



Le Villarey

« Un éco quartier rural »

Réunion Publique n°2 - Le 12 octobre 2017



Sommaire et Objectifs de la réunion

- Rappel du contexte
- Rappels des engagements pris lors de la dernière réunion publique sur le projet immobilier du 06 07 2017
- Présentation des évolutions du projet et en phase Avant-Projet
- Bilan de la concertation, réponses et illustrations
- Présentation du planning général prévisionnel
- Echanges avec les habitants, la commune et le promoteur

Rappel du Planning Présenté le 06/07/2017

FAIT

- Concertation sur le projet : exposition de l'esquisse, registre en mairie
- Exemples de thèmes de la concertation liés au projet : statut et traitement de l'espace public central et des espaces communs, city stade, champs de bosses, cheminement piétons, etc...
- Autres questions sur le projet : pour réponse et communication de l'information aux habitants

- Réunions de travail avec le promoteur : montage juridique et financier
- Conception de l'Avant-Projet Sommaire par l'Architecte

- 2^{ème} réunion publique : à définir > 12 octobre 2017
 - ✓ Pour bilan de la concertation
 - ✓ Pour information présentation de l'APS et avancement du projet
 - ✓ Pour réponses aux questions du registre

A VENIR

- Dépôt des Permis (PC/PA) : fin 2017
- Achat du terrain : Juillet 2018
- Début des travaux : 4^{ème} trimestre 2018

Les étapes :

- ✓ **Concertation/information**
- ✓ **Enquête publique PLU : du 04 septembre au 05 octobre 2017**
- ✓ **Montage opérationnel**
- ✓ **Bilan des échanges et des rencontres**
- ✓ **Engagement du projet**
- ✓ **Vente du terrain, recettes communales**

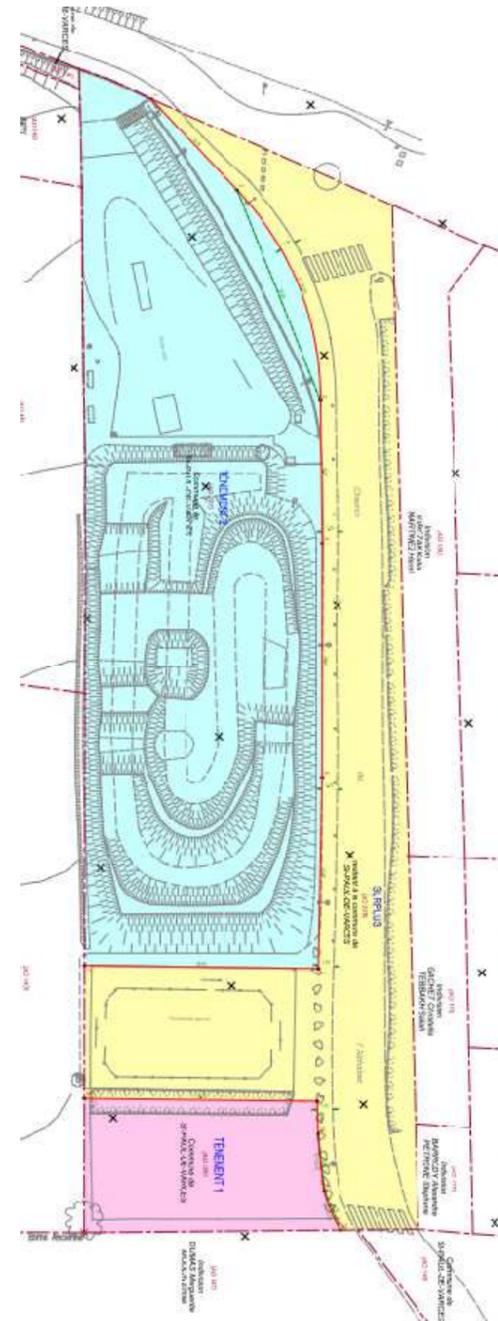
Les actions communales réalisées pour le projet Villarey



- **Montage juridique du dossier avec le promoteur** : Permis d'Aménager + Permis de Construire
- **Travail foncier** :
 - Rencontre du notaire pour définition de la marche à suivre
 - Définition des limites opérationnelles avec numérotation de la parcelle AO46 - mise à jour
 - Arrêté de désaffectation du champ de bosse situé dans le périmètre de l'OAP
 - Préparation de la sortie de réserve foncière avec l'EPFL
- **Rencontre avec les paysagistes et architectes de la Métro**
- **Rencontre avec le RTM** : gestion et prise en compte du risque de ruissellement sur versant, intégration de dispositifs de protection passifs et paysagers dans le projet
- Animation et tenue du **registre de concertation**
- **Travail administratif et juridique** : préparation des délibérations nécessaires au projet
- **Suivi de la modification du PLU** avec la METRO

Mise à jour du foncier

- Délimitation du chemin de l'Alphabet
- Numérotation des parcelles
- Pourquoi cette mise à jour ?
 - Assurer des limites claires au projet immobilier et arrêter le périmètre opérationnel
 - Mettre à jour l'emprise du chemin de l'alphabet déjà transféré à la Métro
 - Préserver le city stade en le sortant de l'emprise cédée à l'opérateur



Registre – bilan des questions

- Mise à disposition du 07/07/2017 au 06/10/2017
- Nombre de contributions : 5 entre le 02/10 et le 06/10,
- Thèmes principaux évoqués : urbanisme, circulation, environnement, équipements publics
- Réponses apportées dans la présentation générale

Questions du registre

Thème Urbanisme

- Densité : « *baisse de la densité de 130 à 80 logements, pourquoi ne pas faire moins de logements ? Le nombre de 56 a été évoqué ? 80 logements c'est faire une ville dortoir avec des immeubles sans charme* »
- « *L'absence de règles d'implantation sur les terrains tendra à augmenter le nombre de logements. Avec cela, un blanc-seing est donné au constructeur.* »

Questions du registre

Thème Circulation :

- Chemin de Saint Ange : « *est-ce qu'un aménagement de voirie est envisagé ?* »
- « *Comment obliger les personnes à ralentir ?* »
- « *Avec le projet, la circulation sera plus difficile sur Saint Ange et chemin de l'alphabet (en impasse); aucune étude n'a été faite. Quelles sont les conséquences sur les accès à l'école ? Le schéma de circulation prévoit emprunter le Chemin du Rocher de la Bourgeoise déjà très étroit.* »
- Transports en commun : « *aucun cheminement n'est prévu pour rejoindre les arrêts situés route du Vercors, du coup ils seront peu utilisés.* »

