

**GRENOBLE-ALPES
MÉTROPOLE**



Présentation de la modification n° 1 du PLU de Saint-Paul de VARCES

Conseil municipal du 05 décembre 2017





GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

Mise à jour du PLU vis-à-vis de la loi ALUR :

- Qui a supprimé les COS
- Réintroduire des règles permettant de contrôler la densification rendue possible par ces suppressions dans des secteurs particuliers

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur Villarey :

- Mettre en œuvre un projet de centre-bourg, en garantir la cohérence et la qualité de l'aménagement

Modifications du règlement :

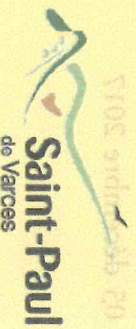
- Ajout de règles (zone Ub) pour assurer la cohérence avec l'OAP du Villarey
- Clarification rédactionnelle (implantations, clôtures)
- Ajout de règles concernant les espaces libres, le logement social, le stationnement, la hauteur des constructions et les réseaux de communication électronique

Toiletage des emplacements réservés (ER)

Mise à jour d'annexes (délibération métropole sur le taux de la taxe d'aménagement et le droit de préemption urbain)



**GRENOBLE-ALPES
MÉTROPOLITAINE**



Saint-Paul
de Varces

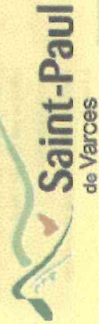


GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

Objectif :

Une urbanisation maîtrisée

Assurer un développement
raisonnable et harmonieux
du village pour maintenir sa
spécificité de commune
rurale



Mise à jour vis-à-vis de la loi ALUR

Règles de contrôle de la densification rendue possible par la suppressions du COS dans des secteurs particuliers

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

« 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.

- Pourcentage de surfaces éco-aménageables

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.

Pourcentage proposé : 50% dont 40% d'espaces de pleine terre pour garantir les qualités paysagères de la commune



GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLÉ

Ent 65 et 80 lgts sur Villarey 1 et
~7 villas sur Villarey 2

25%de collectifs, 70 %
d'intermédiaires / jumelés / groupés,
5% : individuel pur, 20% de
logements locatifs sociaux

Densité de 31 lgts / ha

Intégration architecturale et
paygère des projets avec prise en
compte des points de vue

Lieu de promenade

Corridor écologique à l'Est du
tènement

Rétention des eaux : récupération
des aux de toiture, sols non
imperméables, noues paysagères ...

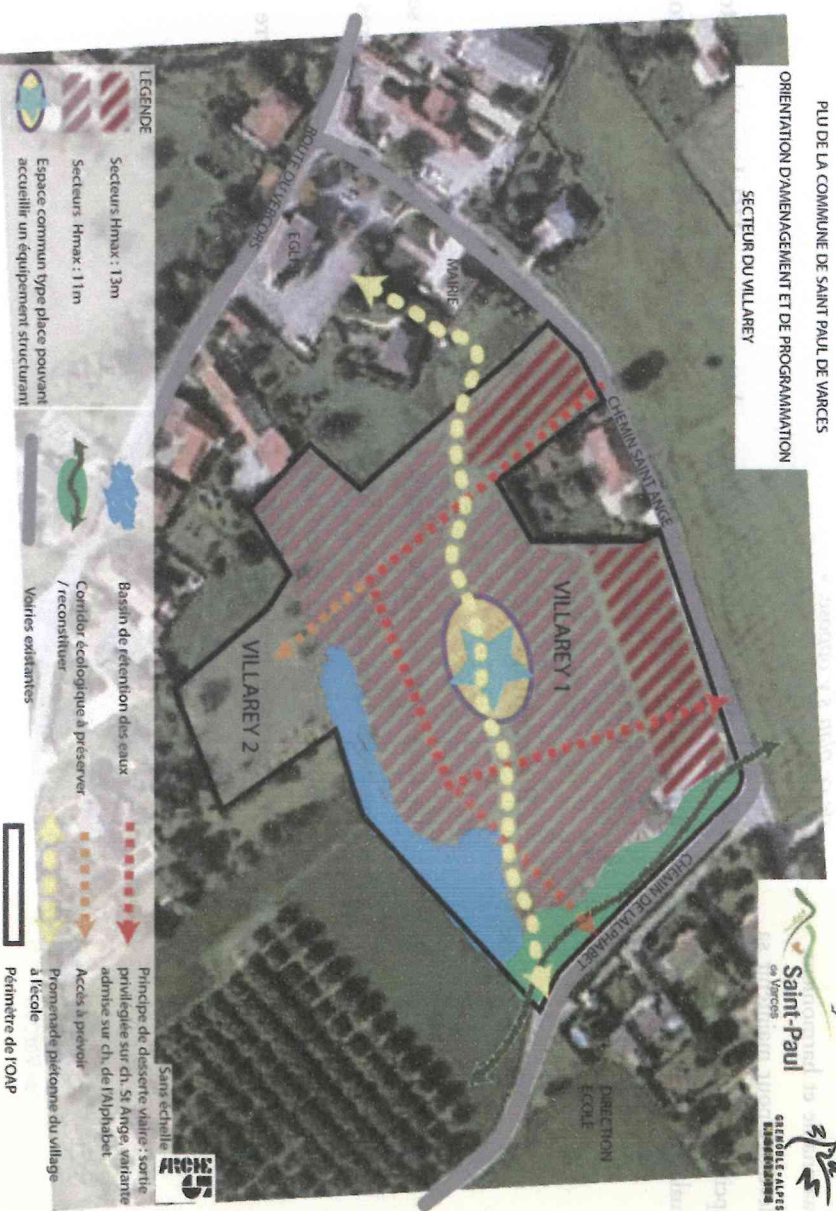
Modification de l'OAP sur le secteur Villarey

