



MODIFICATION DU PLU DE SAINT PAUL DE VARCES

NOTE DE PRESENTATION

Approbation de la modification n°1 du PLU
par le Conseil Métropolitain
du 22 Décembre 2017

DECEMBRE 2017



SOMMAIRE

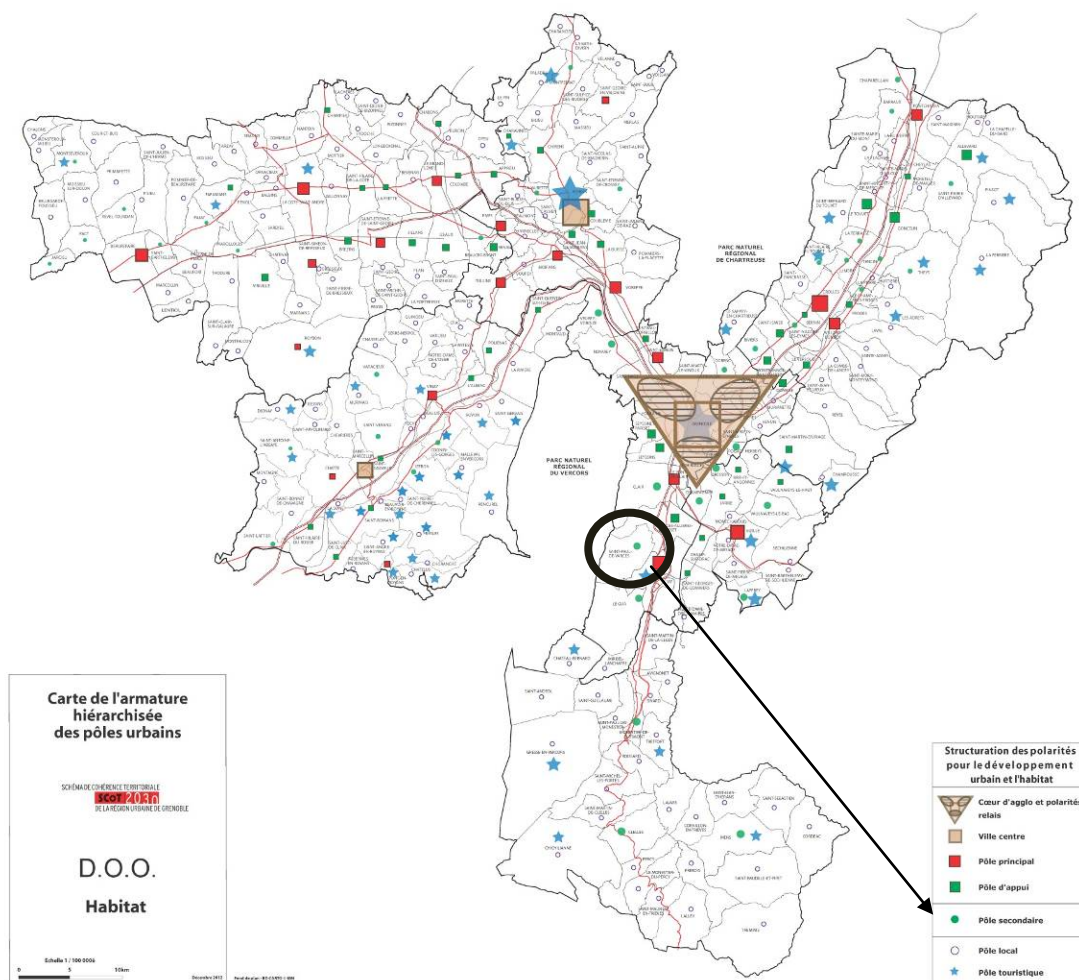
INTRODUCTION :	3
1 PRESENTATION DE LA COMMUNE ET RAPPEL DES PROCEDURES ANTERIEURES	3
2 CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	4
3 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT D'URBANISME	5
3.1 Objets de la présente modification	5
3.2 Mettre à jour le PLU vis-à-vis de la loi ALUR	5
3.2.1 Suppression des COS	5
3.2.2 Réintroduire des règles permettant de contrôler la densification rendue possible par ces suppressions	5
3.2.1.1 Utilisation de l'article R 151-21 du CU	5
3.2.1.2 Introduction d'un pourcentage de surfaces éco-aménageables	6
3.3 Mettre en œuvre le projet centre-bourg	6
3.3.1 Présentation du projet	6
3.3.1.1 Présentation du site : un périmètre d'étude élargi	6
3.3.1.2 Accessibilité / voiries à l'échelle du périmètre élargi	7
3.3.1.3 Une mise en réseau des pôles d'équipement du centre bourg autour d'un axe doux	7
3.3.1.4 Scénario d'aménagement sur le Villarey et zoom sur son programme potentiel de construction :	7
3.3.1.5 Plan de masse indicatif du projet : plan de principe non contractuel et en cours de définition	8
3.3.2 Justification du projet	9
3.3.3 Traduction du projet en OAP	11
3.4 Le toilettage des emplacements réservés	19
3.4.1 Suppression d'emplacements réservés	19
3.4.2 Création d'emplacements réservés	20
3.5 Autres modifications du règlement écrit	24
3.5.1. Définition du CES	24
3.5.2. Complément à l'article UB3	25
3.5.3. Nouvelle rédaction plus claire de l'article 7	25
3.5.4. Nouvel article Ub 8 - Implantation de constructions sur un même terrain	27
3.5.5. Hauteurs des constructions et des annexes	28
3.5.6. Article 11 -Clôtures	29
3.5.7. Autres modifications diverses en zone Ub afin d'harmoniser le règlement avec l'OAP Villarey	30
3.6 Tableau de synthèse des modifications	31

INTRODUCTION :

Il est à noter que la présente note remplace les éléments présentés dans le rapport de présentation du PLU de 2014 en ce qui concerne les sujets concernés par la modification N° 1 du PLU.

1 PRESENTATION DE LA COMMUNE ET RAPPEL DES PROCEDURES ANTERIEURES

Saint-Paul-de-Varces est une commune du Sud de l'agglomération grenobloise, située à environ 15 km de Grenoble. Située dans l'aire d'attractivité de l'agglomération grenobloise, c'est une commune à caractère rural qui s'étend sur près de 2000 hectares et compte aujourd'hui 2 295 habitants (source : La Metro – population au 1^{er} janv 2014).



La commune est membre de la Métropole Grenoble Alpes Métropole (la Metro) et fait également partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du Parc Naturel Régional du Vercors (PNR). Elle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 février 2014 juste avant le passage de la loi ALUR sur la suppression des COS et la taille minimale des terrains.

Depuis cette approbation, les mises en œuvre du PLU et de la Loi ALUR ont rendu nécessaires un certain nombre de modifications sur le document d'urbanisme :

- Mettre à jour le règlement du PLU vis-à-vis des réglementations nationales : suppression du Coefficient d'Occupation des Sols et de la surface minimum par l'article 157 de la Loi ALUR du 24 Mars 2014 (nouvel article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) et réintroduction de règles permettant le contrôle de la

densification en cohérence avec les objectifs du SCOT pour la commune de St Paul de Varces,

- **Rectifier l'écriture de ce règlement écrit pour le rendre plus clair,**
- **Intégrer le projet de centre-bourg sur le site du Villarey,**
- **Effectuer un toilettage des emplacements réservés.**

2 CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

En vertu des Articles L 153-36 et suivants :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Selon les Articles L 153-41 et suivants « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.»

L'enquête publique de la présente modification s'est déroulée du 04 septembre au 03 octobre 2017.

- ➔ **Concernant la mise à jour du règlement vis-à-vis des réglementations nationales, les modifications visent à conserver un contrôle sur la densification du territoire tel qu'annoncé dans le PADD du PLU et en cohérence avec les orientations du SCOT pour la commune de St Paul de Varces,**
- ➔ **La rectification de l'écriture de certaines règles ne remet pas en cause les règles de fond,**

- Le projet de centre-bourg sur le site du Villarey faisait déjà l'objet d'une OAP, il s'agit de la mettre à jour du nouveau projet,
- Le toilettage des emplacements réservés reste minime.

Ainsi, la modification est la procédure la plus adaptée car la commune n'envisage pas :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

3 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

3.1 Objets de la présente modification

La présente modification vise à :

- Mettre à jour le PLU vis-à-vis de la loi ALUR et réintroduire des règles permettant de contrôler la densification rendue possible par ces suppressions dans des secteurs particuliers,
- Mettre en œuvre le projet centre-bourg, et pour ce faire, modifier l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 du secteur du Villarey,
- Toiletter les emplacements réservés,
- Corriger la rédaction de l'article 7 du règlement écrit et les hauteurs autorisées pour les annexes.

3.2 Mettre à jour le PLU vis-à-vis de la loi ALUR

3.2.1 Suppression des COS

- Il s'agit d'une simple mise à jour « technique » du règlement rendue nécessaire par les évolutions législatives.

3.2.2 Réintroduire des règles permettant de contrôler la densification rendue possible par ces suppressions

3.2.1.1 Utilisation de l'article R 151-21 du CU

Rappel de l'Article R151-21 du Code de l'Urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose »

La commune souhaite appliquer dans sa zone UC les règles à tout découpage foncier comme l'autorise cet article afin d'assurer un développement harmonieux de son territoire sans exception et de fait dans les futurs lotissements.

3.2.1.2 Introduction d'un pourcentage de surfaces éco-aménageables

La loi autorise le PLU à imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature ; Grâce à cette règle, la commune souhaite garantir la qualité des aménagements qui seront réalisés sur son territoire. Ces surfaces pourront concerner aussi bien les murs végétalisés que les toitures végétalisées ou encore les espaces libres en pleine terre avec la mise en place de coefficient de pondération.