Questions du registre

Thème Environnement

- Corridor écologique : « *quelles garanties pour la préservation de cet espace ?* »
- Rétention des eaux pluviales : « *les nuisances de cet ouvrage ne sont pas anticipées (odeurs, batraciens, insectes, moustiques).* »
- Zonage d'assainissement : « *le projet n'est pas situé dans une zone d'assainissement collectif, du coup c'est le zonage d'assainissement non collectif qui s'applique.* »

Questions du registre

Thème Equipements Publics

- *« Le projet fait 87 logements et représente une augmentation de 11% de la population avec des changements profonds dans le fonctionnement et les besoins d'infrastructures, Comment gérez-vous l'augmentation de la population et quelles sont les conséquences sur les équipements publics (groupe scolaire, salle polyvalente)? »*
- *« Le réseau d'eau est-il suffisant ? Pourquoi aucune étude au niveau de l'enquête publique ? »*
- *« Skate Park / City / Champ de Bosse : pourquoi sont-ils supprimés alors qu'ils sont utilisés ? »*

Présentation des évolutions du projet – Saint-Paul de Vercès

Réponse aux questions du registre

- Urbanisme
- Logements en accession et logement social
- Architecture
- Paysage
- Environnement
- Travaux
- Planning opérationnel

ÉVOLUTIONS DU PROJET



PLAN DE MASSE CONCOURS

PLAN MASSE ACTUEL



60 logements en
accession
16 logements locatifs
4 lots libres
Soit **80 logements au
total**

Elargissement du
corridor écologique
espace entre **10 et 17 m**
avec traitement paysagé

Espace vert central
valorisé
Verger et prairie
communale
agrandis

Cheminement piéton
reliant le Chemin Saint
Ange

INSERTION DU PROJET A L'ÉCHELLE DU VILLAGE



UNE DENSITÉ EN CONTINUITÉ DE L'EXISTANT



COHÉRENCE DU PROJET AVEC LE BÂTI EXISTANT

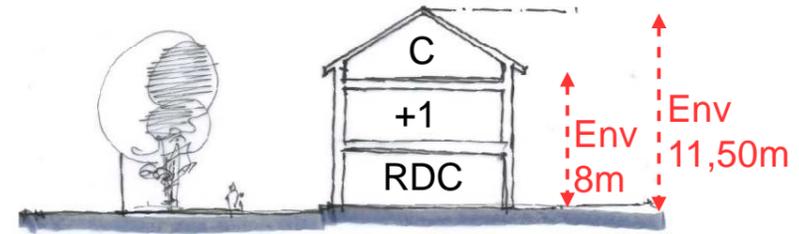


Proximité centre bourg, bâti ancien XIXème
→ Maisons groupées et jumelées
→ Noues paysagères en limite de propriété



Proximité lotissements, maisons individuelles XXème
→ Maisons jumelées, corridor écologique, zone naturelle

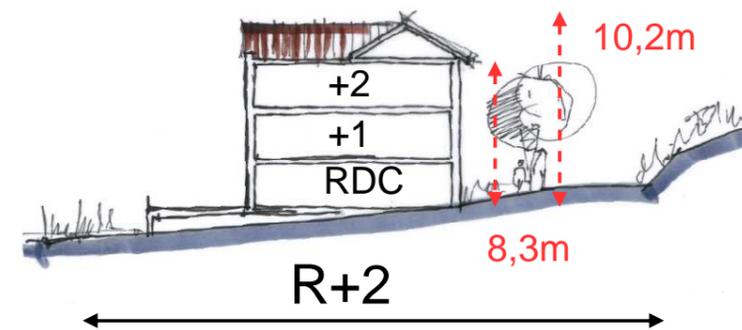
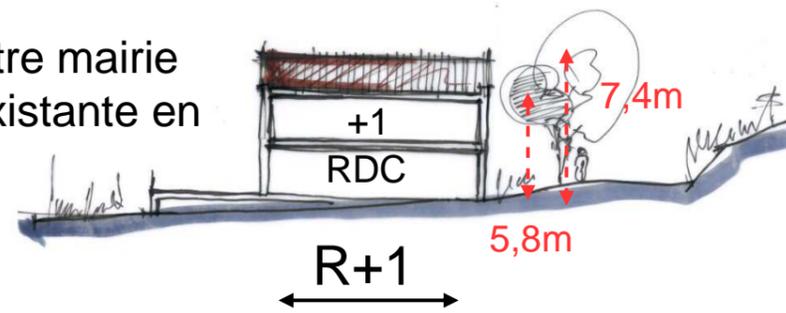
HAUTEUR DES BÂTIMENTS SUR SAINT ANGE



Gabarit existant :
Ancienne mairie reconvertie en
logements et locaux
R+1+Combles aménagées