Annule et remplace l'ancienne, pour tenir compte des évolutions du projet

Garantir la cohérence et la qualité de l'aménagement d'ensemble du secteur

Revoir la densité du projet à la baisse (40 à 50 logements /ha et 90 à 130 logements sur l'ensemble du secteur dans l'OAP actuelle)

Mieux prendre en compte les questions environnementales





GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

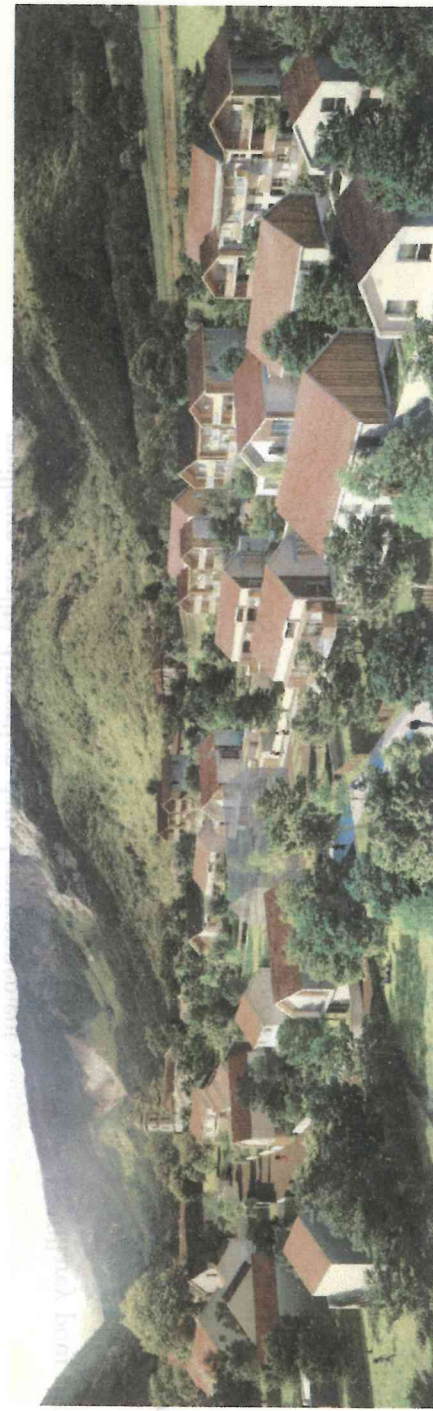
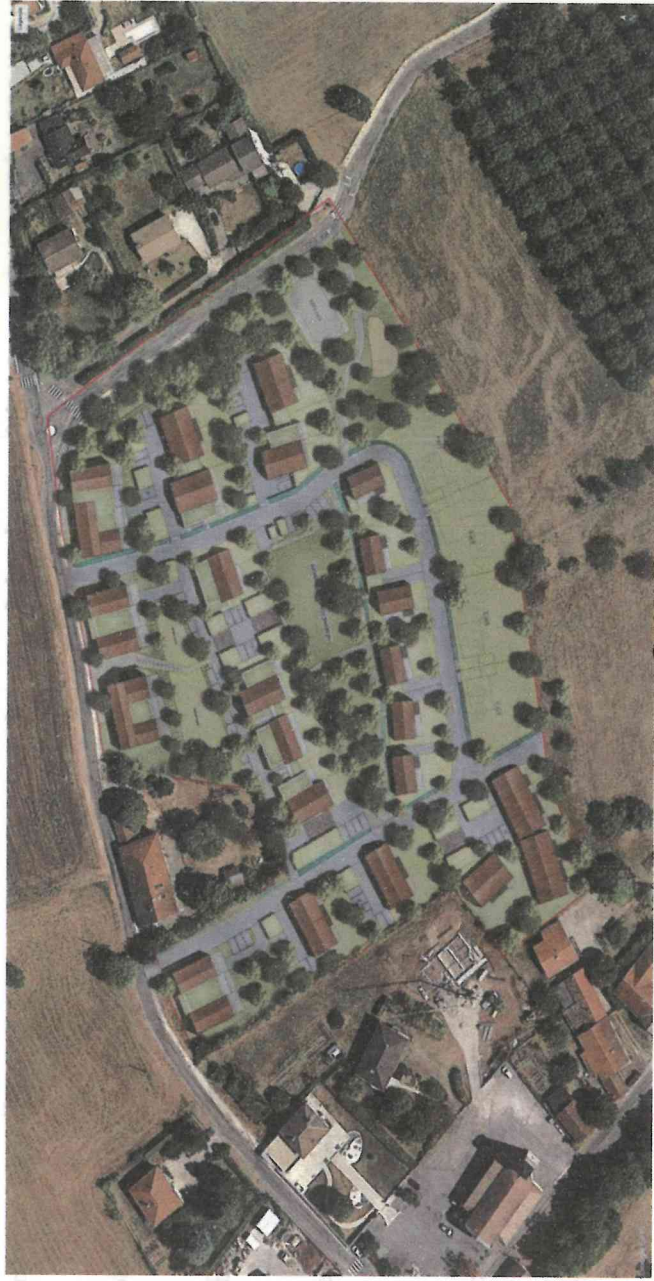
Objectifs :

Garantir l'insertion du projet
dans le centre-bourg

Diversifier l'offre de logements

Mieux prendre en compte les
enjeux environnementaux

Vers un éco-quartier rural



GRENOBLE-ALPES
MÉTROPOLIS



Saint-Paul
de Varces



MODIFICATION DU REGLEMENT

Modification des définitions de certains termes pour une meilleure compréhension ;

Modification des articles :

- Ub2 (occupations autorisées sous condition) : ajout de l'obligation de réaliser 20% de logement locatif social dans le périmètre de l'OA du Villarey.
- Ub3 et 4 (accès et réseaux) dans le secteur du Villarey ce sont les dispositions figurant dans l'OA qui s'appliquent.

Rédaction de l'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) des zones Ua, Ub et Uc modifiée pour une meilleure compréhension, sans changement de la règle).

Modification des articles :

- Ub8 (implantation des constructions sur une même unité foncière) : article complété et précisé pour le secteur du Villarey avec renvoi à l'OA.
- 10 (hauteur) toutes zones : modification de la rédaction, de la hauteur des annexes et des hauteurs au Villarey ;
- Ua, Ub, Uc11(aspect extérieur des constructions): réécriture de la règle sur les clôtures pour une meilleure qualité d'insertion dans l'environnement ;
- Ub 12 (stationnement) : dispositions pour le secteur du Villarey pour diminuer l'emprise du stationnement ;
- Ub 13 (aménagement paysager) : dispositions complétées: obligation de réaliser 30% d'espaces végétalisés dans le secteur du Villarey
- 14 (COS) en zones Ua, Ub, Uc : suppression de la mention de COS
- 15 : précisions sur le raccordement aux réseaux internet.



