocage, Prieuré, ...) dans le plan du patrimoine bâti paysager et écologique*

Déclinaisons communales

- Protéger les **éléments de patrimoine bâti** dont la présence est la plus significative dans le paysage varçois : demeures bourgeoises, bâti agricole, patrimoine religieux

Traduction réglementaire

- *Identification au plan des prescriptions relatives aux patrimoines bâtis, paysagers et écologiques :*
- 6 demeures bourgeoises (principalement des châteaux)
 - 8 fermes et 2 cabanes de vigne
 - La longère située au sein de l'OAP Bas de Varcès
 - 13 bâtiments repères (moulins, tours, chapelles, cures, églises)
 - Un bâtiment considéré comme patrimoine domestique

CONFORTER LES HAMEAUX ET ÉCARTS, TOUT EN LIMITANT LEUR EXTENSION

Si l'enveloppe urbaine de Varcès est clairement délimitée entre l'autoroute et la Gresse, la commune hérite de son histoire rurale d'un certain nombre de noyaux d'urbanisation disséminés sur le territoire. Risset et Allières sont en conurbation avec Claix, mais des hameaux plus isolés maillent les espaces agricoles : Rochefort, Fontagneux, les Martinais. L'enjeu est de permettre à ces ensembles historiques de préserver leurs capacités d'accueil, tout en freinant le développement pavillonnaire qui a considérablement banalisé leur paysage, et de ne pas poursuivre ce **mitage** des terres agricoles, afin de préserver les potentialités foncières de l'agriculture, de maintenir la qualité paysagère particulièrement remarquable et de ne pas accroître l'exposition de la population aux risques naturels.

Rappel des orientations du PADD

- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Affirmer l'identité spécifique de la "métropole montagne" comme vecteur de développement et de dynamisme économiques
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles
- Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés

Déclinaisons communales

- Valoriser les formes architecturales vernaculaires des **noyaux anciens**
- Maîtriser l'**évolution des tissus pavillonnaires** récemment implantés autour de ces hameaux
- Prendre en compte les **périmètres de captage d'eau potable** en limitant la constructibilité
- Préserver une des dernières potentialités foncières au sein du hameau de Risset
- Délimiter un **seuil pérenne entre urbain et rural** et **affirmer une limite claire** entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels

Traduction réglementaire

- Classement en **UA3** des noyaux de Fontagneux, de Rochefort, des Martinais d'en haut et d'en bas, afin de permettre des règles adaptées à la réhabilitation du bâti ancien
- Classement en **UD3** des récentes extensions pavillonnaires qui se sont constitués autour des noyaux des Martinais, de Risset et sur la plaine de Reymure
- Classement en **UD4** de plusieurs parcelles situées en périmètre de protection rapproché à Fontagneux, afin d'en limiter l'évolution
- Classement en **AU** des parcelles du site de Nivolon, afin d'y envisager une opération d'ensemble, en incitant à une urbanisation qualitative de parcelles qui ne sont plus cultivées et dont l'exposition paysagère est remarquable
- Traduction des **limites stratégiques du Scot** sur la plaine de Reymure par le dessin de limites claires entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles, s'appuyant sur des tracés (routes, chemins, limites de parcelles) et le plus souvent en venant s'apposer à la limite actuelle d'urbanisation

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

MAINTENIR UNE DIVERSITÉ D'EMPLOIS ET D'ACTIVITÉS ET FACILITER LEUR RENOUVELLEMENT

Varces est un pôle d'emplois important de l'agglomération, avec un poids prépondérant de l'emploi lié à la caserne militaire, auquel il faut ajouter les zones d'activité et le centre pénitentiaire. L'enjeu pour la commune est de conforter ces pôles d'emplois.

Les **activités agricoles et sylvicoles** sont aussi essentielles sur un territoire qui comprend des espaces agricoles stratégiques à l'échelle métropolitaine.

Rappel des orientations du PADD

- Assurer une offre équilibrée et suffisante de capacités d'accueil pour l'implantation et le développement des entreprises
- Encadrer l'implantation de commerces de proximité et de services au sein des zones d'activités afin de conserver le foncier et l'immobilier existant et futur aux activités productives
- Améliorer l'occupation des zones d'activités économiques dédiées, en les réservant aux fonctions ne pouvant s'intégrer en espace urbain mixte, par l'encadrement strict de leur occupation, et notamment par l'interdiction du logement
- Renforcer le niveau de couverture commerciale du « Grand Sud » de la Métropole : Faire évoluer la qualité du maillage commercial, en privilégiant les logiques d'ultra-proximité, en particulier pour le commerce alimentaire
- Développer de nouveaux lieux porteurs en termes d'attractivité touristique
- Conforter les espaces agricoles stratégiques de plaine et de plateau
- Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pérenniser les espaces économiques constitués, en dédiant des secteurs au développement et au confortement de l'activité économique industrielle et artisanale 	→ Classement en UE1 des zones d'activités du Pré de l'Orme, de Saint-Ange, du Champ de la guerre, ainsi que des périmètres de la scierie Nier et de l'entreprise Polzella, permettant l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver des réserves foncières pour l'accueil d'activités économiques, en complément de la zone économique du Pré de l'Orme 	→ Classement en AU des parcelles situées en face de la zone du Pré de l'Orme, dans l'optique d'y accueillir à terme des activités économiques
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter les pôles d'emplois majeurs constitués par la caserne militaire et le centre pénitentiaire 	→ Classement en UZ3 de la prison et de la caserne
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre le développement d'un hébergement touristique au sein de la plaine de Reymure 	→ Mise en place d'un STECAL Alt2 pour la création d'un camping (voir encart ci-après)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'exploitation forestière 	→ Classement des espaces de forêt en zone N
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre aux exploitations agricoles de se développer voire de s'installer. 	→ 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

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

Le **STECAL Alt2** destiné au développement d'un camping est délimité en zone agricole, sur un tènement actuellement utilisé en tant que camping à la ferme (aujourd'hui limité à 15 emplacements), afin de l'agrandir et de constituer l'activité principale de l'exploitant. Le projet prévoit des habitations légères de loisir.