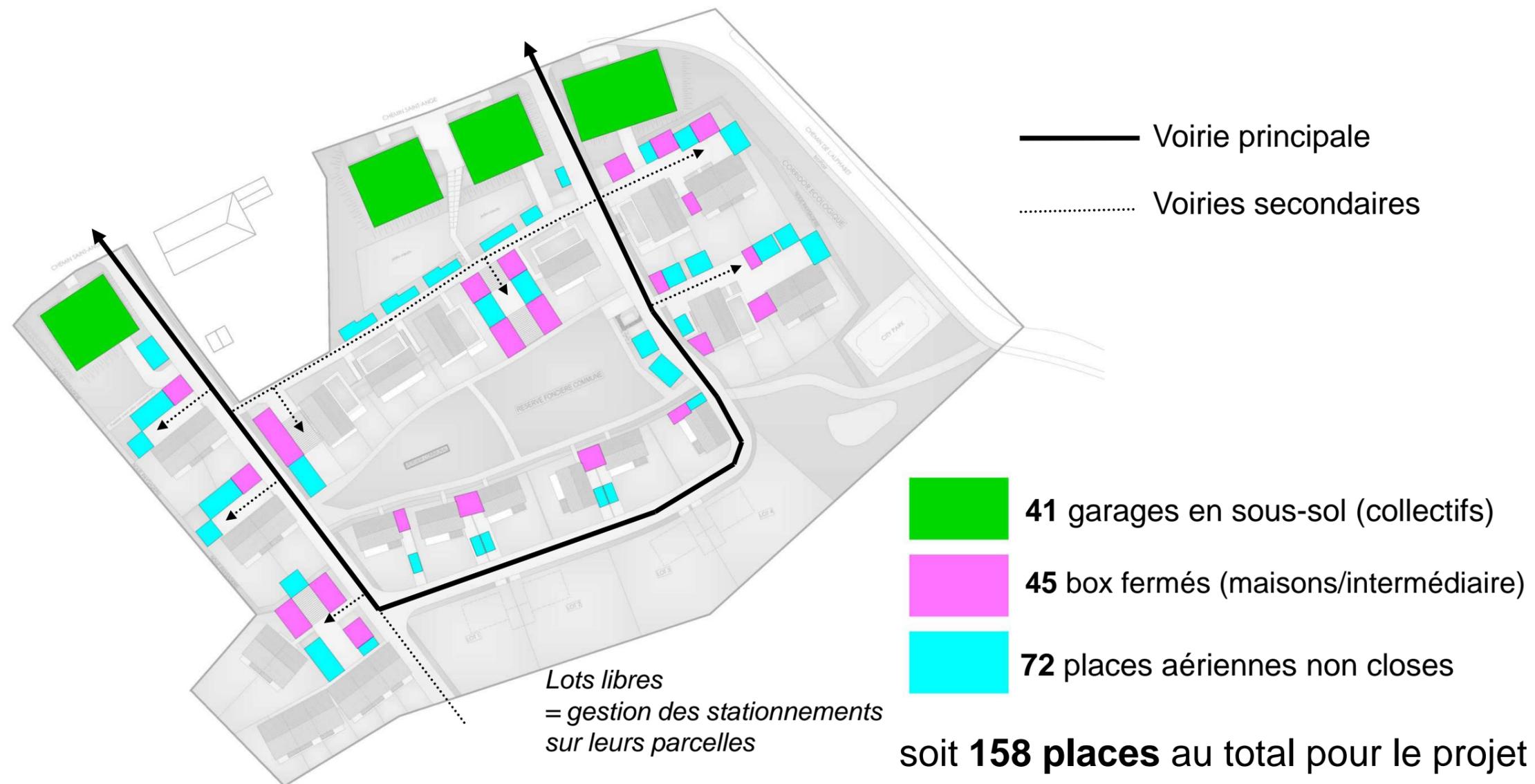
SCHÉMA GABARITS BÂTIMENTS

Bâtiment entre mairie
et maison existante en
R+1



GESTION DU STATIONNEMENT

RÈGLEMENT PLU (hors lots libres) = minimum de **151 places** (dont 60 couvertes)



UNE OFFRE DIVERSIFIÉE DE LOGEMENTS



Un total de 80 logements :

-  12 logements locatifs collectifs
(50% **T2**, 33%**T3**, 17% **T4**)
-  4 logements locatifs intermédiaires
(50% **T3**, 50% **T4**)
-  21 Logements collectifs accession
(24% **T2**, 48%**T3**, 28% **T4**)
-  17 logements intermédiaires accession
(12% **T2**, 24%**T3**, 64% **T4**)
-  8 maisons **T4** groupées accession
-  8 maisons **T5** jumelées accession
-  6 maisons **T5** individuelles accession
- + 4 lots libres

QUELQUES CHIFFRES...



- Emprise au sol totale du bâti = **environ 5 220 m²**
soit un CES (coefficient d'emprise au sol) **d'environ 0,19**
- Emprise au sol des bâtiments collectifs = **environ 1 595 m²**
soit environ **6 % de la superficie** du terrain du Villarey

LE SITE DU VILLAREY RESTE ESSENTIELLEMENT VEGETALISÉ :

- Espaces verts naturels privés et publics (surfaces bâties, voiries, cheminements piétons et stationnements exclus)
= **plus de 50 % de la superficie du Villarey (env. 14 100 m²)**

Réponses aux questions du registre

Thème Urbanisme :

- Densité : « *baisse de la densité de 130 à 80 logements, Pourquoi ne pas faire moins de logements ? Le nombre de 56 a été évoqué ?* »
- « *L'absence de règles d'implantation sur les terrains tendra à augmenter le nombre de logements. Avec cela, un blanc-seing est donné au constructeur.* »

Réponses aux questions du registre

Thème Circulation :

- Chemin de Saint Ange : « *est-ce qu'un aménagement de voirie est envisagé ?* »
- « *Comment obliger les personnes à ralentir ?* »
- « *Avec le projet, la circulation sera plus difficile sur Saint Ange et chemin de l'alphabet (en impasse); aucune étude n'a été faite. Quelles sont les conséquences sur les accès à l'école ? Le schéma de circulation prévoit emprunter le Chemin du Rocher de la Bourgeoise déjà très étroit.* »
- Transports en commun : « *aucun cheminement n'est prévu pour rejoindre les arrêts situés route du Vercors, du coup ils seront peu utilisés.* »