Dans la zone « UC » : 50% minimum d'espaces verts dont 40% d'espaces de pleine terre pour garantir les qualités paysagères de la commune.

Dans la zone « UB » : Les espaces libres et non construits seront végétalisés à hauteur de 30 % de la surface du tènement. Pour l'OAP n° 1, cette règle s'applique à chaque sous-secteur et non à la parcelle. »

3.3 Mettre en œuvre le projet centre-bourg

3.3.1 Présentation du projet

3.3.1.1 Présentation du site : un périmètre d'étude élargi

SECTEUR CENTRE BOURG



3.3.1.2 Accessibilité / voiries à l'échelle du périmètre élargi



3.3.1.3 Une mise en réseau des pôles d'équipement du centre bourg autour d'un axe doux



3.3.1.4 Scénario d'aménagement sur le Villarey et zoom sur son programme potentiel de construction :

Une capacité de 65 à 80 logements : **par exemple** : 19 logements collectifs, 20 logements intermédiaires, 10 villas en bande, 14 villas jumelées et 4 villas individuelles, soit 67 logements.

Attention : le chiffre de 67 logements n'est qu'un exemple pour le calcul des compatibilités avec les documents de référence (SCOT – PLH – PADD). Ce chiffre ne présage pas du nombre définitif de logements dans l'opération qui pourra comporter jusqu'à 80 logements.

Une densité potentielle de 31 logements / ha (hors voiries), la plus importante de la commune.

Un CES équivalent à 0,28.

94% de collectifs / intermédiaires / groupés et 6% d'individuels pur

3.3.1.5 Plan de masse indicatif du projet : plan de principe non contractuel et en cours de définition



3.3.2 Justification du projet

Compatibilité avec Le PADD :

Le projet du centre-bourg répond à l'orientation n°1 du PADD en consolidant ce cœur de village dans le prolongement des pôles urbains existants et par un développement maîtrisé de son tènement.

Le calibrage de l'urbanisation :

En cohérence avec la modération de sa croissance démographique et les logements déjà réalisés depuis l'approbation de son PLU, et en cohérence avec le développement envisagé par le SCOT, la commune souhaite contrôler la densification de la zone UB et du secteur centre-bourg (même si celui-ci reste le secteur de développement privilégié, ce développement se doit d'être cohérent avec les capacités globales du territoire communal).

Compatibilité avec le SCOT :

OBJECTIFS DU SCOT :	Prise en compte dans la modification du PLU :
Au moins 5,5 logements neufs par an et par tranche de 1000 habitants (soit au moins 13 logements neufs par an)	La modification ne remet pas en cause cet objectif puisqu'elle n'induit qu'une perte de 10 à 25 logements par rapport aux hypothèses basses du projet prévu au PLU de 2014 (entre 90 et 130 logements prévus dans l'OAP avant la modification N°1 du PLU). La commune pourra toujours atteindre l'objectif fixé par le SCOT par la construction de logements dans les autres zones du PLU.
Priorité aux « espaces préférentiels de développement »	Le projet ne remet pas en cause cet objectif puisqu'il est situé en zone UB, elle-même située au sein de l'espace préférentiel de développement.
Les densités exprimées par le SCOT s'appliquent à l'échelle des secteurs du SCOT (Agglomération grenobloise dans le cas de Saint-Paul-de-Varces). En considérant les objectifs de diversification et de compacité de l'habitat définis pour ce secteur, la densité constructive moyenne attendue sur la commune est de l'ordre de 28 logements à l'hectare.	La modification permet une densité d'environ 31 logements / ha, soit la densité la plus importante du territoire communal. Aujourd'hui la zone UC accueille une moyenne de 7 logements / ha, la zone UB des Tapaux de 27 logements / ha, la zone UA du centre-bourg (limitrophe du projet) de 16 logements / ha. L'évolution semble donc déjà significative. L'idée du projet est bien de proposer une densification mais raisonnée et adaptée à l'environnement bâti afin de ne pas créer de rupture avec l'existant. Sur ce point la compatibilité avec le SCOT est respectée.

OBJECTIFS DU SCOT :	Prise en compte dans la modification du PLU :
<p>Calcul de la consommation d'espace dans les secteurs d'extension (en moyenne) : 500m² maxi par maison individuelle isolée, 350m² maxi par logement groupé ou collectif. Le SCOT autorise également une répartition de 35% maximum d'habitat individuel dans le projet (et donc de 65% autres formes). Le calcul théorique amènerait donc à comptabiliser 500m² X 24 (=35% de 67 lgts) + 350m² X 43 (=65% de 67 lgts) = 27000 m² de terrain autorisés</p>	<p>Comme le projet prévoit seulement 6% d'habitat individuel, il consomme moins que ce que le SCOT autorise.</p> <p>Ainsi, le projet ne consomme que 26900m² voiries comprises (et 21700m² sans les voiries).</p>
<p>Pas plus de 5% d'habitat individuel diffus pour le calcul du « gisement foncier » nécessaire : même s'il a été convenu que sur le Villarey, c'est le calcul précédent qu'il fallait appliquer : si on applique cette règle au projet 5% de 67 logements =4 indivi X 500m² + 63 interX350m² = 24000 m² de terrain autorisé</p>	<p>Le projet en consomme 21700m² (hors voiries) soit en dessous de ce préconise le SCOT.</p> <p>Néanmoins, si l'on retenait les 26900 m² de l'ensemble du foncier, ceux-ci resteraient compatibles avec les chiffres du SCOT.</p>
<p>Calcul du potentiel foncier en diffus : terrains libres + potentiel issu de la division possible de parcelles de plus de 3000m² :</p>	<p>Ces éléments n'ont pas été recalculés car la modification ne remet pas en cause les capacités estimées dans le PLU pour le pavillonnaire diffus. Ces capacités viennent compléter l'offre de logements sur le Villarey.</p>
<p>Prise en compte de l'inertie ou de la rétention foncière : majoration de 50% du gisement foncier.</p>	<p>Le projet ne remet pas en cause le calibrage global du PLU et des zones urbanisables.</p>

Potentiel de projets identifiés sur la durée du PLH (nombre de logements prévisionnel pour une mise en chantier entre 2017 et 2022) :

Nom	nombre logt total	dont logt soc fam spe	part logt social	PC	mise en chantier	livraison
Le Villarey	75	15	20%	2017	2018	2019
Total	75	15	20%			

(source : Programme Local de l'Habitat 2017-2022)

Le projet prévoit un maximum de 80 logements dont 16 logements locatifs sociaux.

3.3.3 Traduction du projet en OAP

Historique :

Le PLU en vigueur sur la commune a été voté le 27 février 2014.

A l'origine, l'OAP n°1 du Villarey prévoyait la réalisation de 90 à 130 logements sur cette zone.

L'objectif de cette modification du PLU est d'atteindre une densité plus en rapport avec le contexte local d'une commune rurale, et de réduire le nombre de logements sur cette zone.

Cette nouvelle OAP devra contribuer à maintenir à Saint-Paul de Varcès son aspect rural attrayant, et son insertion dans son environnement naturel.

Elle contribuera à assurer un développement raisonnable et harmonieux du village pour maintenir sa spécificité de commune rurale à taille humaine, avec la construction de 65 à 80 logements, de la maison individuelle, au petit collectif avec une attention particulière portée à une diversification de l'offre en logement. 20 % de logements locatifs sociaux seront réalisés avec une partie adaptée aux personnes âgées.

Une extension de l'OAP, **Villarey 2** (3211 m² pris sur la parcelle AO 10), permettra également d'assurer un maillage viaire et une cohérence de l'aménagement de ce secteur du centre-bourg.

En parallèle de cette modification du document d'urbanisme, la commune a également lancé une consultation d'opérateurs en 2 temps. Parmi 8 équipes candidates, 3 ont tout d'abord été retenues. Leur projet architectural au niveau esquisse a été présenté, accompagné d'une offre opérationnelle et financière et d'un planning de réalisation. Ces 3 projets ont été présentés à la population le 10 juin 2017 en mairie lors d'une matinée "portes ouvertes" où une cinquantaine d'habitants se sont déplacés pour découvrir et échanger sur le dossier.

Le lauréat a été choisi, le 13 juin 2017, par un jury mixte associant 3 habitants tirés au sort. En concertation avec les habitants, des modifications pourront être apportées pour finaliser le projet.