Ce STECAL a été délimité au cœur de la plaine de Reymure, en continuité d'un hameau existant et couvre 12000 m² ; n'y sont autorisées que 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.

Afin de limiter les impacts paysagers, la hauteur des constructions est fixée à un maximum de 5 mètres. L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions existantes et nouvelles est fixée à 20%, et au moins 80% de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces de pleine terre. Ainsi, ces dispositions permettent le développement maîtrisé de cette activité au sein d'un espace à forts enjeux paysagers.

CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ

AMÉLIORER LES CONDITIONS DE DÉPLACEMENTS AU SEIN DE LA COMMUNE ET FACILITER LES RELATIONS AVEC LE RESTE DE L'AGGLOMÉRATION

Varces est située sur la branche ouest du Grand Sud de la Métropole, sur un axe majeur de circulation entre le cœur métropolitain et le Trièves. La commune présente un taux de motorisation élevée, dans la moyenne des communes périurbaines et rurales de la Métropole. Un enjeu important pour la commune réside dans le **renforcement des connexions avec le cœur métropolitain**, via l'amélioration des moyens de transports, et notamment le développement d'alternatives à "l'autosolisme". Ainsi, le développement de la multimodalité devrait être favorisé avec la réalisation d'un parking relais qui sera mis en place par le SMTC au nord de la prison.

La **RD1075** (avenue Joliot Curie / de Provence) constitue un axe structurant, qui a été largement déchargé de son trafic "de transit" par l'autoroute (trois diffuseurs sur le territoire communal). La **Gresse** représente une forte coupure "est-ouest", avec seulement deux points de franchissement, dont un est réservé aux modes actifs. C'est moins le cas pour l'**autoroute** qui offre 6 points de franchissement sur le territoire communal.

Si un **maillage relativement intéressant de cheminements** existe dans la partie centrale de la commune (entre la Gresse et l'autoroute), le développement rapide de l'habitat individuel à partir des années 1970 n'a toutefois pas toujours été accompagné par la création préalable de nouvelles voiries et s'est souvent organisé autour de **voies sans issues**, offrant aujourd'hui un tissu peu perméable et insuffisamment hiérarchisé.

Certaines voiries secondaires de desserte locale sont de petit gabarit, inadaptés à l'augmentation de la circulation. La densification progressive des tissus pavillonnaires nécessite une **adaptation de certaines rues par un élargissement** ou la création de voirie publique complémentaire.

La requalification de la **RD1075** (axe le plus rapide pour rejoindre Claix) constitue donc une priorité afin de favoriser la circulation des **modes actifs** et conforter les **centralités**. Les **liens entre quartiers** au sein même de la commune constituent ainsi un enjeu fort et des connexions piétonnes nord-sud et est-ouest doivent être développées. De la même façon, les **modes actifs** (vélos et piétons) doivent être sécurisés, notamment en vue de l'accessibilité des équipements scolaires, notamment sur la piste cyclable qui participe aujourd'hui aux liens entre Claix, Varces et Vif, pas seulement pour des déplacements de loisirs ; des **itinéraires cyclables sécurisés et continus** sont à aménager vers le nord, notamment le long de la RD.

Rappel des orientations du PADD

- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport
- Renforcer la desserte en transports en commun dans le Grand Sud (notamment Varces, Vif et Vizille), en particulier par la mise en place de lignes de bus performantes et améliorer les performances des lignes de car structurantes entre le cœur métropolitain et les territoires voisins.
- Favoriser le covoiturage en complément des transports collectifs et encourager le développement de l'autopartage
- Créer, étendre ou moderniser les parcs relais associés au réseau ferroviaire et aux principales lignes structurantes de transports collectifs
- Faciliter l'usage de la marche pour tous
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines
- Traduire l'ambition d'un fort développement de l'usage du vélo dans les déplacements du quotidien
- Optimiser l'offre de stationnement
- Adapter les obligations de réalisation de stationnement privatif au contexte territorial et au niveau de desserte par les transports collectifs.

Déclinaisons communales

- **Créer des porosités et renforcer le maillage viaire** au sein des quartiers pavillonnaires et en lien avec les pôles de centralité
- **Faciliter les déplacements piétons/cycles et les liens** entre les zones d'habitat et les principaux équipements (collège, Oriel...)