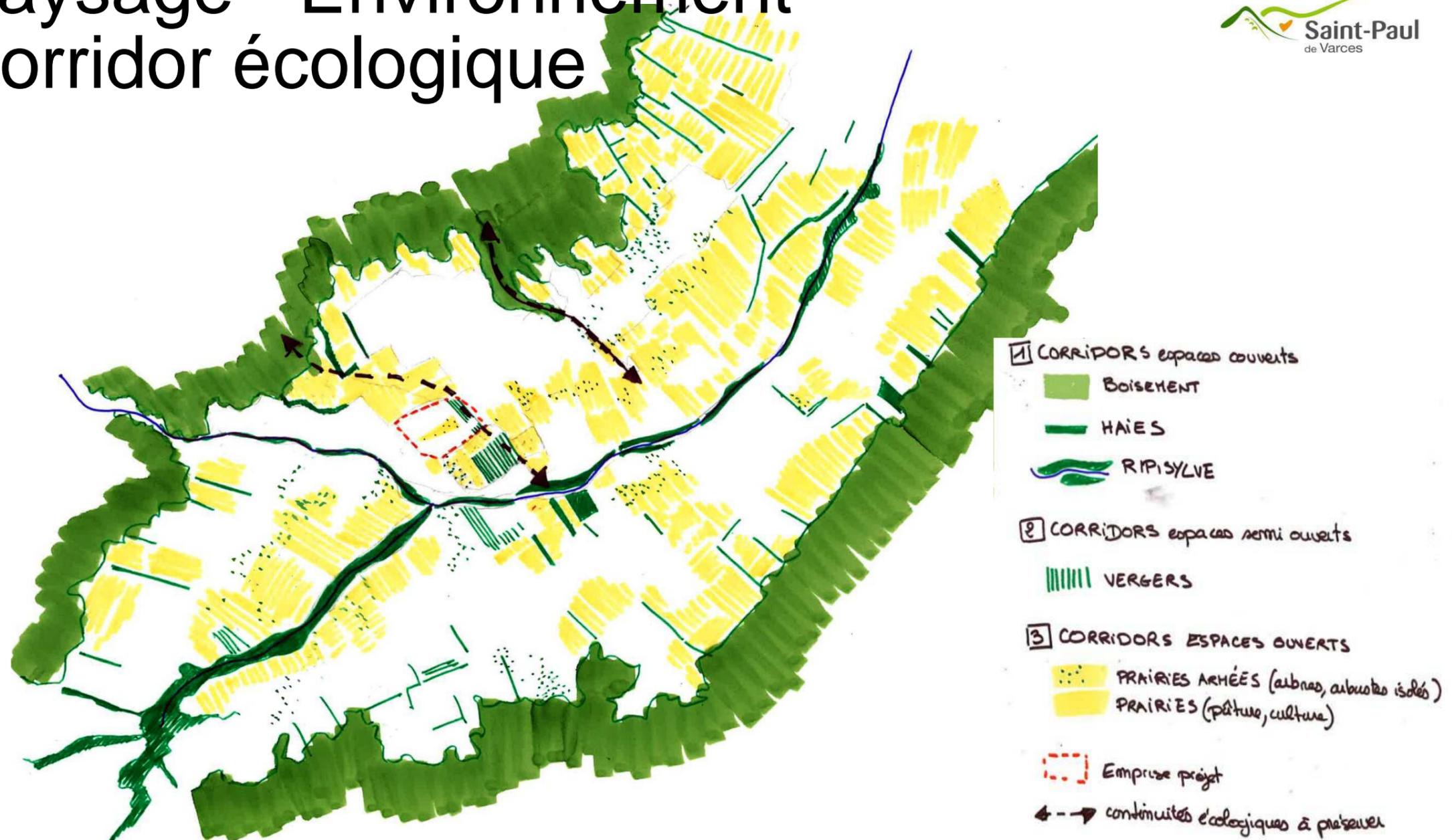
Réponses aux questions du registre

Thème Environnement :

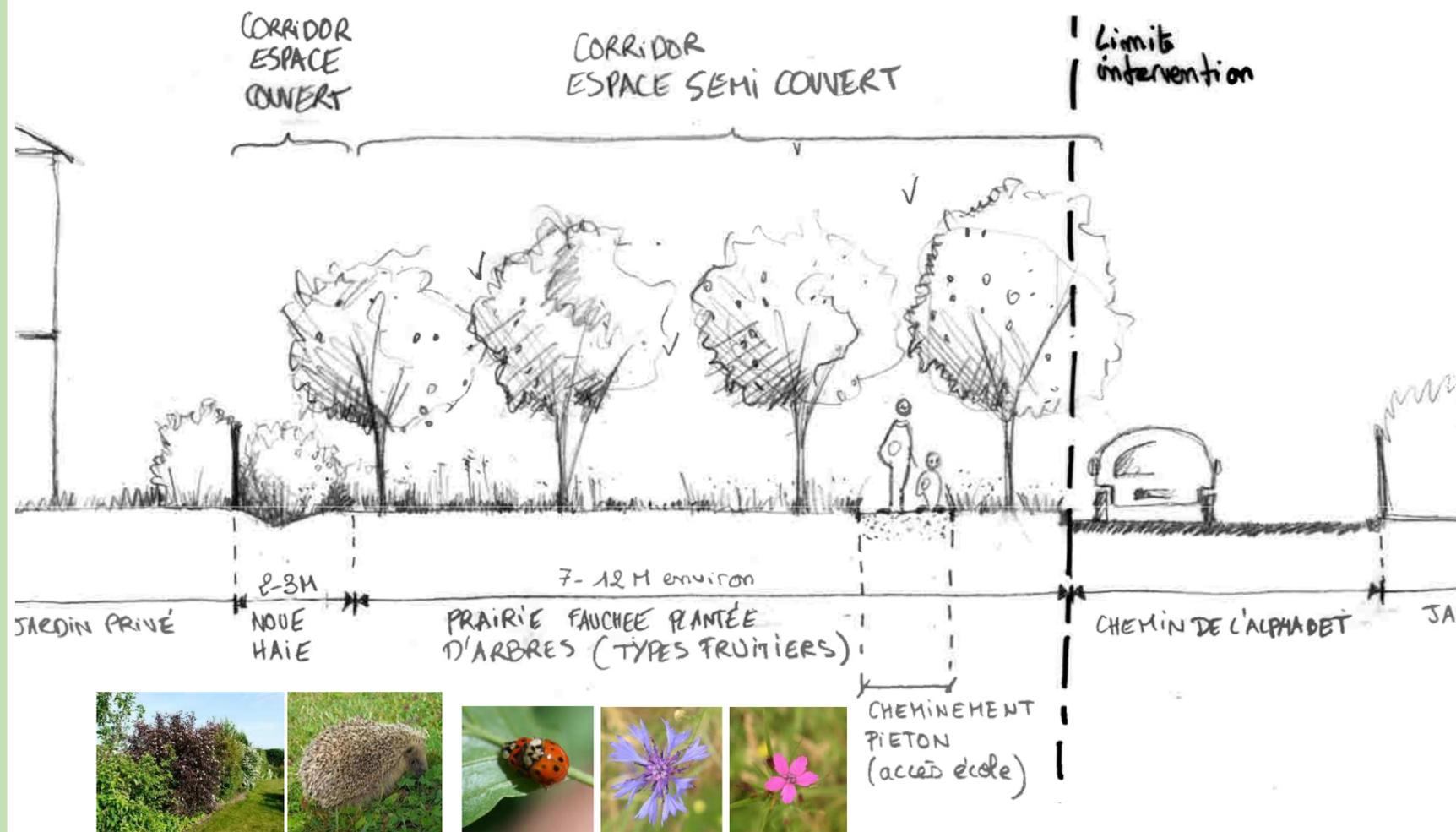
- Corridor écologique : « *quelles garanties pour la préservation de cet espace ?* »
- Rétention des eaux pluviales : « *les nuisances de cet ouvrage ne sont pas anticipées (odeurs, batraciens, insectes, moustiques).* »