Intégration dans le contexte urbain :

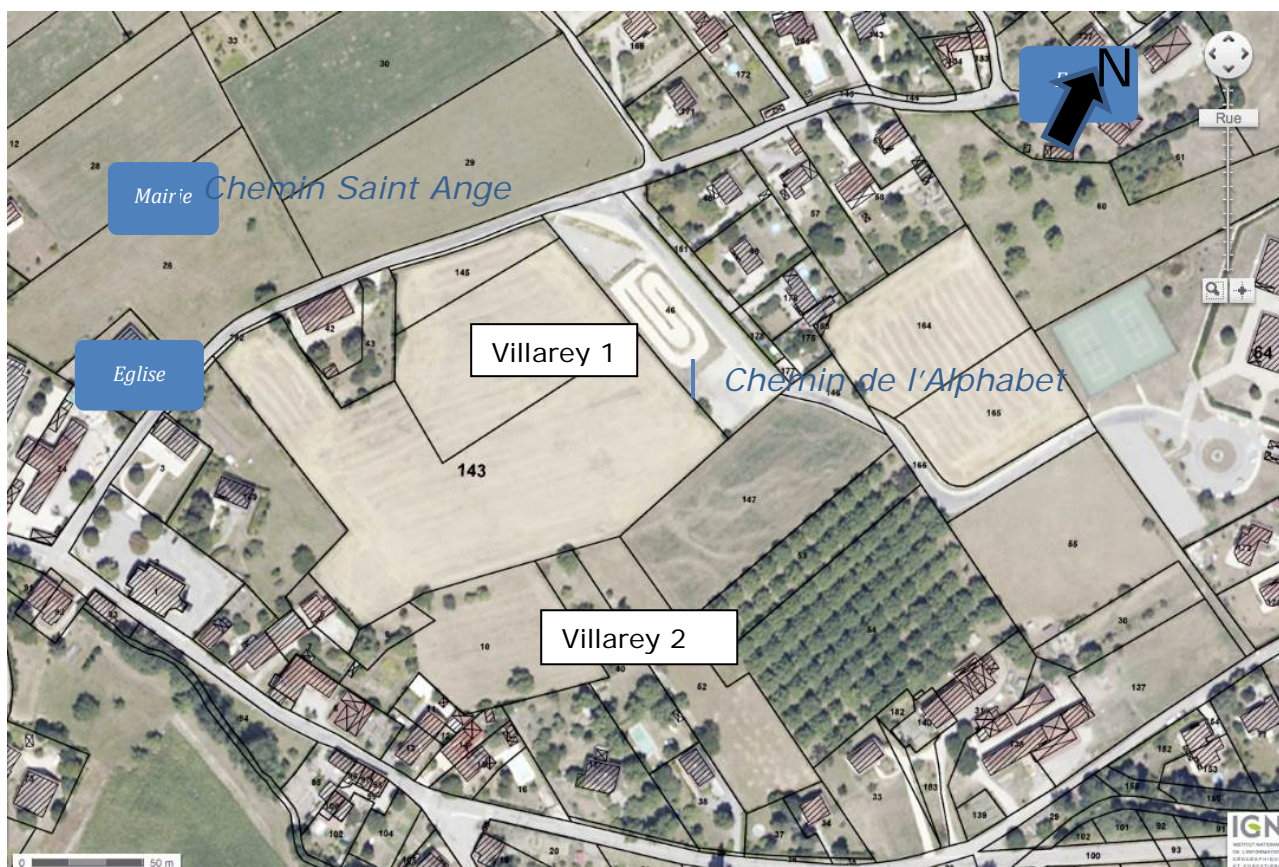


photo aérienne et cadastre 1/4000 – source geoportail.gouv.fr

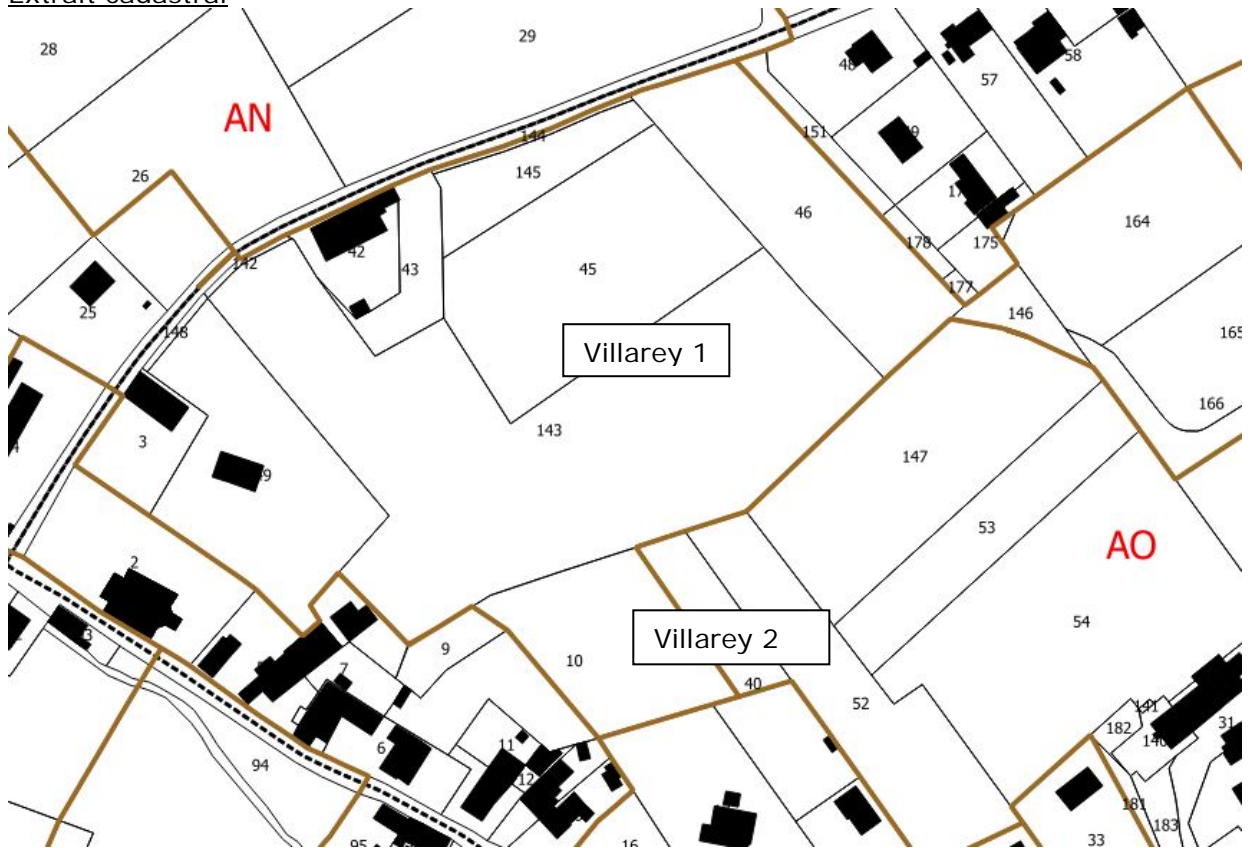
1) SITUATION, questions, enjeux :

Le secteur du Villarey se trouve à proximité immédiate (à l'est) de l'église et de la mairie du village. Ce secteur est stratégique pour la création d'un véritable « cœur de village », d'un quartier intégré à son environnement.

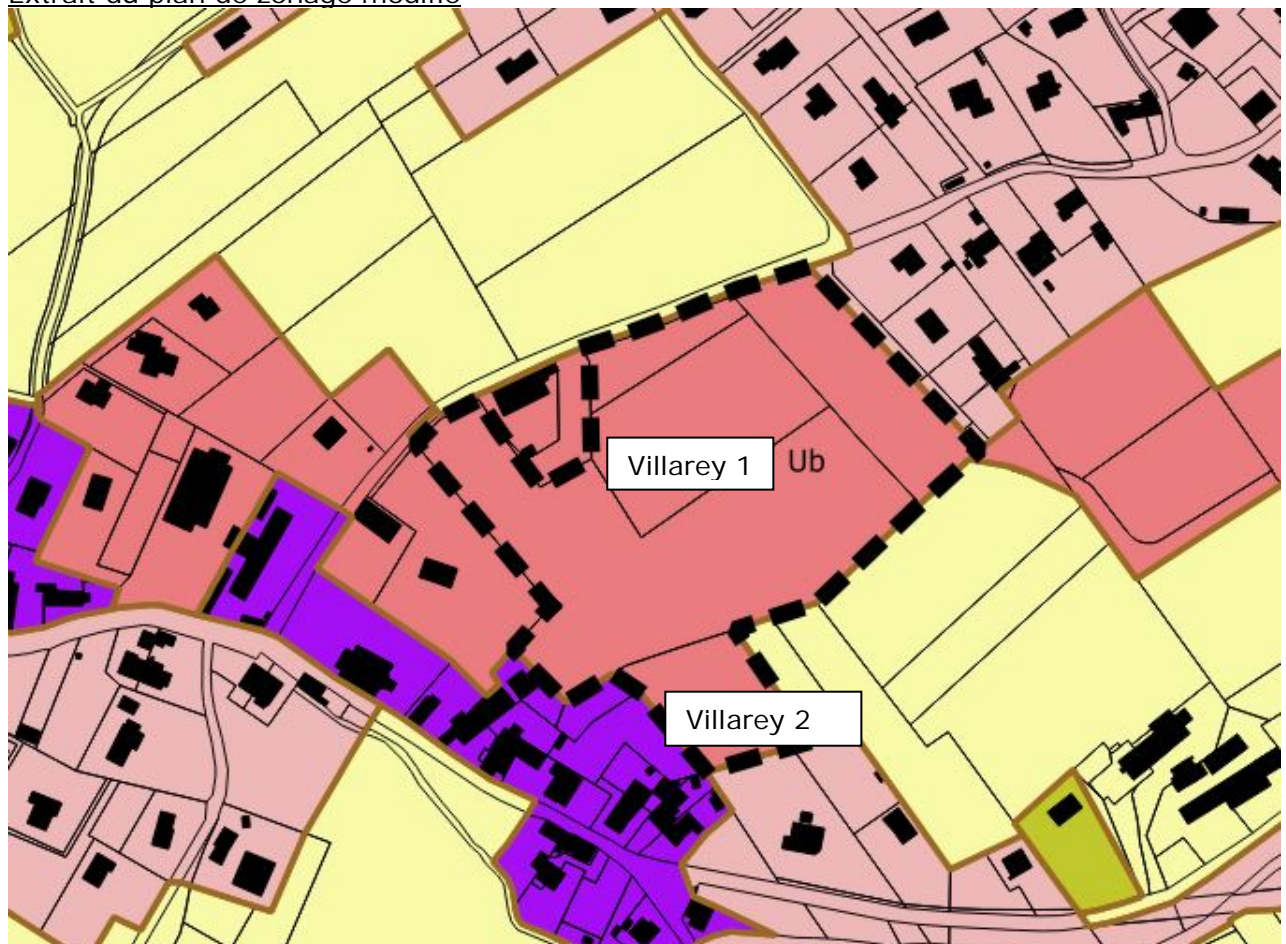
Il se compose de deux sous-secteurs : **le Villarey 1** (parcelles AO 45, 46, 143, 145) et **le Villarey 2** (partie de la parcelle AO 10 située en zone Ub).