Traduction réglementaire

- **2 emplacements réservés** pour la création de cheminements piétons-cycles sur la rue des Plantées et l'avenue Joliot Curie
- **Emplacement réservé** pour un cheminement piéton permettant de connecter la rue du portail Rouge à l'allée des Platanes par le franchissement d'un parc privé identifié au plan des prescriptions relatives aux patrimoines bâtis, paysagers et écologiques
- **Emplacements réservés** pour l'élargissement d'un cheminement piéton chemin des Allières
- **Emplacement réservé** pour l'élargissement de la route du Lavanchon et sa sécurisation pour les piétons et cycles
- **Emplacement réservé** pour la création d'un cheminement piéton le long de la Marjoëra
- **2 emplacements réservés et une servitude de localisation** pour la création d'un cheminement piéton-cycles traversant le futur site de projet de Bombonnais
- **Emplacement réservé** pour une continuité piétonne depuis l'impasse de la biscuiterie avec le site du Prieuré
- **Servitude de localisation** pour l'aménagement d'une voirie en prolongement de la rue du 8 mai 1945.
- Mise en place de **maillages au sein des OAP** de Bas de Varcès et de Giraudière est, afin d'assurer la porosité de ces tènements

- **Renforcer le réseau cyclable** afin de connecter Varcès aux communes voisines et à l'ensemble de l'agglomération (réseau secondaire du schéma directeur des itinéraires cyclables)

- **Délimitation de trois emplacements réservés** pour la création de cheminements cyclables sur le chemin des Combes, l'avenue Joliot-Curie et la route des Clapiers

- **Permettre la création d'un parking relais** à l'entrée nord pour favoriser les alternatives à l'autosolisme à un emplacement stratégique (proximité de l'échangeur autoroutier)

- Classement en **UZ1** du futur parking relais

- **Adapter la réglementation du stationnement** au regard de la desserte en transports collectifs de la commune
- **Modérer l'obligation de stationnement automobile privatif** dans les secteurs bénéficiant d'une bonne qualité de desserte par les transports collectifs et prendre en compte la réalité de l'usage de la voiture qui reste un outil essentiel de la mobilité dans les secteurs éloignés des transports en commun et des axes vélo structurants.

- Commune concernée par le **zonage S5 (S5)** aux abords de l'avenue Joliot Curie, dont les normes de stationnement sont inférieures à l'usage observé de la voiture individuelle et à l'équipement des ménages, afin d'encourager aux changements de comportement des ménages
- L'ensemble de la commune non concerné par le périmètre S5 est 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.

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	787,9
Zones naturelles	966,9
Zones urbaines	317,7
Zones à urbaniser indicées	6,1
Zones à urbaniser strictes	11,6



2

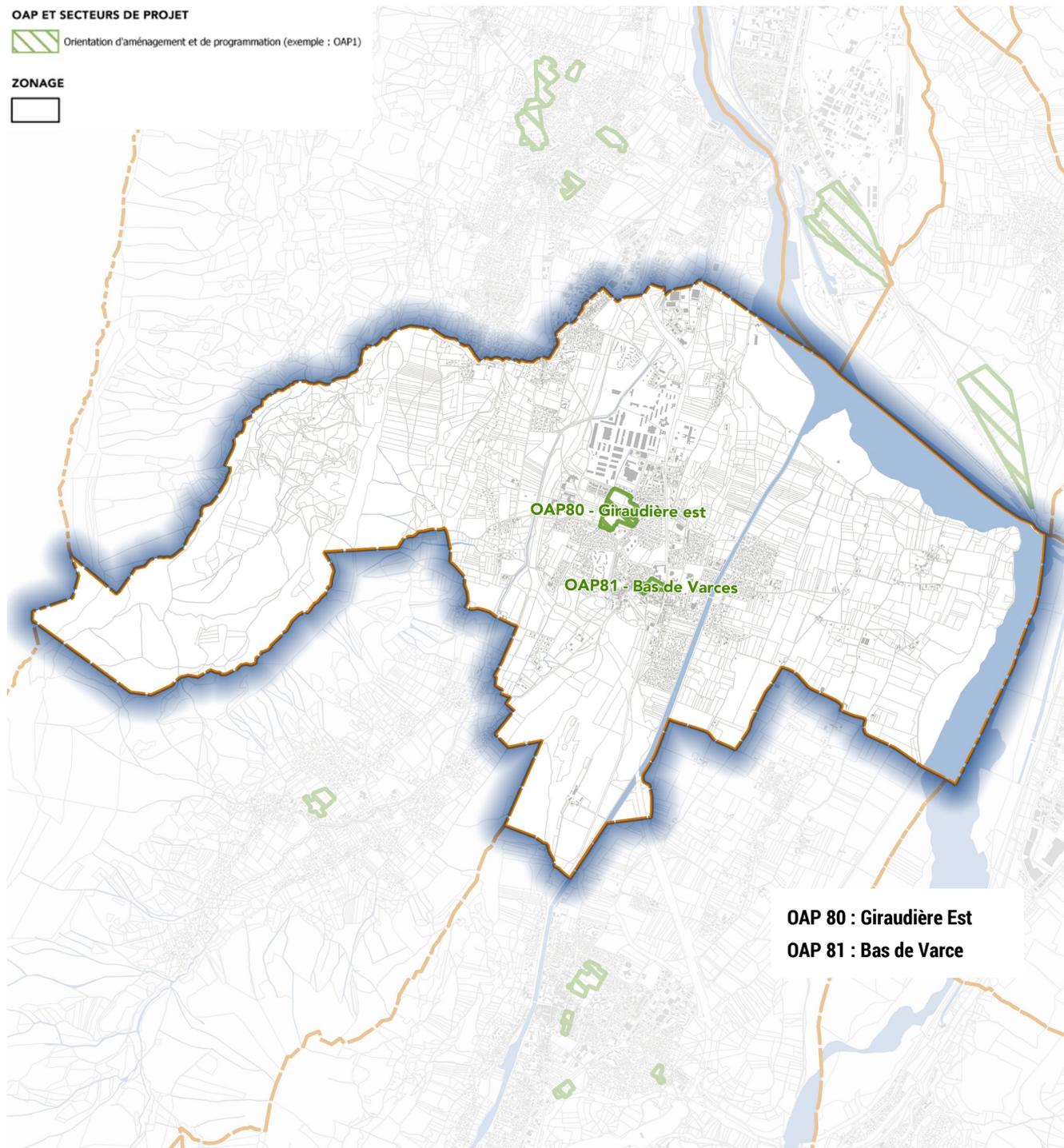
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Afin d'accompagner le développement de la ville vers une densification modérée et qualitative des espaces bâtis, les secteurs « Giraudière Est », et « Bas de Varces » font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