Paysage - Environnement

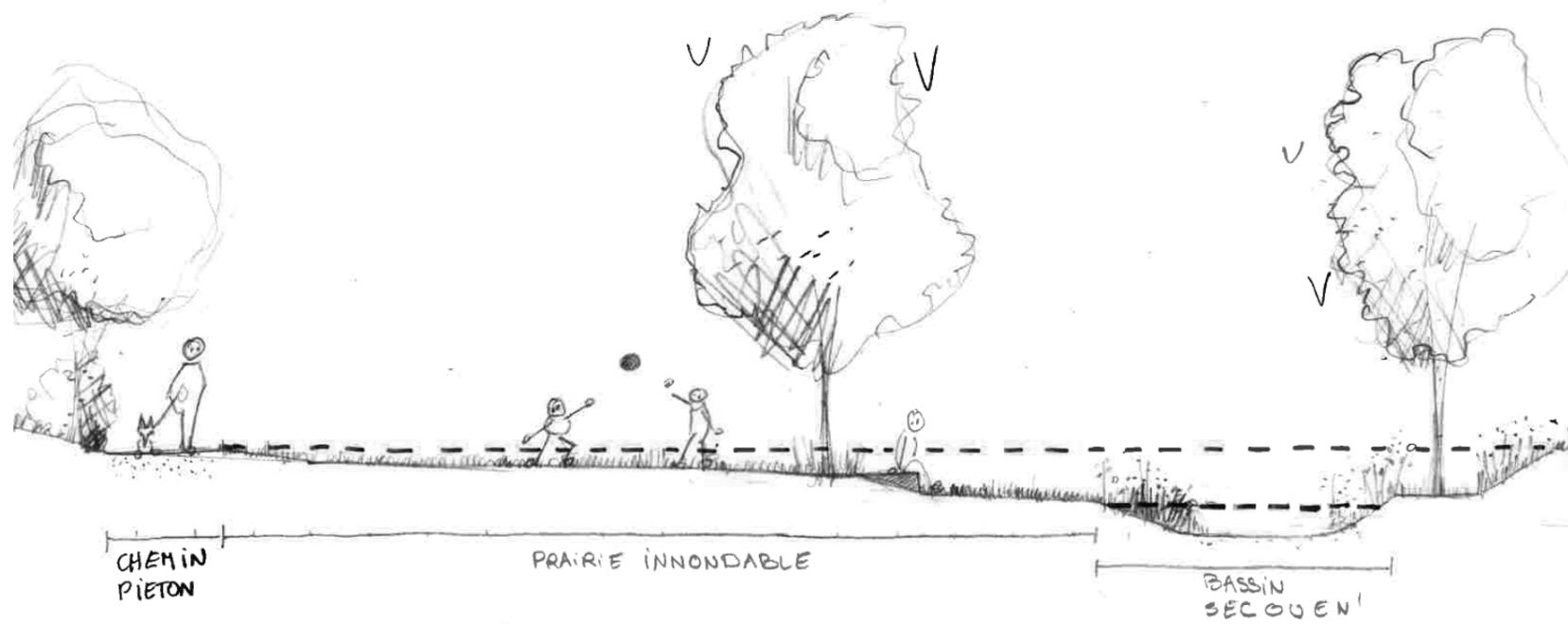
Corridor écologique



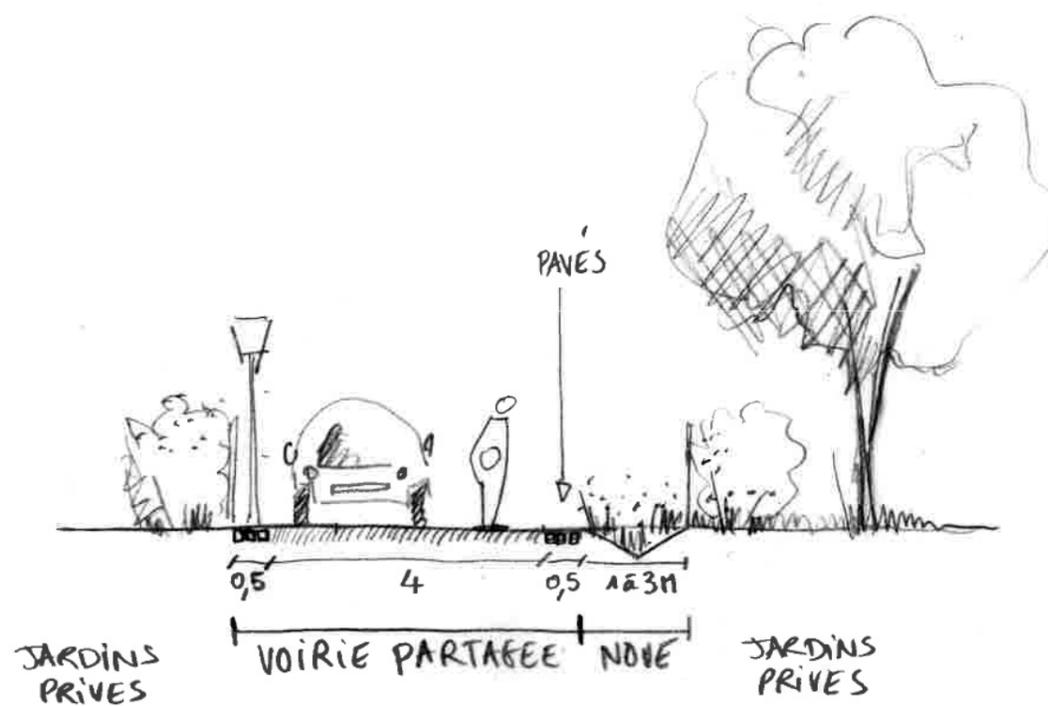
Corridor écologique du projet



Ambiance de la prairie inondable



Ambiance des rues



Réponses aux questions du registre

Thème Environnement :

- Zonage d'assainissement : « *le projet n'est pas situé dans une zone d'assainissement collectif, du coup c'est le zonage d'assainissement non collectif qui s'applique.* »

Qualité Environnementale

> Performances du projet

- **Démarche bioclimatique** : Ensoleillement optimisé + ventilation naturelle favorisée
- **Performance des bâtiments et des systèmes** : Forte isolation + équipements efficaces consommations énergétiques réduites de + 10% par rapport à la réglementation thermique
- **Intégration paysagère** : Forte végétalisation des espaces extérieurs + création de biotopes > support de biodiversité et de la gestion des eaux pluviales.
- **Energies renouvelables** : Etude en cours afin de privilégier le recours à la biomasse énergie > **chauffage au BOIS** . Mutualisation entre les logements collectifs, et systèmes individuels pour les maisons.
- **Système de Management Environnemental** : Suivi des prescriptions jusqu'à la livraison > **qualité des matériaux**, réduction des consommations énergétiques et d'eau, création d'espace de partage, préservation de la biodiversité, suivi du chantier, sensibilisation des habitants ...