Le Villarey 2 se trouve au sud de l'opération Villarey 1. Cette parcelle a un statut particulier, car non incluse dans le projet Villarey 1, mais elle assure une continuité entre l'opération Villarey 1 et le bâti existant.

Extrait cadastral



Extrait du plan de zonage modifié





vue du secteur depuis le sud – le secteur est déjà en partie occupé par des terrains de jeux communaux à l'est (ici à droite du secteur), et par une maison isolée en bordure de voie au nord, incluse dans le secteur Ub mais non concernée par un projet d'ensemble.



vue depuis l'amont (le nord)



vue depuis le chemin Saint Ange, au nord – le secteur est en légère pente vers le sud, à droite

Liste des parcelles concernées par l'OAP :

Parcelle AO 143 : 15 003 m² en zone Ub (portage EPFL). Contrainte au PLU : Risque faible de ruissellement

Parcelle AO 145 : 1444 m² en zone Ub (portage EPFL)

Parcelle AO 45 : 5886 m² en zone Ub (portage EPFL)

Parcelle AO 46 : 4582 m² en zone Ub (propriété commune)

Parcelle AO 10: 1457 m² en Ua, 3211 m² en Ub (autre propriétaire). Contrainte au PLU : Risque faible de ruissellement

Seule la partie en zone Ub de la parcelle AO 10 est intégrée à l'OAP (3211 m²)

2) OBJECTIFS

- Organiser un nouveau petit quartier de « cœur de village », à la fois relié à la mairie, aux équipements publics à l'est et à l'école.

- Proposer une desserte et un découpage simples permettant une répartition équilibrée de différents éléments du programme

- Valoriser le foncier, avec une variété de formes d'habitat possibles et éventuellement un équipement public

Etablir un schéma d'ensemble pour optimiser le foncier

Garantir un accès à la partie de la parcelle AO 10 située dans l'OAP par l'opération Villarey

Traduction en OAP :

Périmètre de l'OAP : L'aménagement du secteur du Villarey sera décomposé en deux opérations : Le Villarey 1, et le Villarey 2. Chaque secteur fera l'objet d'un projet d'ensemble.

1) Accès à la zone et desserte interne :

a. Accès à la zone

Le site est desservi principalement par le chemin Saint Ange qui le borde sur tout son linéaire en partie Nord.

Afin de ne pas diffuser la circulation sur le chemin de l'Alphabet (et le laisser accueillir les déplacements en modes actifs), l'entrée et la sortie s'effectueront depuis et en direction du chemin Saint Ange. Néanmoins, en cas d'impossibilité technique de réaliser la sortie sur le chemin St Ange, une sortie sur le chemin de l'Alphabet pourra être admise.

b. Desserte interne

Le choix d'un sens unique est préférable et doit permettre de limiter la largeur de voirie et d'envisager un fonctionnement de rue de village. Cet espace doit offrir des espaces partagés piéton-voiture lisibles et attractifs.

Cette nouvelle rue de village peut permettre une boucle de circulation remontante vers le chemin Saint Ange. En séparant clairement les flux automobiles et les flux piétons.

Au niveau des traversées piétonnes de la rue de desserte, c'est bien l'espace piéton qui domine dans l'aménagement des lieux pour attirer l'attention des automobilistes.

En outre, un accès au Villarey 2 est à prévoir ainsi qu'un raccordement aux réseaux sur ceux du Villarey 1.

L'accès au reste de la parcelle AO 10 situé en zone Ua, continuera à se faire par la route du Vercors, sur les parcelles AO 7 et AO 5.

c. Chemin piéton

En plus de la voie de desserte, un chemin piéton reliant la place de l'Eglise, la mairie avec l'école sera créé d'Est en Ouest. Ce chemin servira non seulement d'axe de circulation « modes doux » interne à l'opération, mais il sera également un axe de promenade pour l'ensemble des habitants du village.

Afin de renouer avec l'ambiance champêtre du site, des éléments jardinés pourront être adossés au chemin piéton tel que jardins familiaux et arbres de vergers (noyers, noisetiers, vigne...).

Le traitement végétal du chemin permettra le maintien de respirations vertes dans cet ensemble bâti et jouera un rôle notamment sur la partie du chemin jouxtant la zone de rétention des eaux pluviales.

Ce cheminement rencontrera un espace commun de type place qui pourra également accueillir un équipement permettant de créer un véritable lieu de vie et d'échanges (bibliothèque par exemple) et qui ouvrira le futur quartier et le reliera au reste de la commune. Une aire de jeux pourra également venir ponctuer cette promenade, en lien avec les espaces paysagers ou le corridor écologique à l'Est du site par exemple.

Enfin, il faut considérer la perception de l'église comme un repère à intégrer impérativement à cette promenade. Des cônes de vue depuis la promenade seront préservés.

Implantation des constructions : l'orientation des voies permet l'optimisation de l'orientation solaire des constructions

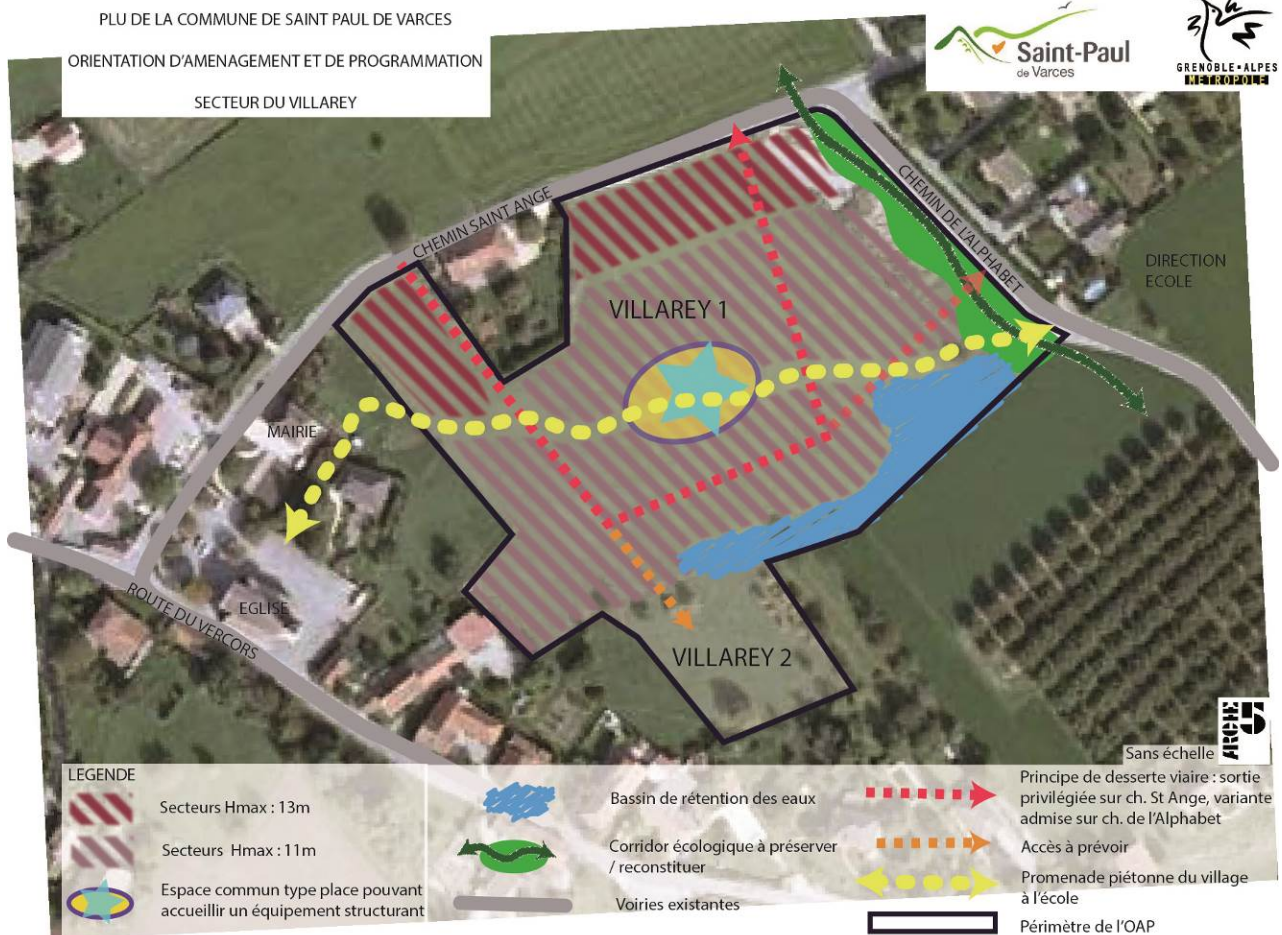
Densité et hauteurs : densité et hauteurs modérées, décroissantes au fur et à mesure de l'éloignement des constructions vers le sud

Villarey 2 : La densité et les hauteurs sont modérées, en cohérence avec le bâti du sud de l'opération du Villarey. Ce secteur pourra être aménagé indépendamment du reste de l'OAP Villarey, sans fractionnement de l'aménagement général.