De nature résidentielle, ces orientations doivent répondre principalement à des enjeux d'insertion paysagère, de maillage urbain et de développement de l'eau et du végétal dans les projets.

Localisation des OAP sur la commune



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°80 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « GIRAUDIÈRE EST »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur de la Giraudière est situé à proximité du centre bourg de Varcès-Allières-et-Risset, à la jonction de différents tissus urbains : le quartier Reyniès (caserne militaire) au nord, la cité scolaire à l'ouest et une zone de lotissements au sud. L'aménagement de ce tènement d'environ 6,6 ha s'inscrit à la suite d'une opération déjà amorcée au niveau de la ZAC Les Coins, à l'ouest du ruisseau de la Marjoëra.

En raison de sa localisation stratégique et de sa surface significative, le projet doit jouer un rôle d'articulation à l'échelle communale. La composition de la trame urbaine doit intégrer les enjeux liés à la qualité paysagère du lieu et à la préservation de la biodiversité, notions d'autant plus importantes sur ce secteur qu'il abrite une espèce protégée de papillons cuivrés des marais.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques *paysage*, *air* et *résilience*. Le projet d'aménagement doit donc suivre également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du site de La Giraudière à Varcès-Allières-et-Risset

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines.
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport.
- Renforcer la place du piéton dans les aménagements d'espaces publics, en particulier dans les différentes centralités.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville.

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

- Structurer le site par une armature végétale.
- Organiser un maillage viaire adapté aux mobilités actives à l'échelle du secteur.
- Concevoir le cadre bâti dans une logique de couture urbaine.

S'inscrivant dans le cadre réglementaire du PLUi, les différentes orientations doivent être abordées selon deux niveaux de lecture, en adoptant soit une logique de compatibilité, soit de conformité lorsque celles-ci sont complétées par le règlement.

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un **schéma des orientations d'aménagement et de programmation**.

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP 80



ORIENTATIONS

- PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ARMATURE VÉGÉTALE ET QUALITÉ PAYSAGÈRE**
 - RUISSEAU MARJÔÈRA
 - PARC LINÉAIRE À CRÉER
 - LISIÈRE URBAINE À TRAITER
 - TRAME BOGÈRE À VALORISER
 - PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
- AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE**
 - STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER
- CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**
 - PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
 - PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS BASSES
 - ESPACE PUBLIC À CRÉER
- CONNEXION ET MAILLAGE VIAIRE**
 - PRINCIPE DE DESSERTE PRINCIPALE À CRÉER
 - PRINCIPE DE DESSERTES SECONDAIRES À CRÉER
 - LOCALISATION POTENTIELLE D'UN POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

D'une surface d'environ 6,6 ha, ce tènement foncier offre un potentiel de construction d'environ 200 logements.

Son ouverture à l'urbanisation nécessite une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des différents aménagements intérieurs. Cela concerne notamment la desserte du site, l'aménagement des espaces paysagers ainsi que l'implantation des nouvelles constructions.

Afin de permettre la réalisation d'une première tranche et de temporaliser la réalisation de la deuxième partie de l'opération, au vu des difficultés à prévoir en terme de desserte en réseau viaire (en particulier rue Pierre Termier), la partie nord est zonée en AUC3 et la partie sud en zone AU.

Cette opération à vocation résidentielle doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune. Une mixité sociale est donc à permettre et à organiser et des équipements propres sont nécessaires.

- > **Il est donc nécessaire de prévoir une opération au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone afin de réaliser les aménagements souhaités avec une constructibilité adaptée.**

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Zonage des parcelles AC 157, 570, 571, 572 et 620 en AUC3, qui reprend les règles volumétriques de la zone UC3 afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain environnant, et d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions.</i> → <i>Zonage des parcelles AC 159, 160, 161, 162, 173, 176, 185 et 649 en AU afin d'envisager une urbanisation une fois le réseau suffisamment calibré pour accueillir une population supplémentaire.</i> → <i>Un Secteur de Mixité Sociale (SMS) impose la construction de 30 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur ce secteur de projet.</i>
--	--



Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Structurer le site par une armature végétale

