



# **MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT PAUL DE VARCÈS**

## **OAP DU VILLAREY**

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

DECEMBRE 2017





## 4. OAP 1 – LE VILLAREY

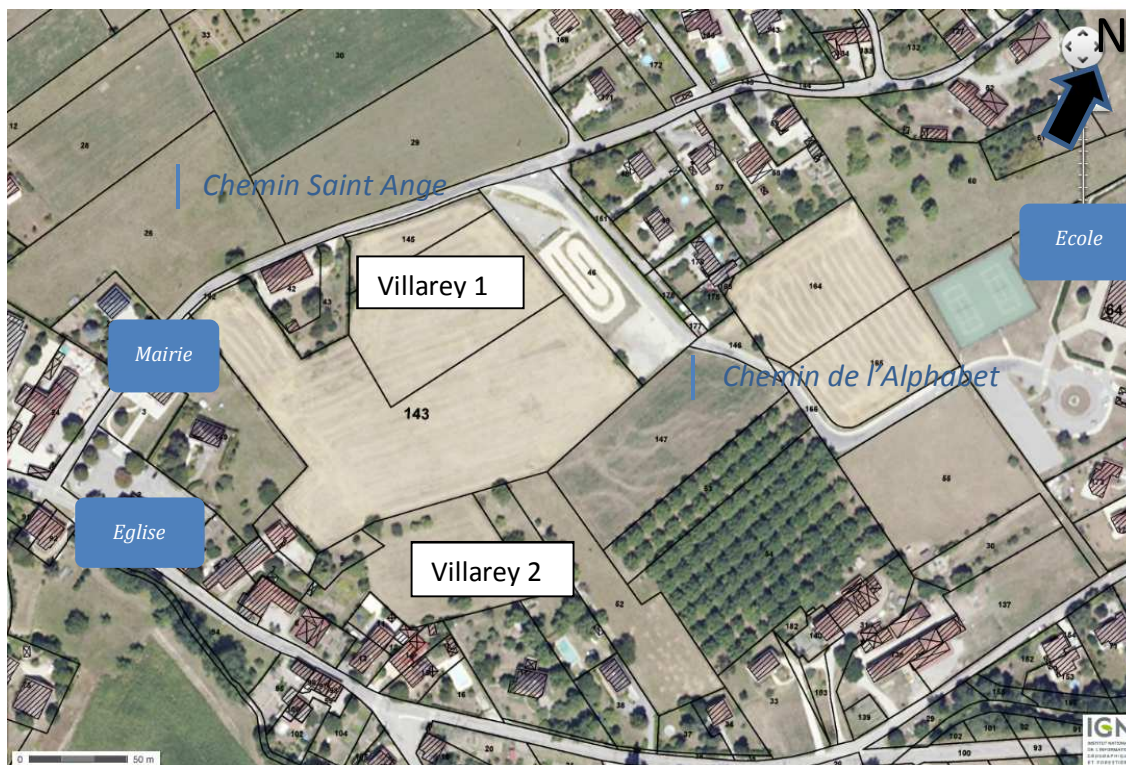


photo aérienne et cadastre 1/4000 – source [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