Qualité Environnementale

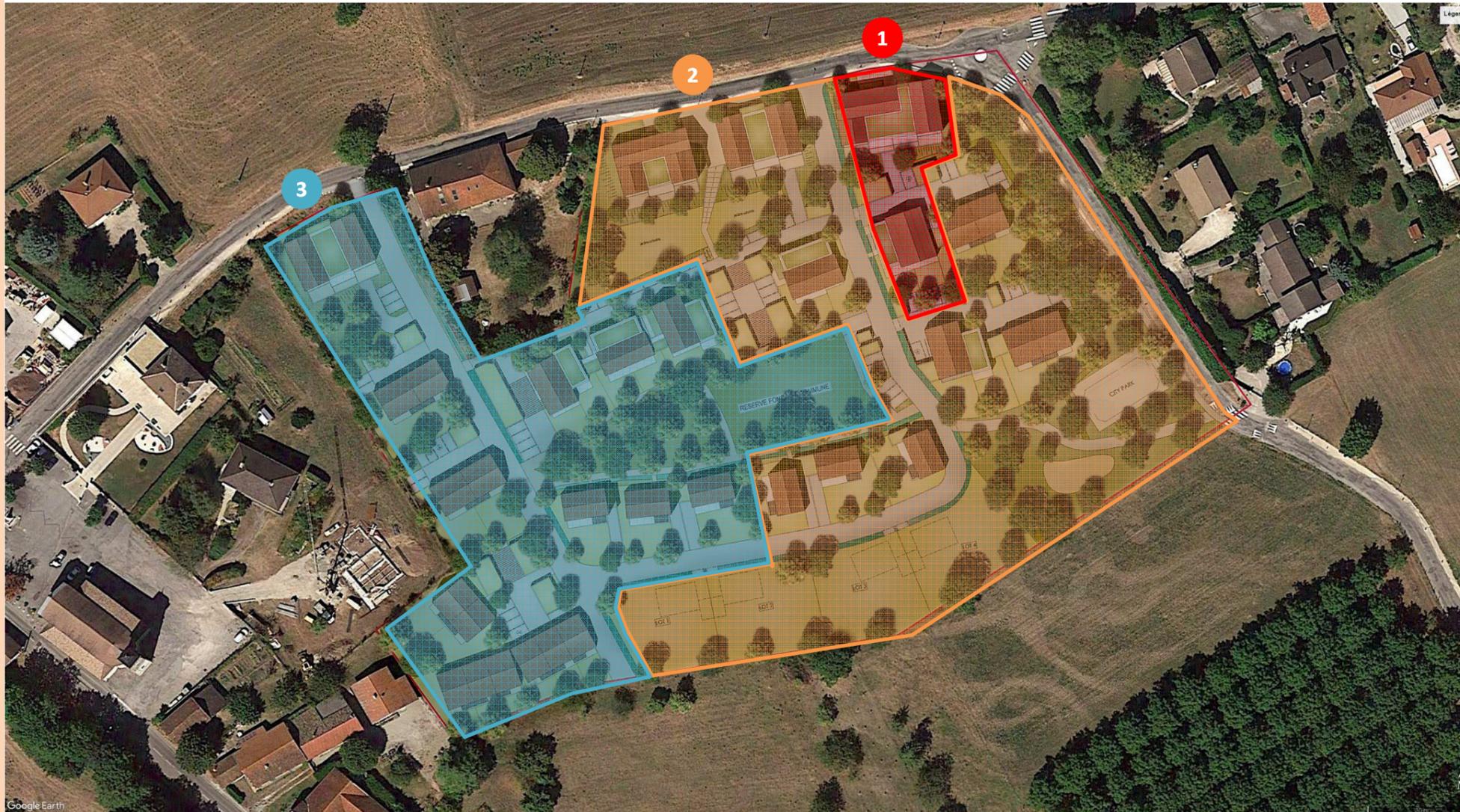


> Démarche de chantier à faibles nuisances :

- Rédaction d'une charte contractuelle pour les entreprises
- Application et suivi de la démarche :
- Réduction des nuisances : acoustiques, visuelles, sécurité, déplacement, salissure et poussières...
- Tri des déchets de chantier et valorisation,
- Vérification des consommations en eau et énergie sur le chantier pour anticiper gaspillage et fuites.

Un suivi de la **bonne application des prescriptions issues de la charte** sera effectué par le bureau d'étude environnement durant **toute la durée du chantier, avec sensibilisation** des compagnons sur place, **visites de contrôle régulières avec rapport de conformité, et réactivité dans les échanges et adaptation nécessaires suivant les phases.**

Phasage prévisionnel du projet



Phase 1

- 16 Logements locatifs**
- 12 collectifs
 - 4 intermédiaires

Phase 2

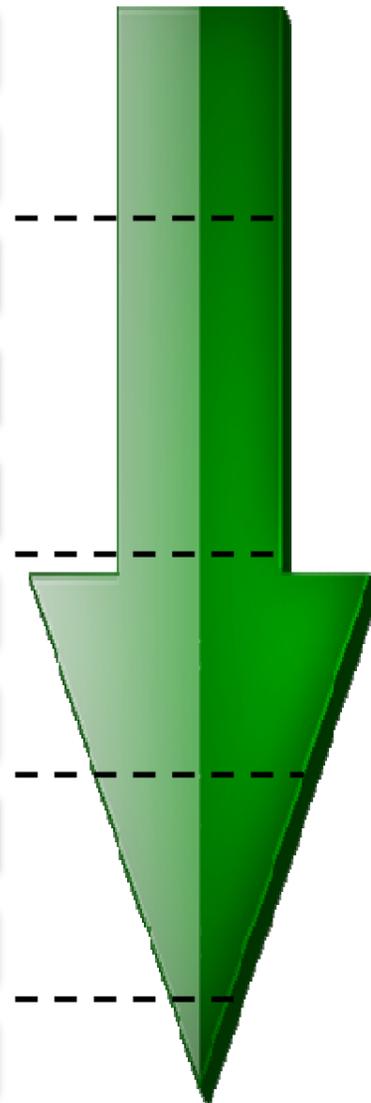
- 34 Logements accessions**
- Corridor écologique
 - 16 collectifs
 - 7 intermédiaires
 - 7 individuels
 - 4 lots à bâtir