Exceptionnellement ouvert sur le grand paysage, le secteur de projet est limité à l'ouest par le ruisseau de la Marjoëra qui marque une barrière naturelle et physique au fort potentiel paysager. Cette trame écologique est d'autant plus importante que sa ripisylve représente une zone d'accueil de la biodiversité. La présence d'une espèce rare et protégée de papillon (cuivré des marais) conditionne ainsi l'aménagement du secteur, notamment au nord du tènement et le long du ruisseau.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur la trame paysagère existante afin de préserver des refuges pour la biodiversité, et notamment la zone d'habitat du « cuivré des marais ».
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Structurer le site par une armature végétale ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Le ruisseau de la Marjoëra et sa ripisylve représentent une colonne vertébrale à l'échelle de l'opération. Un parc linéaire doit offrir l'épaisseur nécessaire à ce corridor biologique afin de combiner préservation écologique, potentiel paysager et résilience urbaine. → La zone d'habitat de l'espèce du cuivré des marais conditionne l'aménagement du secteur en obligeant une dilatation du parc linéaire au nord du secteur de projet. → La trame bocagère qui partitionne le site doit être préservée et prolongée selon l'orientation parcellaire existante, afin de ménager des espaces naturels de proximité et de maintenir la caractéristique rurale de la commune. → Le rapport aux parcelles voisines nécessite d'être soigné, en matérialisant des lisières végétalisées qui garantiront une mise à distance des nouvelles constructions.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure l'emplacement privilégié d'un parc linéaire le long du ruisseau de la Marjoëra, les éléments de la trame bocagère à préserver, les lisières à traiter ainsi que les cônes de vue à maintenir depuis le secteur de projet.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUC3, 25% de surfaces traitées en pleine terre et 35% de surfaces traitées en surfaces végétalisées

Organiser un maillage viaire adapté aux mobilités actives à l'échelle du secteur

Le secteur de projet est limité sur trois de ses franges par des voies publiques, et à l'ouest par les cheminements qui irriguent le parc de la ZAC les Coins. Cette situation d'articulation suppose de penser cette opération d'aménagement dans une logique de maillage avec le réseau viaire environnant.

- > Il est nécessaire de pré-positionner les accès au site et de préfigurer l'emplacement des voies de dessertes et cheminements.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « organiser un maillage viaire adapté aux mobilités actives à l'échelle du secteur »

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Une voie principale de circulation doit permettre de relier le réseau viaire existant selon un axe nord/sud, en connectant la rue du Martinais d'en Bas et la rue de la Marjoëra. → Un principe de venelles secondaires doit permettre d'irriguer le site de projet à partir de la voie principale. Respectant une orientation est/ouest, ce maillage complémentaire accompagne les modes actifs de déplacement et permet notamment de connecter la rue Pierre Termier en limite est du site. → Certains franchissements piétons doivent être prévus au niveau du ruisseau de la Marjoëra, afin de relier le projet à la ZAC Les Coins.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent les principes de cheminements actifs et de desserte, ainsi que les accès privilégiés.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement précise les dispositions générales concernant les normes de stationnement.



Concevoir le cadre bâti dans une logique de couture urbaine

Le secteur de « la Giraudière » se situe au sein d'un tissu urbain mixte, et chacune de ses franges entre en relation avec différentes formes architecturales et urbaines. Cela nécessite une couture urbaine de qualité, qui se traduit par un juste rapport entre les nouvelles constructions et celles qui composent l'environnement urbain proche du site.

- > Il est nécessaire de permettre la cohabitation des différentes formes bâties et l'insertion du projet en continuité des tissus urbains existants.
- > L'OAP expose les conditions d'implantation notamment en termes de formes urbaines et d'aménagements extérieurs, en fonction des spécificités de chaque frange pour « concevoir le cadre bâti dans une logique de couture urbaine »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → L'épannelage doit s'inscrire dans le respect de l'environnement bâti. Dans ce sens, les constructions les plus basses entrent en relation avec le tissu pavillonnaire à l'est du site, tandis que les plus hautes sont tournées vers le ruisseau de la Marjoëra et la ZAC les Coins à l'ouest. → Une attention particulière doit être accordée à la préservation de points de vue panoramiques, en veillant à ce que l'implantation des constructions autorise des ouvertures sur le grand paysage. → Les espaces de stationnements sont organisés le long du principal axe de desserte, au niveau des accès qui sont aménagés sur la rue de la Marjoëra et la route du Martinais d'en Bas.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Pour l'ensemble des franges, le schéma de l'OAP indique le différentiel de hauteur attendu pour les constructions.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUC3, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de $H \leq 2L$, et selon une hauteur maximum de 14 m ou R+3.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°81 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « BAS DE VARCES »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur du Bas de Varces est localisé en plein cœur du centre-ville de Varcès-Allières-et-Risset, à proximité d'équipements publics (culturels, scolaires) et administratifs (mairie, la Poste), ainsi que des principaux commerces du centre bourg. Avec un potentiel de constructions de 80 à 120 logements, ce tènement foncier d'environ 1,2 ha représente une opportunité stratégique pour renforcer la centralité de la commune et participer au rattrapage SRU.

Les enjeux soulevés par ce secteur concernent d'abord la composition des formes urbaines, qui doivent générer une densification modérée sans altérer la qualité d'une véritable respiration en centre-ville. Le maintien d'espaces d'aération au sein de l'opération permet de favoriser les circulations piétonnes et les ouvertures sur le grand paysage.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques *paysage*, *air* et *résilience*. Le projet d'aménagement doit donc s'inscrire également dans les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du secteur « Bas de Varces » à Varcès-Allières-et-Risset



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines.
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport.
- Renforcer la place du piéton dans les aménagements d'espaces publics, en particulier dans les différentes centralités.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville.
- Faciliter la mise en œuvre de la politique de réhabilitation et de requalification du bâti existant.
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité.