Le document graphique de l'OAP : il se veut volontairement synthétique afin de ne fixer que les grandes orientations d'aménagement et de laisser suffisamment de liberté au projet :

Il rappelle :

- les hauteurs différenciées pour s'adapter à la différence de niveau avec le chemin St Ange
- les principes de desserte avec le maillage principal (et sa variante sur le chemin de l'Alphabet) le plus économe possible en voirie avec un accès au secteur du Villarey 2
- la promenade piétonne qui relie les grands équipements de la commune et qui est dissociée du système de voirie
- un bassin de rétention des eaux au Sud Est du terrain et le corridor écologique à préserver à l'Est
- un espace commun au cœur du futur quartier destiné à apporter de l'animation et une diversité au quartier.



Les dispositions réglementaires prévues par l'article L.151-41 du CU n'ont pas été mises en place afin de laisser une certaine souplesse et une certaine adaptation au projet.

Art L. 151-41 :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
 - 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
 - 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
 - 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
 - 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ;
- En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

ORIENTATION DE PROGRAMME

La surface du secteur est de 30 126 m² (3,12 ha) (26915 m² sur le Villarey 1 et 3211 m² sur le Villarey 2).

Vocation, fonctions possibles

Dispositions générales

Habitat essentiellement, avec intégration possible de commerces et services.

Dispositions particulières pour le Villarey 1

Une place centrale pourra accueillir un équipement public ou d'intérêt collectif dont le programme est à définir plus précisément. Un nombre de places de stationnement adapté au fonctionnement du bâtiment public envisagé devra être prévu.

Concernant l'habitat, il est prévu l'accueil de 65 à 80 logements sur l'ensemble du site.

Ces logements se répartiront selon différents typologies de la manière suivante :

- 25% (environ) de collectifs,
- 70% (environ) d'intermédiaires / jumelés / groupés,
- 5% (environ) d'individuel « pur »,
- 20% de logements locatifs sociaux (avec logements sociaux adaptés pour les seniors).

Densité et typologie

Dispositions générales

La diversité des fonctions urbaines (différents produits immobiliers, équipements de superstructure ou d'infrastructures tels que des aires de jeux pour enfants) et la mixité des populations accueillies (tranches d'âges, composition des ménages,...) doivent être recherchées.

Un soin particulier sera apporté à l'intégration architecturale et paysagère des projets afin qu'ils soient rattachés aux hameaux de Malencour et du Villarey avec notamment une prise en compte du point de vue depuis le chemin de l'Alphabet.

Dispositions particulières pour le Villarey 1

L'objectif en termes de densité est d'atteindre une moyenne de 31 logements / ha sur ce tènement, correspondant à une densification cohérente mais raisonnée par rapport aux tissus existants sur la commune.

Ces programmes pourront inclure des logements adaptés aux personnes âgées.

Dispositions particulières pour le Villarey 2

L'objectif pour ce secteur est de construire environ 7 maisons individuelles ou jumelées.

3.4 Le toilettage des emplacements réservés

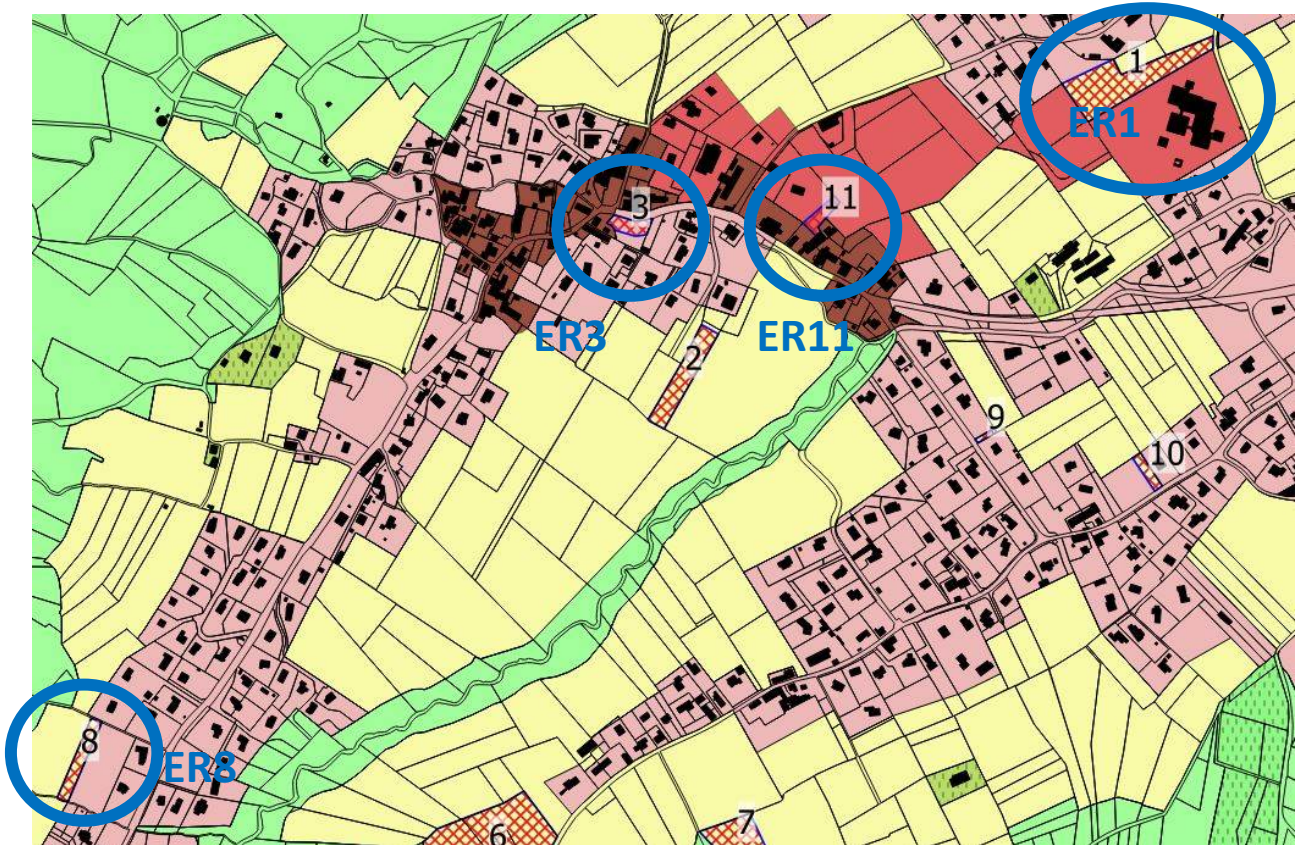
3.4.1 Suppression d'emplacements réservés

ER 1 nouveau projet sur ce secteur, cet accès à l'école n'a pas été retenu

ER 3 : le parking était destiné à la maison ROCHAS qui a été vendue (donc parking inutile)

ER 8 : une servitude a été créée afin d'accéder au torrent

ER 11 : le passage piéton destiné à desservir l'OAP Villarey a été déplacé à proximité de la mairie et un nouvel emplacement réservé (n°21) est prévu



3.4.2 Création d'emplacements réservés

ER créés :	
ER 12 : local services techniques.	commune
ER 13 : périmètre de protection du réservoir des Mallets.	METRO 275 m ²
ER 14 : parcours de santé du Pont de la Chambrette au Pont du Batout (Rive droite et Rive gauche).	commune
ER 15 : chemin doux du Pont de la Chambrette à l'église. 3m de large sur la longueur du champ	METRO
ER 16 : chemin doux et parcours de santé, liaison charrière chaude.3m de large	METRO
ER 17 : aire de jeux, espace public de loisirs.	commune
ER 20 : chemin doux de liaison entre le chemin du Bémont et la route du Vercors.	METRO
ER 21 : liaison piétonne avec le nouveau secteur aménagé du Villarey	Commune/210m2

ER 12 : local services techniques

Emplacement réservé chemin de la Carrière afin de construire les nouveaux locaux des services techniques en cas d'impossibilité d'acquérir les locaux de l'Etat (ER 5)

ER 13 : périmètre de protection du réservoir des Mallets

Sont déclarés d'utilité publique au bénéfice de Grenoble-Alpes Métropole : la création d'un périmètre de protection autour du réservoir des Mallets et l'institution des servitudes associés pour assurer la protection des ouvrages et la qualité de l'eau.