### 1) SITUATION, questions, enjeux :

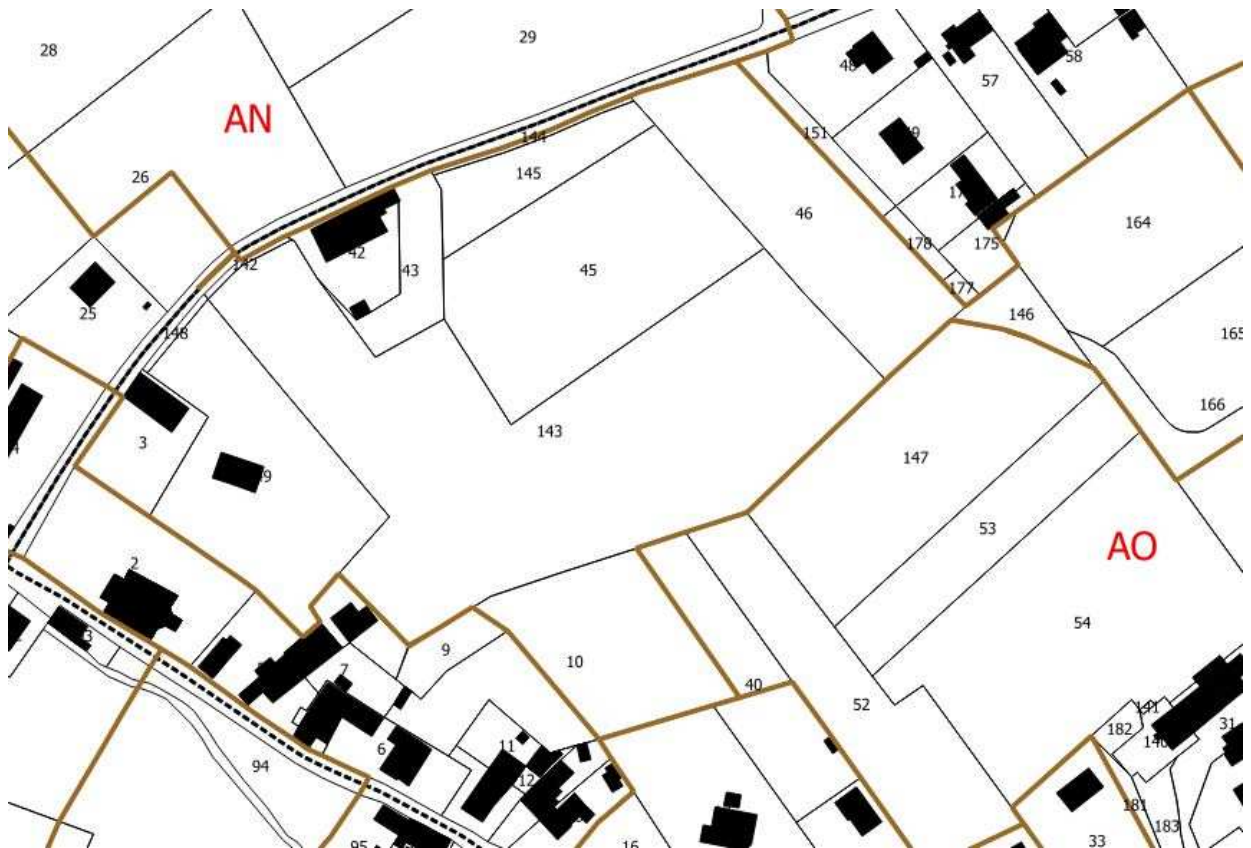
Le secteur du Villarey se trouve à proximité immédiate (à l'est) de l'église et de la mairie du village. Ce secteur est stratégique pour la création d'un véritable « cœur de village », d'un quartier intégré à son environnement.