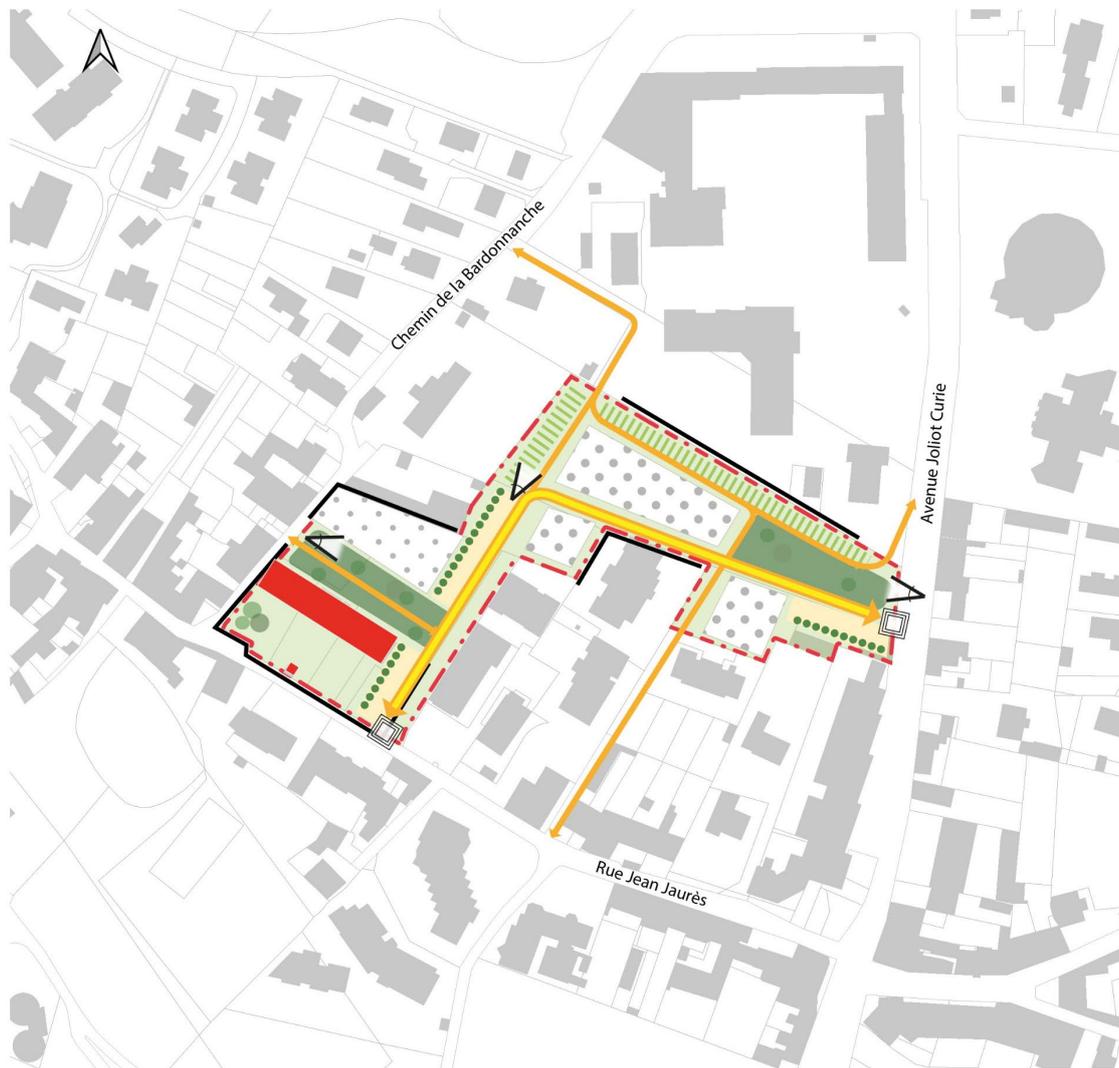
L'OAP « Bas de Varcès » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Offrir un parc urbain à l'échelle de la commune.
- Développer les continuités actives et la perméabilité du site.
- Organiser des formes urbaines respectueuses du cadre bâti.

S'inscrivant dans le cadre réglementaire du PLUi, les différentes orientations doivent être abordées selon deux niveaux de lecture, en adoptant soit une logique de compatibilité, soit de conformité lorsque celles-ci sont complétées par le règlement.

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un schéma des orientations d'aménagement et de programmation.

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP 81



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

↔ CONNEXION VIAIRE À PRÉVOIR

→ RÉSEAU DE CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES À DÉVELOPPER

□ LOCALISATION POTENTIELLE D'UN POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT

CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

• PRINCIPLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES

• PRINCIPLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS BASSES

■ CONSTRUCTION EXISTANTE À PRÉSERVER

— MUR DE CLÔTURE À PRENDRE EN CONSIDÉRATION

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

A PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR

■ PARC URBAIN À CRÉER

● ARBRES EXISTANTS À CONSERVER

||| LISIÈRE À TRAITER

AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE

■ STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER



JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix des zones et de leurs délimitations

D'une surface d'environ 1,2 ha, ce tènement foncier offre un potentiel de construction de 80 à 120 logements. Son urbanisation est notamment conditionnée par la création d'une voie de desserte reliant la rue Jean Jaurès à l'avenue Joliot Curie.