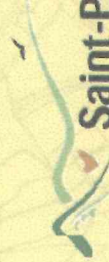
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

Emplacement réservés supprimés avec la modification du PLU

- ER 1 : création de voirie au nord de l'école
- ER 3 : réalisation d'un parking public en face de la salle polyvalente
- ER 8 : accès au torrent Brigagier (une servitude de passage ayant été créée)
- ER 11 : liaison entre le Villarey et la place de l'Eglise (cet emplacement a été déplacé)



GRENOBLE-ALPES
MÉTROPOLITAIN



Saint-Paul
de Varces

Toiletage des emplacements réservés

Liste ER	Bénéficiaire
ER 2 : extension cimetière	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
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

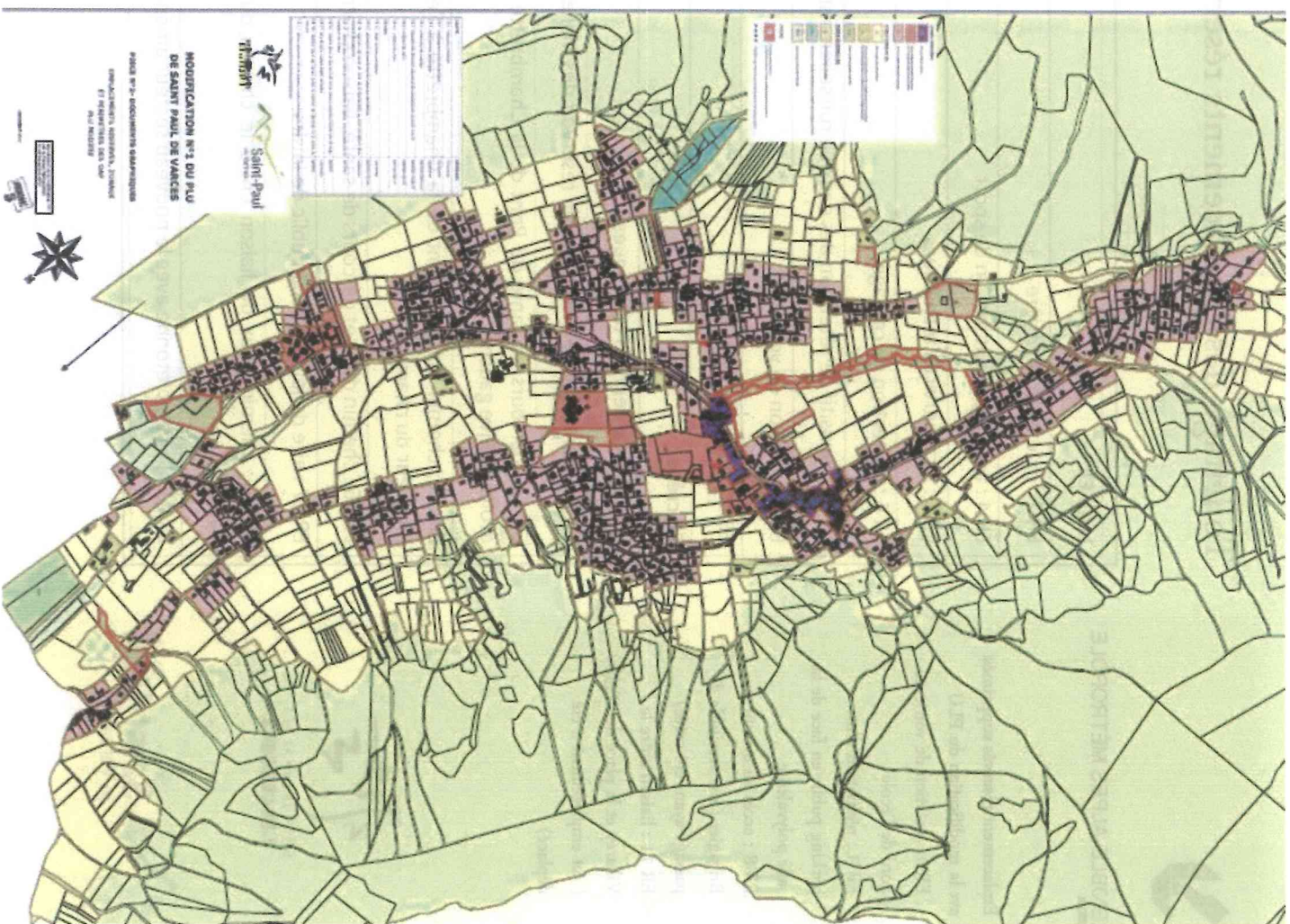


GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

PLU MODIFIÉ

MODIFICATION DES
DOCUMENTS
GRAPHIQUES :

- Modification du
périmètre de l'OA.P du
Villarey (agrandie)
- Toilettage des
emplacements réservés





AVIS DES PPA - SYNTHÈSE

Chambre d'agriculture de l'Isère Avis favorable

Département de l'Isère Pas d'observations particulières

Direction Départementale des Territoires (DDT)

- Manque de cohérence et de clarté dans la note de présentation, notamment sur les données chiffrées et en particulier sur le nombre de logements (67, 80 et 101)
- Manque de définition, de localisation et de caractéristiques des servitudes et des voies et ouvrages publics
- S'assurer réglementairement de la réalisation de 20 % de logements sociaux

Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Isère, SCOT, avis arrivés hors délais (mais favorables)

➤ **Les avis des Personnes Publiques Associées qui ont été émis sont favorables au projet de modification**

➤ **Seule la DDT demande de reprendre en partie la note de présentation**





ENQUÊTE PUBLIQUE- SYNTHÈSE

L'enquête publique s'est tenue du **lundi 4 septembre au mardi 03 octobre 2017** à la mairie de Saint-Paul de Varcès et a permis de

recueillir :

- Registre : 13 observations écrites
- Courriers : 9 courriers reçus