ER 14 : parcours de santé du Pont de la Chambrette au pont du Batout (rive droite et rive gauche)

ER créée en vue de la réalisation d'un parcours sportif piéton

ER 15 : Chemin doux du Pont de la Chambrette à l'Eglise

Liaison piétonne entre la place de l'Eglise et le parcours de santé

ER 16 : Chemin doux et parcours de santé, liaison Charrière Chaude

Liaison piétonne entre Charrière Chaude et le parcours de santé

ER 17 : aire de jeux, espace public de loisir

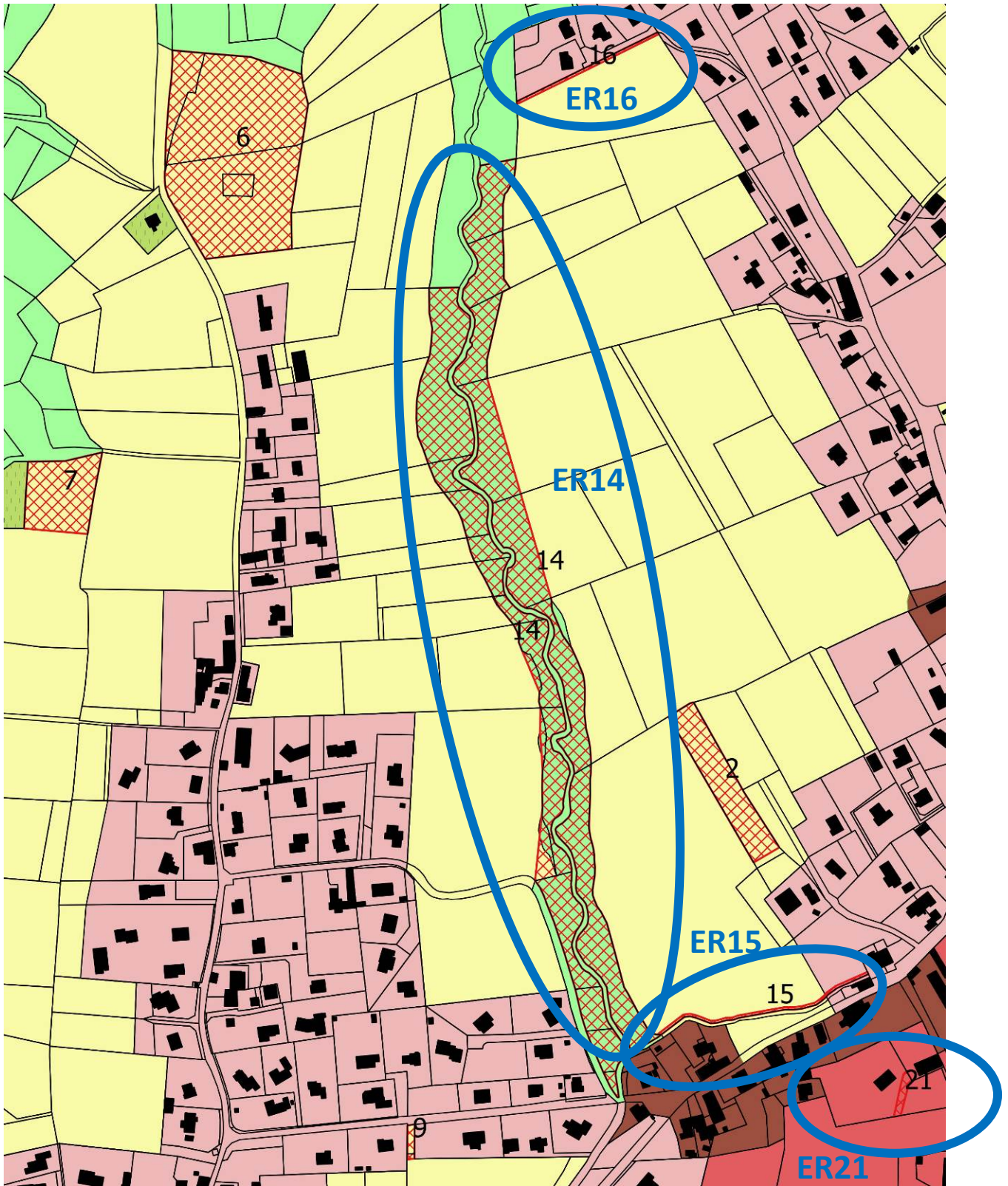
A proximité du Groupe scolaire « Les Epis d'Or »

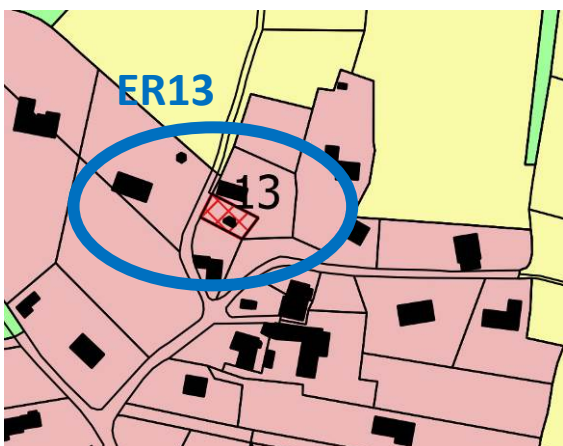
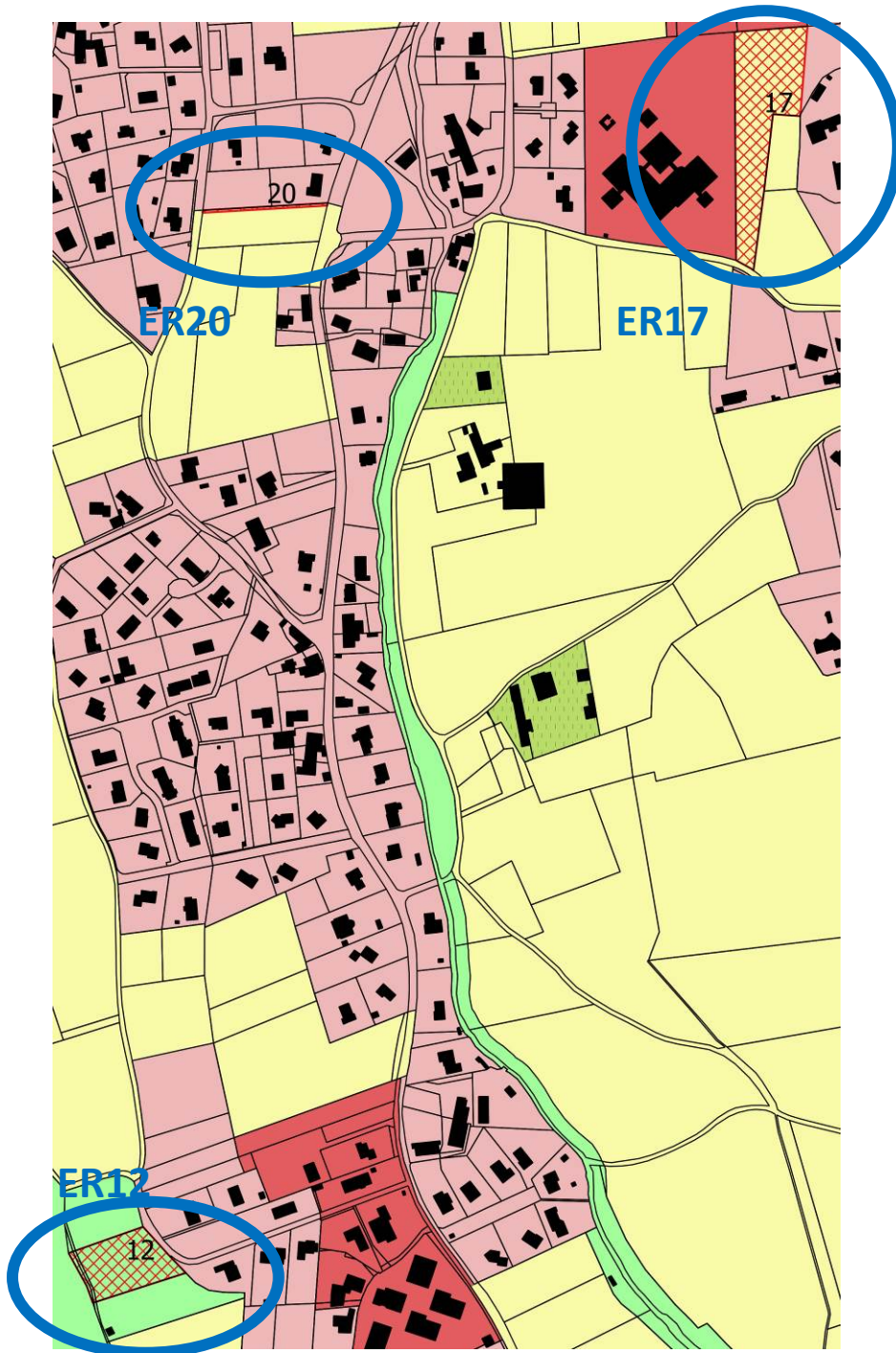
ER 20 : Chemin doux de liaison entre le Chemin du Bémont et la route du Vercors

Liaison piétonne entre le quartier de la Garde et l'école

ER 21 : liaison piétonne avec le nouveau secteur aménagé du Villarey

Maillage piéton entre la place de l'Eglise, le Villarey et l'école (aménagement centre bourg)





Lieu-dit les Mallets au Sud de la commune

Pour rappel :

Liste ER inchangés	Bénéficiaire
ER 2 : extension cimetièrè	Commune
ER 4 : aménagement terrain de sport	Commune
ER 5 : local services techniques	Commune
ER 6 : protection de captage	METRO/16021 m ²
ER 7 : dispositif de rétention des eaux de ruissellement de Brise-Tourte	METRO/ 3128 m ²
ER 9 : création de voirie	METRO 136 m ²
ER 10 : création de voirie	METRO 500 m ²

3.5 Autres modifications du règlement écrit

3.5.1. Définition du CES

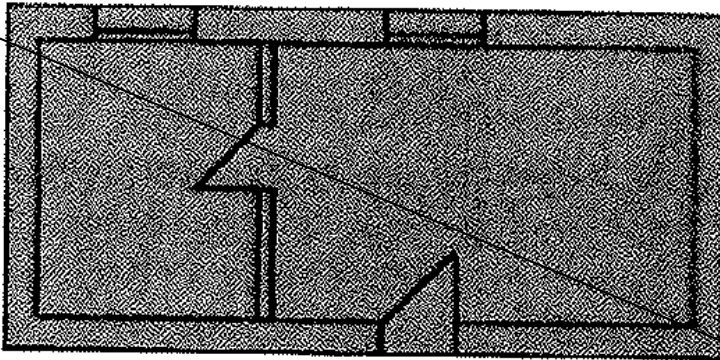
La définition a été réécrite pour une meilleure compréhension :

DEFINITION PLU ACTUEL

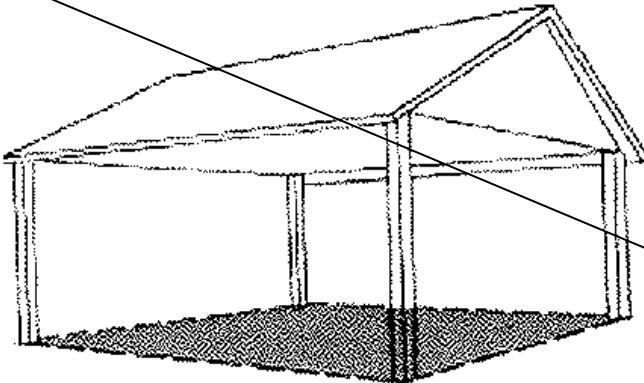
Coefficient d'emprise au sol (CES) et emprise au sol d'une construction

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, dans les limites définies ci- après.