Phase 3

- 30 Logements accessions**
- Réserve communale
 - 6 collectifs
 - 10 intermédiaires
 - 15 individuels

Calendrier prévisionnel

| | | |
|------|----------------|---|
| 2017 | Novembre 2017 | • Signature des Accords Fonciers |
| | Décembre 2017 | • Dépôt Permis de Construire |
| 2018 | Avril 2018 | • Obtention Permis de Construire |
| | Juillet 2018 | • Acquisition Foncière • Démarrage commercialisation Phase 2 (Accession Libre) |
| | Octobre 2018 | • Démarrage travaux <u>phase 1</u> (Locatif Social) |
| 2019 | Janvier 2019 | • Démarrage travaux <u>phase 2</u> (Accession Libre) • Démarrage commercialisation phase 3 (Accession Libre) |
| | Septembre 2019 | • Démarrage travaux <u>phase 3</u> (Accession Libre) |
| 2020 | Mars 2020 | • Livraison <u>phase 1</u> (Locatif Social) |
| | Juin 2020 | • Livraison <u>phase 2</u> (Accession Libre) |
| 2021 | Mars 2021 | • Livraison <u>phase 3</u> (Accession Libre) |





Le Villarey
St Paul de Varces

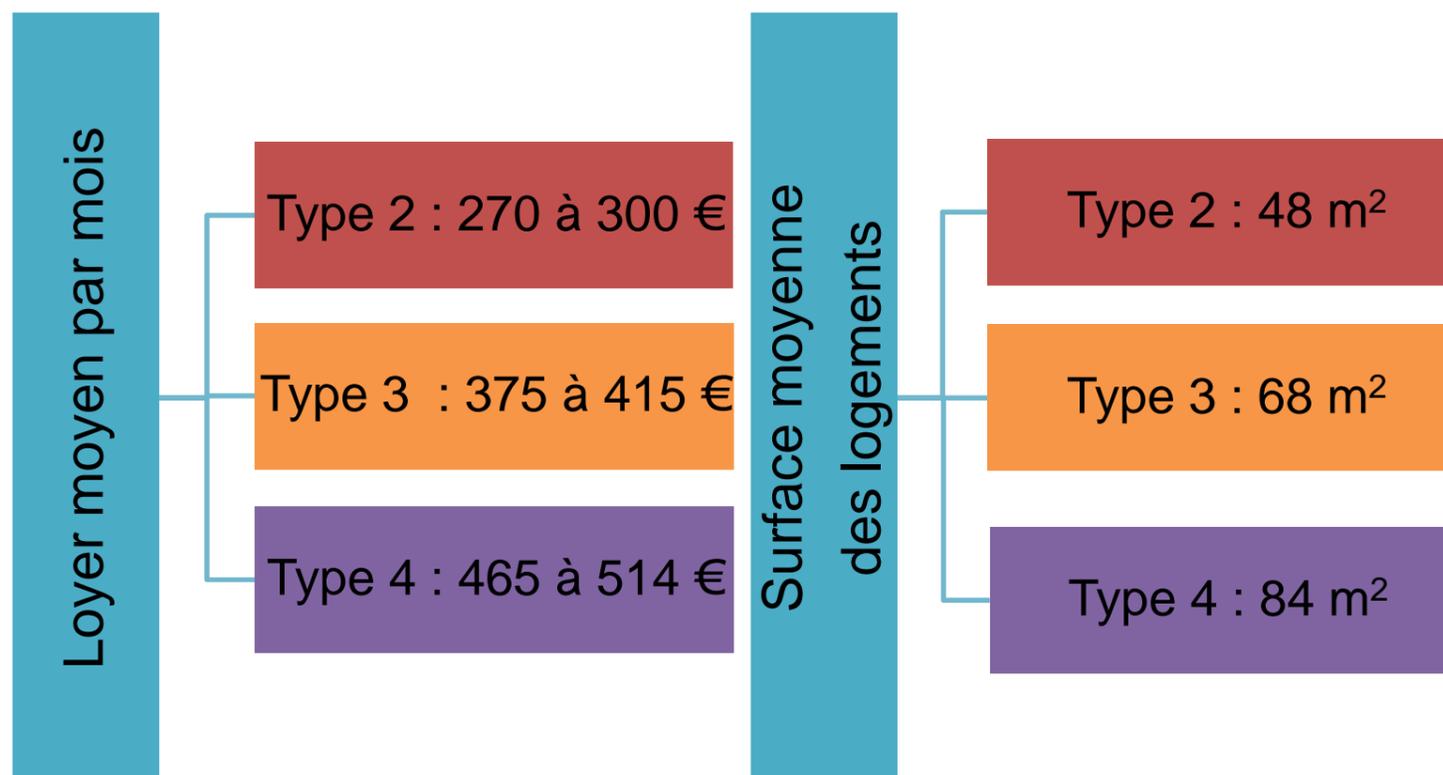
L'Opac38 s'engage à vos côtés pour relever le défi de l'habitat de demain



Les logements locatifs



Typologie des 16 logements sociaux :
6 T2, 6 T3 et 4 T4





ACCEDER AU LOGEMENT SOCIAL



- **Les attributions de logement sont soumises à certaines conditions**

Les candidats doivent disposer d'un montant de ressources inférieur aux plafonds définis par la réglementation, qui tient compte du nombre de personnes à charge, et s'ils sont étrangers, être en règle sur le territoire.

- **La demande**

La demande de logement social peut être réalisée sur internet ou en guichet. Un numéro unique d'enregistrement de la demande est délivré dans un délai d'un mois maximum. Elle est valable un an.

- **La commission d'attribution**

Une commission d'attribution attribue chaque logement nominativement. Elle tient compte du niveau de ressources du demandeur, de la composition familiale, des conditions actuelles de logement, de l'éloignement du lieu de travail et de la proximité des équipements indispensables au demandeur.