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).

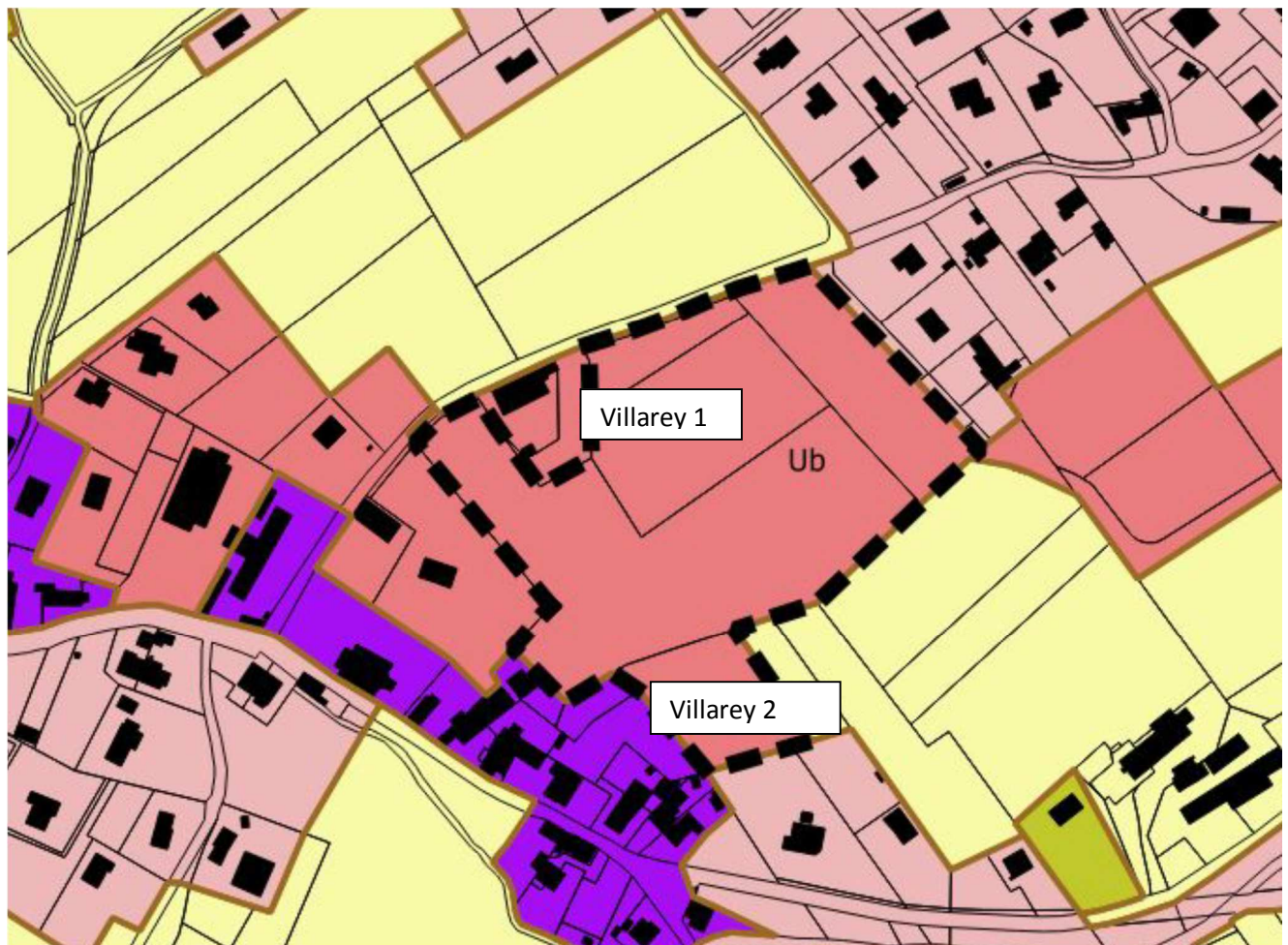
Le Villarey 2 se trouve au sud de l'opération Villarey 1. Cette parcelle a un statut particulier, car non incluse dans le projet Villarey 1, mais elle assure une continuité entre l'opération Villarey 1 et le bâti existant.