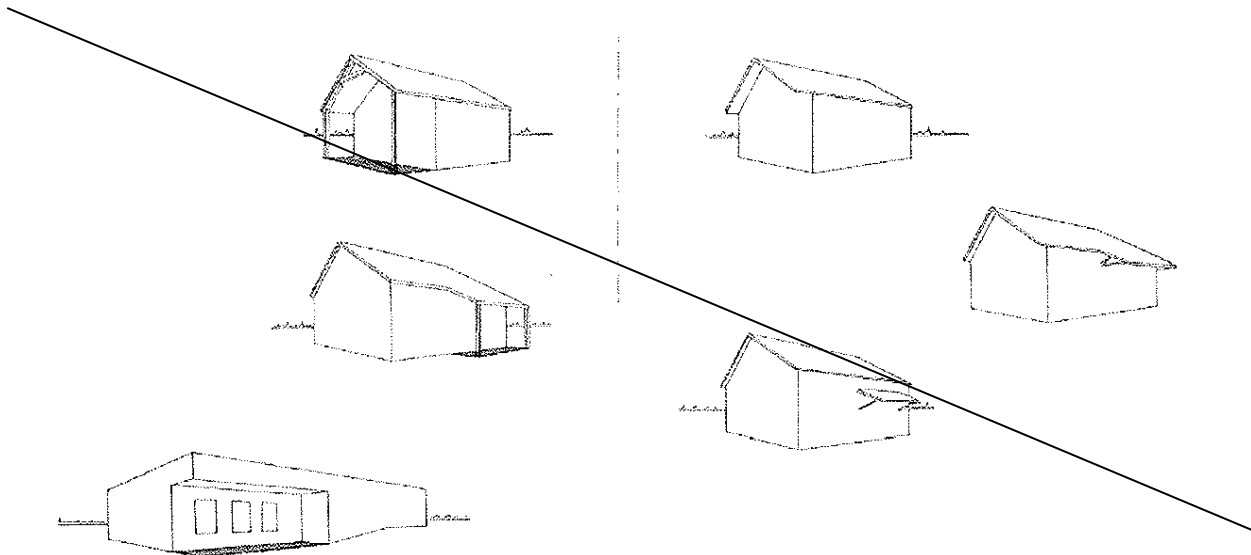
Sont exclus de l'emprise au sol les débords de toit, les pergolas et les balcons dans la limite de 3m de profondeur, les piscines non couvertes, les locaux de stockage des déchets ménagers, ainsi que les ouvrages en sous-sol et les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux.



Les constructions non fermées constituent de l'emprise au sol



Les auvents ne constituent pas seulement des avancées de toitures constituent de l'emprise au sol.



Exemples : les 3 cas à gauche ci-dessus constituent de l'emprise au sol, les 3 cas à droite ci-dessus ne constituent pas d'emprise au sol.

Le Coefficient d'emprise au sol d'une construction est le rapport entre l'emprise au sol de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est implantée.

DEFINITION PLU MODIFIE

« Coefficient d'emprise au sol (CES) et emprise au sol d'une construction »

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont exclus de l'emprise au sol, les pergolas et les balcons dans la limite de 3m de profondeur, les piscines non couvertes, les locaux de stockage des déchets ménagers, ainsi que les ouvrages en sous-sol et les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le Coefficient d'emprise au sol d'une construction est le rapport entre l'emprise au sol de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est implantée. »

3.5.2. Complément à l'article UB3

« Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites. »

Rajout de la phrase : « Cette disposition ne s'applique pas pour le Villarey 1 et 2. »

3.5.3. Nouvelle rédaction plus claire de l'article 7

Nouvelle rédaction plus claire de l'article 7 : pas de changement de règle mais formulation différente.

Rédaction du PLU actuel :

Article Ua 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sont autorisées soit :

- 1 - sur les limites séparatives ; dans ce cas, entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la moitié de la distance entre ces deux points augmentée de 3 m ($H_{\text{maxi}} = L/2 + 3\text{m}$; voir schéma 2) ;
- 2 - en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (voir schéma 3).

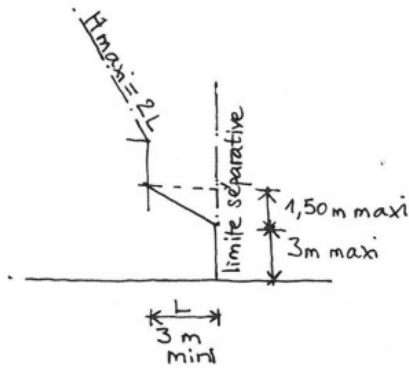


Schéma 2 – Implantation sur Limites séparatives

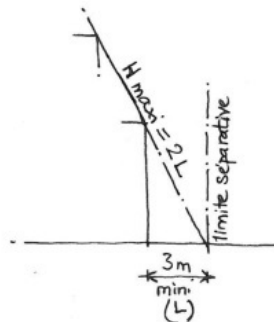


Schéma 3 – Implantation en retrait des limites séparatives

Les balcons, saillies et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf lorsqu'ils sont interdits (sur limites séparatives et à moins de 4,50 m de hauteur le long des voies).

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Constructions jointives en plan et en niveau

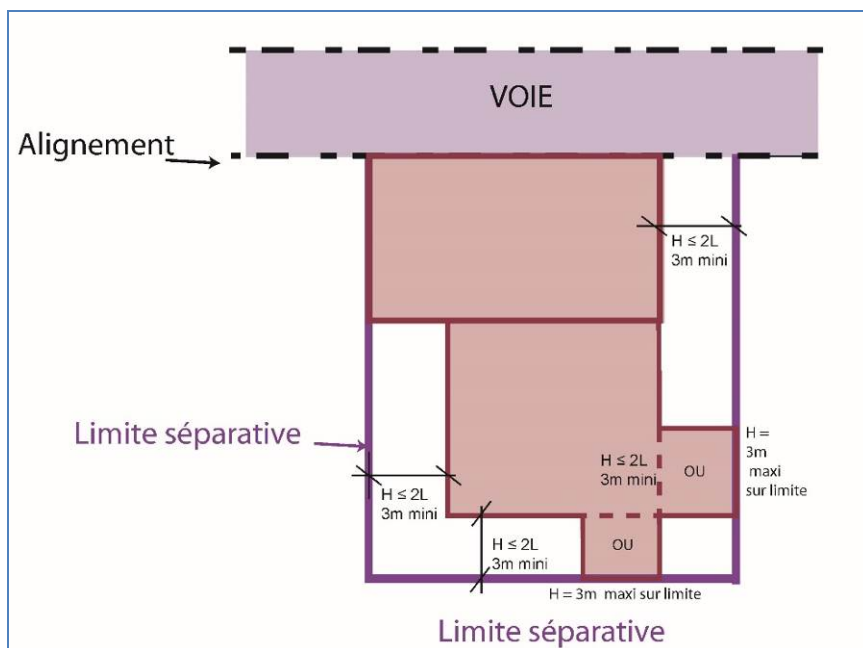
La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Rédaction du PLU modifié :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives dans le respect de l'article 10.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$ avec 3 m. mini.)

Illustration des règles ci-dessus :



3 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Constructions jointives en plan et en niveau : La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

3.5.4. Nouvel article Ub 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Cet article comportait uniquement la mention suivante :

« Une distance de 4 m pourra être imposée entre deux constructions non contiguës, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement. »

Cet article a été étoffé de la manière suivante :

« L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages.

L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants :

- Constituer des espaces privatifs bien identifiés, assurant un maximum d'intimité, de tranquillité, d'ensoleillement, de cadrage des vues
- Participer à la constitution d'un ensemble urbain intégré dans son environnement, adapté à l'implantation et à la nature des constructions voisines

Une distance de 4 m pourra être imposée entre deux constructions non contiguës, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Les annexes ne sont pas concernées par la mesure précédente.

« Dans le secteur du Villarey, OAP n° 1, l'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée. »

3.5.5. Hauteurs des constructions et des annexes

La rédaction de l'article 10 a été modifiée pour une meilleure compréhension de la règle. Ont fait l'objet de modification : la hauteur de toutes les constructions en zone Ub dans le secteur du Villarey et la hauteur des annexes en toute zone.

La hauteur maximale des annexes a été augmentée. Dans le PLU actuel, ces hauteurs étaient de 2,5 m à l'égout et de 3,5 m au faitage.