ACCEDER AU LOGEMENT SOCIAL



- **Logements personnes âgées autonomes.**

A ce jour, il est reconnu que le maintien à domicile des personnes âgées retarde de façon significative la perte d'autonomie, pour autant que des logements adaptés soient mis à disposition et que des services de proximité « d'aide à la personne » soient organisés.

En lien avec la CARSAT, l'OPAC 38 développe une offre spécifique pour l'accueil de personnes âgées autonomes. Ce rapprochement permet de sécuriser les attributions de ces logements, ces logements relèvent néanmoins des règles habituelles de condition de revenus.
- **Cette offre se décline selon deux axes :**
 - Le bâti dans un cadre intergénérationnel. Nous proposons des logements adaptés spécifiques. Cette intégration permet d'effacer les effets « stigmatisants » du logement de type résidence.
 - L'accompagnement de la personne. Nous mettons en place un partenariat avec la commune et les acteurs locaux du Service et des Soins à domicile, permettant ainsi d'accompagner les personnes âgées dans leur vieillissement, si le besoin apparaît.

Réponses aux questions du registre

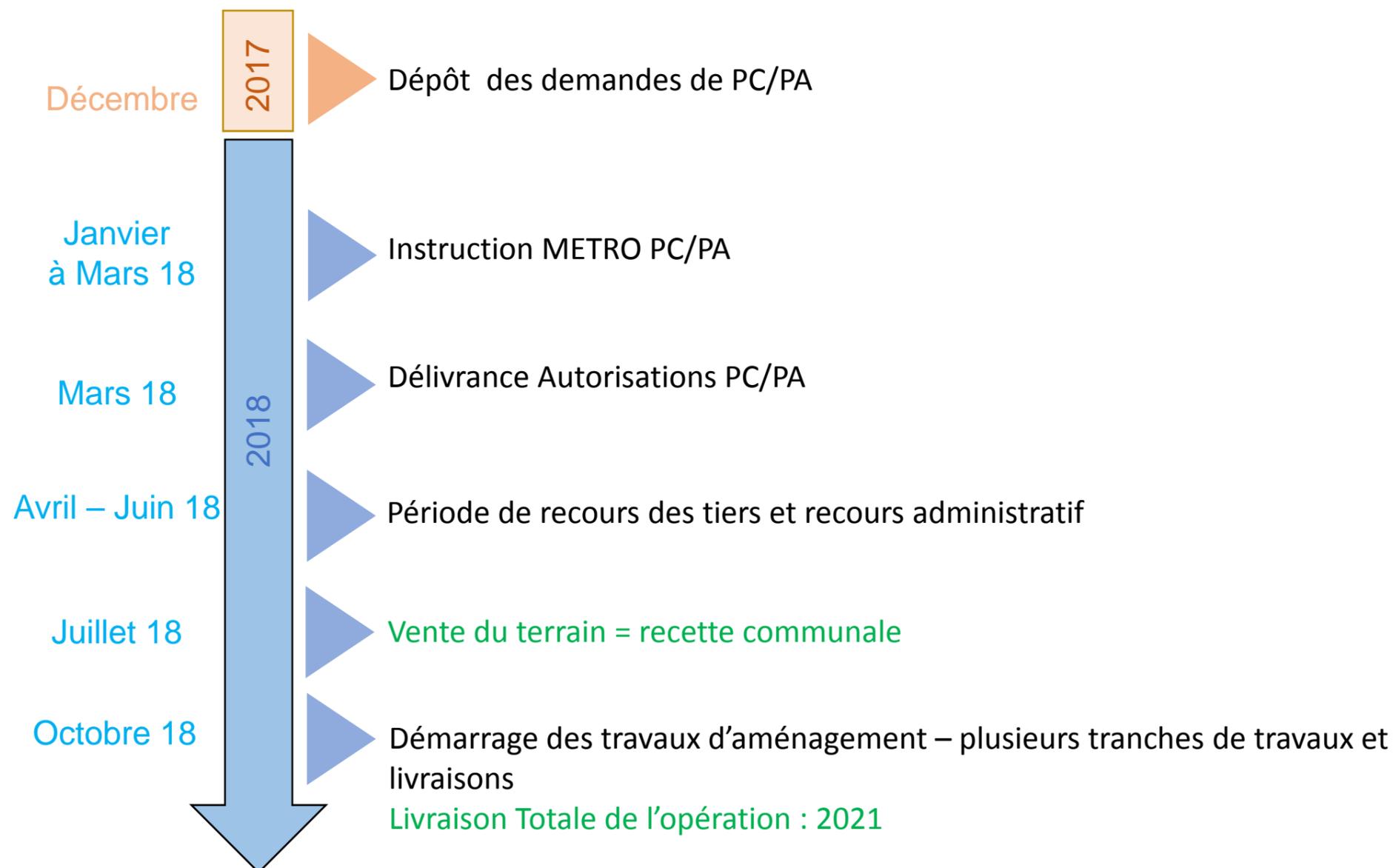
Thème Equipements Publics

- *« Le projet fait 87 logements et représente une augmentation de 11% de la population avec des changements profonds dans le fonctionnement et les besoins d'infrastructures, Comment gérez-vous l'augmentation de la population et quelles sont les conséquences sur les équipements publics (groupe scolaire, salle polyvalente)? »*
- *« Le réseau d'eau est-il suffisant ? Pourquoi aucune étude au niveau de l'enquête publique ? »*
- *« Skate Park / City / Champ de Bosse : pourquoi sont-ils supprimés alors qu'ils sont utilisés ? »*

Prochaines échéances

- **OCTOBRE 2017** : Travail avec les Services Techniques et Urbanisme de la MÉTRO
- **NOVEMBRE 2017** : Délibération relative au foncier :
 - Déclassement du champ de bosse (nécessaire pour la cession foncière à l'opérateur)
 - Autorisation de signature du compromis de vente donnée au maire
- **DECEMBRE 2017** : Compromis de vente : vente, acquisition / rétrocession des lots du futur lotissement ayant un statut public (cheminement piéton, parcelle centrale, corridor écologique)
- **DECEMBRE 2017** : Dépôt des demandes de permis d'aménager et permis de construire

Planning général de la procédure





Saint-Paul
de Varcès

Le Villarey

« Un éco quartier rural »

Réunion Publique n°2 - Le 12 octobre 2017

Echanges avec la salle
QUESTIONS / REPONSES