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 m<sup>2</sup> en zone Ub (portage EPFL). Contrainte au PLU : Risque faible de ruissellement

**Parcelle AO 145** : 1444 m<sup>2</sup> en zone Ub (portage EPFL)

**Parcelle AO 45** : 5886 m<sup>2</sup> en zone Ub (portage EPFL)

**Parcelle AO 46** : 4582 m<sup>2</sup> en zone Ub (propriété commune)

**Parcelle AO 10**: 1457 m<sup>2</sup> en Ua, 3211 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)**

## 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

## 3) HYPOTHESES

Elle nécessite la création d'un nouvel accès depuis la place de l'église, à travers du foncier privé.

Le secteur du Villarey 2 devra être aménagé de manière à créer une transition paysagère entre le Villarey et la zone agricole environnante.

## 4) PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMENAGEMENT

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.

Accès à la zone et desserte interne :

### 1) 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.

### 2) 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 8.

### 3) 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 tels 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 le bassin 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.

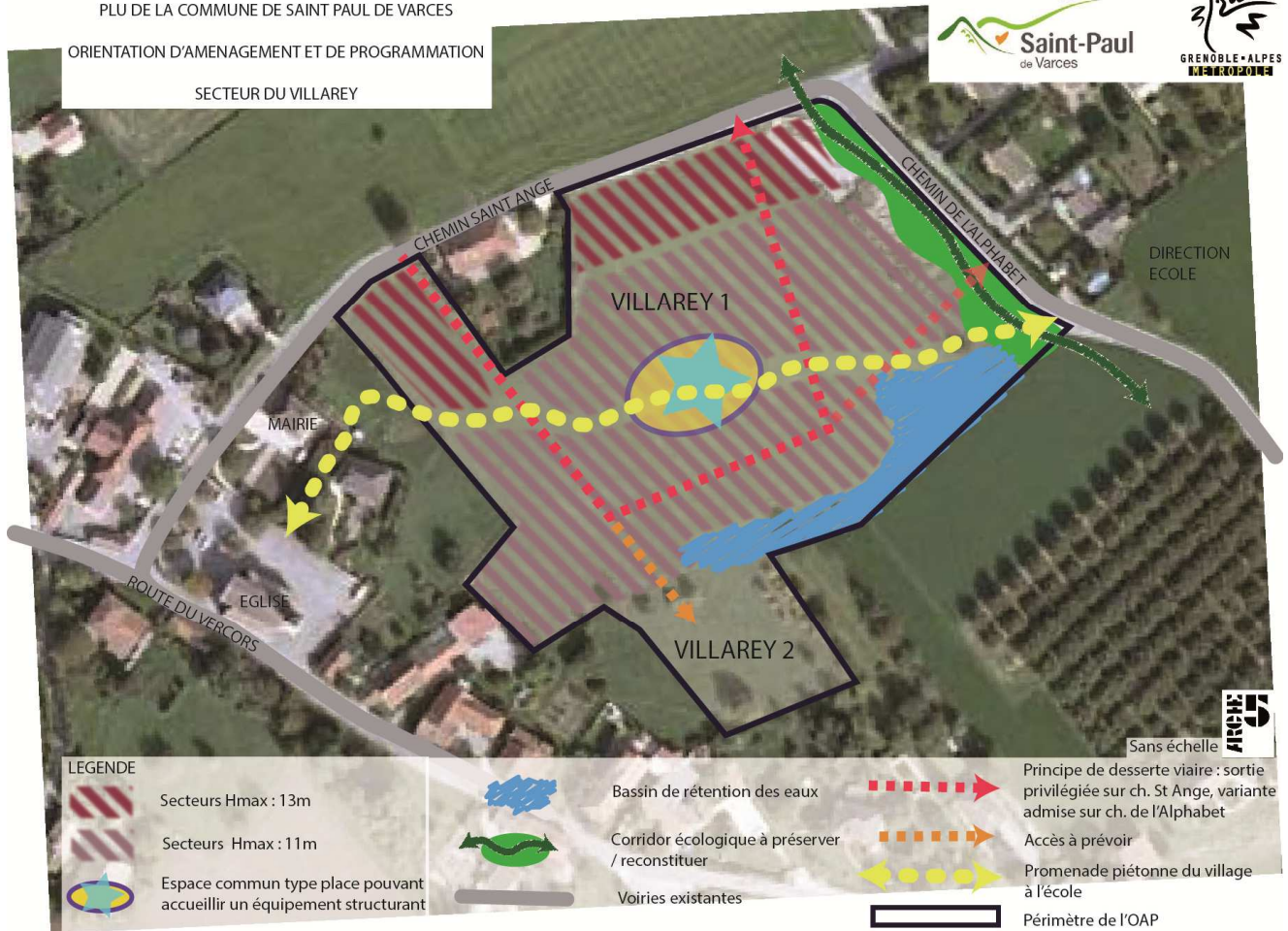
Implantation des constructions: l'orientation des voies permet l'optimisation de l'orientation solaire des constructions

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

**Villarey 2** : densité et hauteurs 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.





## 5) ORIENTATION DE PROGRAMME

La surface du secteur est de 30 126 m<sup>2</sup> (3,12 ha).

### 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 37 logements / ha sur ce tènement, correspondant à une densification cohérente mais raisonnée par rapport aux tissus existants sur la commune.

Ces programmes de logements n'excluent pas la possibilité de réaliser des produits immobiliers différents (que l'on pourrait classer indifféremment dans la catégorie habitation ou construction d'intérêt collectif)

#### Dispositions particulières pour le Villarey 2

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

### **Emplacement réservé**

ER 21 pour accès piéton par l'ouest depuis la place de l'église. Une largeur de 2 mètres sera prévue pour ce passage.

## 7) ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

### Dispositions générales

Le caractère rural de Saint-Paul de Varces tient à l'imbrication des espaces agricoles encore présents, des respirations (pâtures, vergers, potagers), de la présence de chemins carrossables, des éléments jardinés qui expriment des relations privilégiées avec l'environnement et des groupements en hameaux qui tendent à disparaître dans un continuum bâti.

En zone de risque de ruissellement sur versant, la rétention des eaux sera privilégiée sur l'ensemble de l'espace public ainsi qu'au niveau des espaces privés (récupération des eaux de toiture, sols non imperméables, noues paysagères, avec un système gravitaire en paliers intégré sur le plan paysager).

### Dispositions particulières pour le Villarey 1

Un corridor écologique identifié au PADD est situé en partie Est du tènement. Il est aujourd'hui occupé par des aménagements qui seront supprimés afin de restaurer ce corridor en espace naturel non bâti. Le document graphique de l'OAP le mentionne donc en tant qu'élément à préserver. Son emprise et la nature de l'aménagement pourront être précisées ultérieurement.

La zone d'aménagement présente un risque de ruissellement en partie basse.

La frange sud-est du terrain pourra recevoir un aménagement de rétention paysager et ainsi proposer des ambiances attractives pour la promenade qui le jouxte.

L'espace du corridor biologique, en fonction de son emprise et de sa localisation, peut être également un lieu d'infiltration transitoire des eaux pluviales d'une partie du terrain.

### Dispositions particulières pour le Villarey 2

Pas de milieux naturels remarquables ou à fortiori inventoriés ou protégés (champs labourés).

Une bordure verte sur le bord nord-est du secteur sera préservée.

La zone d'aménagement est intégralement concernée par le risque de ruissellement sur versant.