Cette opération à vocation résidentielle doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25 % de logements sociaux à l'échelle de la commune. Une mixité sociale est donc à permettre et à organiser, et des équipements propres sont nécessaires.

- > **La nouvelle voie de desserte apparaît d'autant plus structurante qu'elle accompagne un zonage différencié du secteur de projet, favorisant une couture urbaine de qualité.**

Règlement (écrit et graphique)

- *Au niveau de la frange ouest du secteur de projet, le zonage en AUD1 reprend les règles volumétriques de la zone UD1 afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain du centre historique, et d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions.*
- *Au niveau des franges nord et est du secteur de projet, le zonage en AUC3 reprend les règles volumétriques de la zone UC3 afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain des logements collectifs, et d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possibles la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions.*
- *Un Secteur de Mixité Sociale (SMS) impose la construction de 30 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur ce secteur de projet.*

Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Offrir un parc urbain à l'échelle de la commune

Le secteur de projet représente aujourd'hui un espace ouvert au cœur d'un tissu urbain relativement dense. Illustré par de grandes essences arboricoles perceptibles depuis l'extérieur du site, le jardin existant offre une opportunité pour l'établissement d'un parc urbain en plein cœur de la commune.

- > Il est nécessaire de conserver une partie du jardin existant afin de permettre l'aménagement d'un espace végétalisé dans le cadre de l'opération.
- > L'OAP expose les conditions permettant d'« offrir un parc urbain à l'échelle de la commune ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le jardin existant au cœur du secteur de projet doit être valorisé en tant que nouveau parc ouvert sur l'avenue Joliot Curie.</i> → <i>Les conifères qui limitent le site de projet au nord du secteur sont pris en considération et éventuellement réinterprétés, afin de maintenir une lisière entre deux ambiances urbaines différentes, celle du futur parc et des nouveaux logements, et celle qui concerne l'environnement proche des équipements communaux.</i> → <i>Certaines ouvertures ponctuelles peuvent être effectuées au niveau des murs et murets qui limitent le tènement, dans le but de favoriser les transparences visuelles sur le parc, notamment depuis les espaces résidentiels environnants. Permettant le passage d'un véhicule ou de cheminements piétons, ces ouvertures se situent prioritairement aux extrémités des murs et donnent lieu à d'éventuelles restaurations lorsque cela s'avère nécessaire.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Sur le schéma de l'OAP figurent l'emplacement privilégié du parc au niveau de l'avenue Joliot Curie, ainsi que les essences végétales à prendre en considération et le cône de vue à maintenir depuis l'avenue Joliot Curie.</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD1, 30% de surfaces traitées en pleine terre et 40% de surfaces traitées en surfaces végétalisées</i> → <i>En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUC3, 25% de surfaces traitées en pleine terre et 35% de surfaces traitées en surfaces végétalisées.</i>

Développer les continuités actives et la perméabilité du site

Situé en plein centre-bourg, le secteur « Bas de Varces » profite d'une situation d'interface à l'échelle de la commune. La proximité des équipements publics (culturels, sportifs, administratifs) et la relation avec l'avenue Joliot Curie entrent en contradiction avec un réseau viaire pensé en impasse. Cette situation fait émerger plusieurs besoins : celui de relier l'une des voies les plus structurantes à l'échelle de la commune et celui de développer le réseau de cheminements actifs déjà existant.

- > Il est nécessaire de pré-positionner les accès au site et de préfigurer l'emplacement des voies de dessertes et cheminements.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « développer les continuités actives et la perméabilité du site ».