Nouvelle rédaction :

Zone Ua :

Hauteur relative (par rapport aux limites de parcelles)

La hauteur ne devra pas dépasser :

- Constructions implantées en limite : 3 m pour les constructions principales,
2,50 pour les annexes
- Constructions implantées en retrait : $H \leq 2L$

Hauteur maximale :

Constructions principales :
-8,50m à l'égout du toit
-11m au faitage

Annexes :
-3 m à l'égout du toit
-4,5 m au faitage

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Zone Ub :

« Hauteurs relatives (par rapport aux limites séparatives):

Constructions en limite : $H_{max} = 3m$
Constructions en retrait : $H \leq 2L$

Hauteurs maximales :

- 8 m à l'égout de toiture
- 11 m au faitage.

Hauteur des annexes :

Hauteurs relatives (par rapport aux limites séparatives):

Constructions en limite : $H_{max} = 2.50m$
Constructions en retrait : $H \leq 2L$

Hauteurs maximales :

- 3 m à l'égout
- 4,5 m au faitage

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général : il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Dispositions particulières pour le Villarey 1

Hauteurs relatives (par rapport aux limites séparatives):

Constructions en limite : H max = 6m

Constructions en retrait : H ≤ 2L

Hauteurs maximales :

- 13 m au faitage
- 10 m l'égout du toit

Dispositions particulières pour le Villarey 2

Hauteurs relatives (par rapport aux limites séparatives):

Constructions en limite : H max = 3m

Constructions en retrait : H ≤ 2L

Hauteurs maximales :

- 7 m à l'égout de toiture
- 10 m au faitage »

Zone Uc :

Hauteur relative (par rapport aux limites de parcelles)

La hauteur ne devra pas dépasser :

-Constructions implantées en limite : 3 m pour les constructions principales,
2,50 pour les annexes

-Constructions implantées en retrait : H ≤ à 2L

Hauteur maximale :

Constructions principales :

- 7m à l'égout du toit
- 10m au faitage

Annexes :

- 3 m à l'égout du toit
- 4,5 m au faitage

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général : il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

3.5.6. Article 11 -Clôtures

Rédaction du PLU actuel :

- Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées si les clôtures donnant sur l'espace public :

- - ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- - ne comportent pas un muret bas d'une hauteur minimale de 0,4 m, et sont grillagées sur toute leur hauteur ;
- - sont d'une hauteur dépassant 1,80 m ;
- - utilisent des matériaux de type film, toile ou de canisses.
- Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées, comportant des espèces à fleurs.
- Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

Rédaction du PLU modifié :

« 4 - Clôtures

Le marquage des limites par rapport aux voies publiques doit contribuer à la création d'un ensemble à caractère ouvert.

Afin de concilier ce caractère ouvert et l'intimité des parcelles, les clôtures sont assurées par une haie constituée de préférence d'essences régionales et variées complétée ou non par un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation et à la micro faune pour favoriser la biodiversité. La hauteur maximale du mur bahut est fixée à 0,5 mètres.

Un dispositif à claire voie, réalisé en bois aussi simplement que possible, filtrant la vue et laissant passer la végétation et la micro faune, peut remplacer le grillage.

En l'absence de mur bahut, le grillage ou le dispositif à claire-voie s'élèvent depuis le sol.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Tous les murs et murets de clôture doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments.

Sont interdits :

- Les éléments préfabriqués en béton dit « décoratif » pour clôture et piliers de portail,
- Les brises vue et écrans visuels en plastiques, raphias, canisse, fibre de verre et tous matériaux factices,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité qu'elle soit permanente ou saisonnière.

Portails

Pour les maisons individuelles, les portails peuvent être implantés en limite de parcelle privée en bordure de voie publique pour autant que la largeur utile de cette dernière permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules. »

3.5.7. Autres modifications diverses en zone Ub afin d'harmoniser le règlement avec l'OAP Villarey

1. Logement social (article 2)

Un pourcentage de 20 % minimum de logement social a été introduit dans l'article Ub 2

2. Interdiction du stationnement privatif le long des voies publiques ou susceptible d'être intégrées au domaine public (article 3)

L'interdiction mentionnée à l'article Ub 3 ne s'applique pas à l'OAP Villarey ; Dans ce secteur, les dispositions applicables sont celles prévues par l'OAP n°1.

3. Assainissement (article 4)

L'article Ub 4 du PLU modifié impose un raccordement à l'assainissement collectif pour les constructions situées dans l'OAP Villarey.

4. Stationnement automobile (article 12)

Afin de réglementer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, l'article Ub 12 du PLU actuel prévoit :

« Constructions à usage d'habitation : 1 place (dont au moins 50% couverte) par tranche de 50 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement (sauf dans le cas d'extension de logements existants sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale) et 1 place visiteur par tranche de 2 logements, dans le cas d'opérations de plus de 5 logements ; 1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux. »

Afin que l'emprise des places de stationnement ne soit pas trop importante dans l'OAP Villarey, le PLU modifié réglemente le stationnement par logement (2 places par logement) et non plus par surface de plancher créée.

5. Aménagement paysager (article 13)

Afin d'assurer un aménagement paysager de qualité de l'OAP Villarey, l'article Ub 13 a été complété avec le paragraphe suivant :

« Les espaces libres et non construits seront végétalisés à hauteur de 30 % de la surface du tènement.

Pour l'OAP n° 1, cette règle s'applique à chaque sous-secteur et non à la parcelle. »

3.6 Tableau de synthèse des modifications

<u>DOCUMENT</u>	<u>CHAPITRE / ARTICLE /ZONE</u>	<u>OBJET</u>
<u>DOCUMENT GRAPHIQUE / ZONAGE</u>		Modification du périmètre de l'OAP Villarey
		Modification des emplacements réservés
<u>OAP</u>		Modification de l'OAP Villarey (annule et remplace entièrement l'ancienne)
<u>REGLEMENT</u>	<u>DEFINITIONS (toutes zones)</u>	Modification réécrite pour une meilleure compréhension
	<u>ARTICLE Ub 2</u>	Rajout de la phrase : « Dans l'OAP n° 1 du Villarey, les programmes de logement sont autorisés à condition de comporter 20 % de logement locatif social »

<u>DOCUMENT</u>	<u>CHAPITRE / ARTICLE /ZONE</u>	<u>OBJET</u>
	<u>ARTICLE Ub 3</u>	<p>« Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites. »</p> <p>Rajout des phrases : « L'interdiction mentionnée à l'article Ub 3 ne s'applique pas à l'OAP Villarey ; Dans ce secteur, les dispositions applicables sont celles prévues par l'OAP n°1 »</p>
	<u>ARTICLE Ub 4</u>	Rajout de la phrase : « Dans le secteur couvert par l'OAP n°1 du Villarey les constructions seront raccordées à l'assainissement collectif »
	<u>ARTICLE 7 (zones Ua, Ub et Uv)</u>	Nouvelle rédaction plus claire de l'article 7 : pas de changement de règle mais formulation différente.
	<u>ARTICLE Ub 8</u>	<p>L'article a été étoffé :</p> <p>« L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages.</p> <p>L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constituer des espaces privatifs bien identifiés, assurant un maximum d'intimité, de tranquillité, d'ensoleillement, de cadrage des vues - Participer à la constitution d'un ensemble urbain intégré dans son environnement, adapté à l'implantation et à la nature des constructions voisines <p>Une distance de 4 m pourra être imposée entre deux constructions non contiguës, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.</p> <p>Les annexes ne sont pas concernées par la mesure précédente.</p> <p>« Dans le secteur du Villarey, OAP n° 1, l'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée. » »</p>

<u>DOCUMENT</u>	<u>CHAPITRE / ARTICLE /ZONE</u>	<u>OBJET</u>
	<u>ARTICLE 10</u>	L'article 10 (concernant les hauteurs) de toutes les zones a été modifié dans sa rédaction et également pour les hauteurs maximales. La hauteur des constructions principales n'est pas modifiée sauf en zone Ub, pour les secteurs du Villarey 1 et 2. La hauteur maximale des annexes a été augmentée.
	<u>ARTICLE 11 (zones Ua, Ub, Uc)</u>	L'article sur les clôtures a été réécrit afin d'inciter à plus de qualité et de mieux les intégrer à leur environnement naturel et bâti.
	<u>ARTICLE Ub 12</u>	Afin que l'emprise des places de stationnement ne soit pas trop importante dans l'OAP Villarey, le PLU modifié règlemente le stationnement par logement (2 places par logement) et non plus par surface de plancher créée.
	<u>ARTICLE Ub 13</u>	Afin d'assurer un aménagement paysager de qualité de l'OAP Villarey, l'article Ub 13 a été complété avec le paragraphe suivant : « Les espaces libres et non construits seront végétalisés à hauteur de 30 % de la surface du tènement. Pour l'OAP n° 1, cette règle s'applique à chaque sous-secteur et non à la parcelle. »
	<u>ARTICLE 14</u>	Suppression de l'article (zones Ua, Ub, Uc)
	<u>ARTICLE 15</u>	Ajout de « à très haut débit » (zones Ua, Ub, Uc)
<u>ANNEXES</u>	<u>Droit de préemption urbain (DPU)</u>	Ajout de la délibération du conseil métropolitain du 1 ^{er} juillet 2016 relative au droit de préemption urbain
	<u>Taxe d'aménagement (TAM)</u>	Ajout de la délibération du conseil métropolitain du 30 septembre 2016 relative au taux de la taxe d'aménagement et exonérations facultatives

GLOSSAIRE SIGLES

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

PLH : Programme Local de l'Habitat

ALUR : loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

PNR : Parc Naturel Régional

CU : Code de l'Urbanisme

EPFL : Etablissement Public Foncier Local

ER : Emplacement Réservé