- Plateforme dédiée à l'enquête publique : 5 observations

Conclusions du Commissaire enquêteur :

« Le projet est un projet cohérent et permet une urbanisation renforçant le centre du village. Il autorise aussi l'arrivée de nouveaux habitants en évitant un mitage préjudiciable à l'ambiance village de cette commune.

Les contraintes générées par ce projet ont été prises en compte dans le dossier, que ce soit dans sa rédaction ou dans les réponses fournies.

En conclusion, je suis favorable à la modification n°1 du PLU de la commune de Saint Paul de Varcès. »



Réserves du Commissaire enquêteur

- Modifier graphiquement le tracé de l'OAP (une erreur existait sur le tracé qui incluait une partie de la parcelle voisine, n'ayant pas vocation à être intégrée à l'OAP)
- Intégrer dans le règlement la possibilité de garantir la possibilité de construction de 20 % de logements sociaux
- Rédiger la note de présentation de manière plus compréhensible pour le public et clarifier les données chiffrées





EVOLUTIONS APPORTEES AU DOSSIER

- Modification du tracé de l'OAP



- La possibilité de garantir la construction de 20% de logements sociaux apparaît déjà dans le règlement de la zone Ub, dans son article 2 « Dans l'OAP n°1 du Villarey, les programmes de logement sont autorisés à condition de comporter 20 % de logement locatif social »
- Un glossaire a été annexé à la note de présentation.
- Des précisions ont été apportées aux données chiffrées dans la note de présentation du PLU.

CALENDRIER D'APPROBATION

24 novembre 2017 : Comité d'Instruction

1^{er} décembre 2017 : Commission métropolitaine Territoire Durable

05 décembre 2017 : Conseil municipal de Saint-Paul de Varces votant une délibération portant avis sur la modification du PLU avant approbation

22 décembre 2017 : Conseil métropolitain votant l'approbation de la procédure de modification du PLU de Saint-Paul de Varces

Fin décembre 2017 : entrée en vigueur du PLU modifié



GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLÉ



GRENOBLE-ALPES
MÉTROPOLÉ



Saint-Paul
de Varces