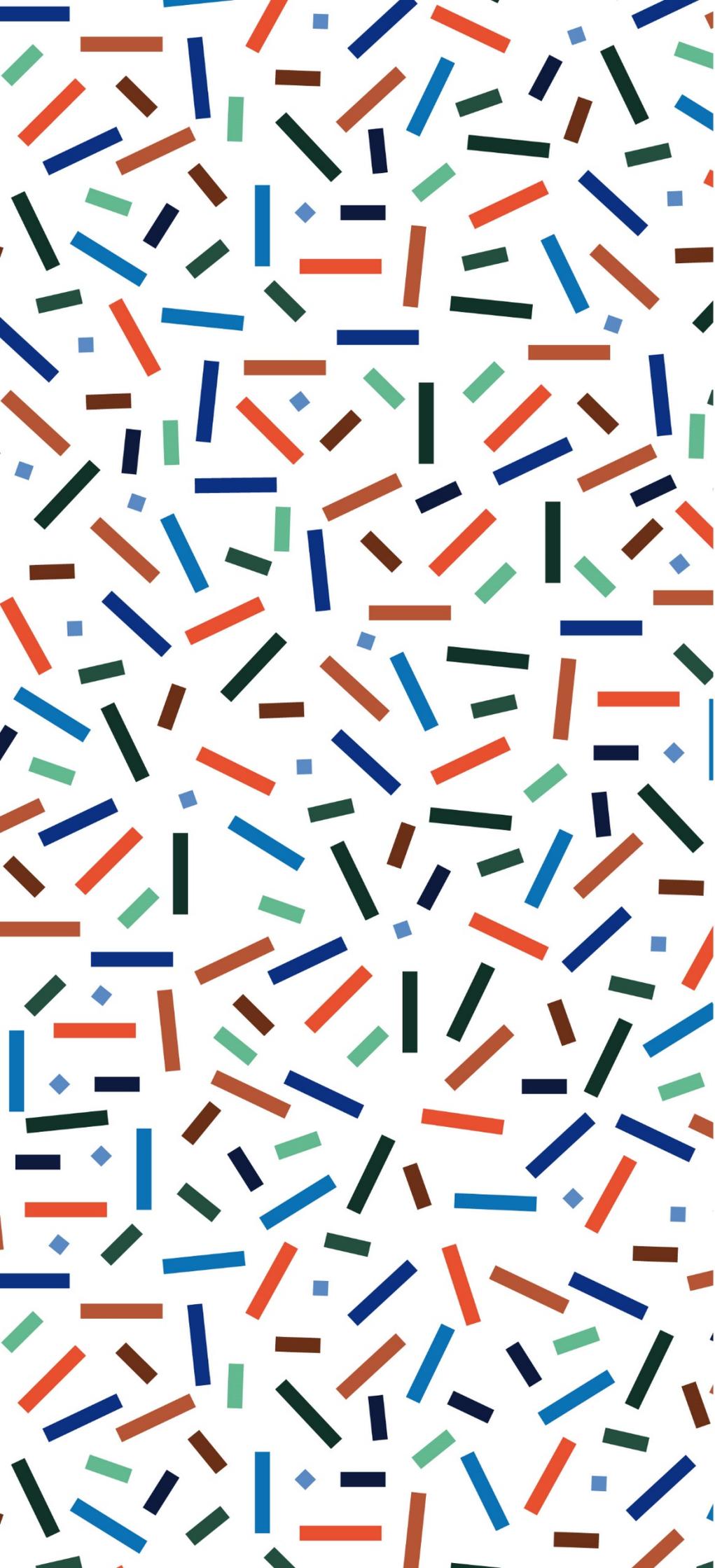
OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Un maillage de cheminements actifs doit permettre d'irriguer le secteur de projet. Celui-ci permet une continuité nord/sud à l'échelle de la commune en connectant la rue Jean Jaurès au chemin de la Bardonnanche. → L'entrée piétonne et cycle du nouveau parc doit être valorisée grâce une ouverture généreuse au niveau de l'avenue Joliot Curie. Celle-ci permet d'accompagner le renforcement du linéaire commercial prévu sur cette voie, dans une logique d'intercomplémentarité des usages (consommation et loisirs). → Une nouvelle voie de desserte doit être créée en prolongation de l'impasse qui dessert aujourd'hui les logements collectifs depuis la rue Jean Jaurès. Cette voie carrossable et perméable permet de distribuer les nouvelles constructions en connectant la rue Jean Jaurès à l'avenue Joliot Curie. → Aujourd'hui à sens unique, la rue Jean Jaurès pourrait accueillir des cheminements actifs et initier une traversée est/ouest de la commune
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent les principes de cheminements actifs et de desserte, ainsi que les accès privilégiés.

Organiser des formes urbaines respectueuses du cadre bâti

Le secteur « Bas de Varces » se situe au sein d'un tissu urbain mixte, et chacune de ses franges entre en relation avec différentes formes architecturales et urbaines. Cela nécessite une couture urbaine de qualité, qui se traduit par un juste rapport entre les nouvelles constructions et celles qui composent l'environnement urbain proche du site.

- > Il est nécessaire de permettre la cohabitation des différentes formes bâties et l'insertion du projet en continuité des tissus urbains existants.
- > L'OAP expose les conditions d'implantation notamment en termes de formes urbaines et d'aménagements extérieurs, en fonction des spécificités de chaque frange pour « organiser des formes urbaines respectueuses du cadre bâti ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → La longère existante doit être conservée. Sa présence permet de maintenir une couture de qualité entre deux tissus urbains différents, celui du centre bourg à l'ouest et de la zone pavillonnaire à l'est. → Les constructions les plus basses sont édifiées à l'arrière de la longère afin d'offrir, par le type de formes bâties proposées, une transition vers le centre historique de Varces. → Les constructions les plus hautes sont édifiées en continuité du tissu pavillonnaire, sur la partie est du secteur de projet, et sont accessibles par la nouvelle voie de desserte reliant la rue Jean Jaurès à l'avenue Joliot Curie. → Les espaces de stationnements sont prioritairement aménagés en sous-sol, à l'image des logements collectifs récemment construits à proximité. Les stationnements aériens doivent se limiter aux abords de la nouvelle voie de desserte et font l'objet d'aménagements paysagers intégrés à celui du parc.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Pour l'ensemble des franges, le schéma de l'OAP indique le différentiel de hauteur attendu pour les constructions et l'emplacement privilégié des espaces de stationnement.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUC3, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de $H \leq 2L$, et selon une hauteur maximum de 14 m ou R+3. → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUD1, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de $H \leq 2L$, et selon une hauteur maximum de 10 m à l'égout et 13 m au faîtage. → La longère, élément emblématique et intéressant du centre-bourg, est classée au patrimoine domestique en niveau 1, afin de préserver les spécificités du bâti. → Le règlement précise les normes de stationnement à adopter en secteur S5.



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