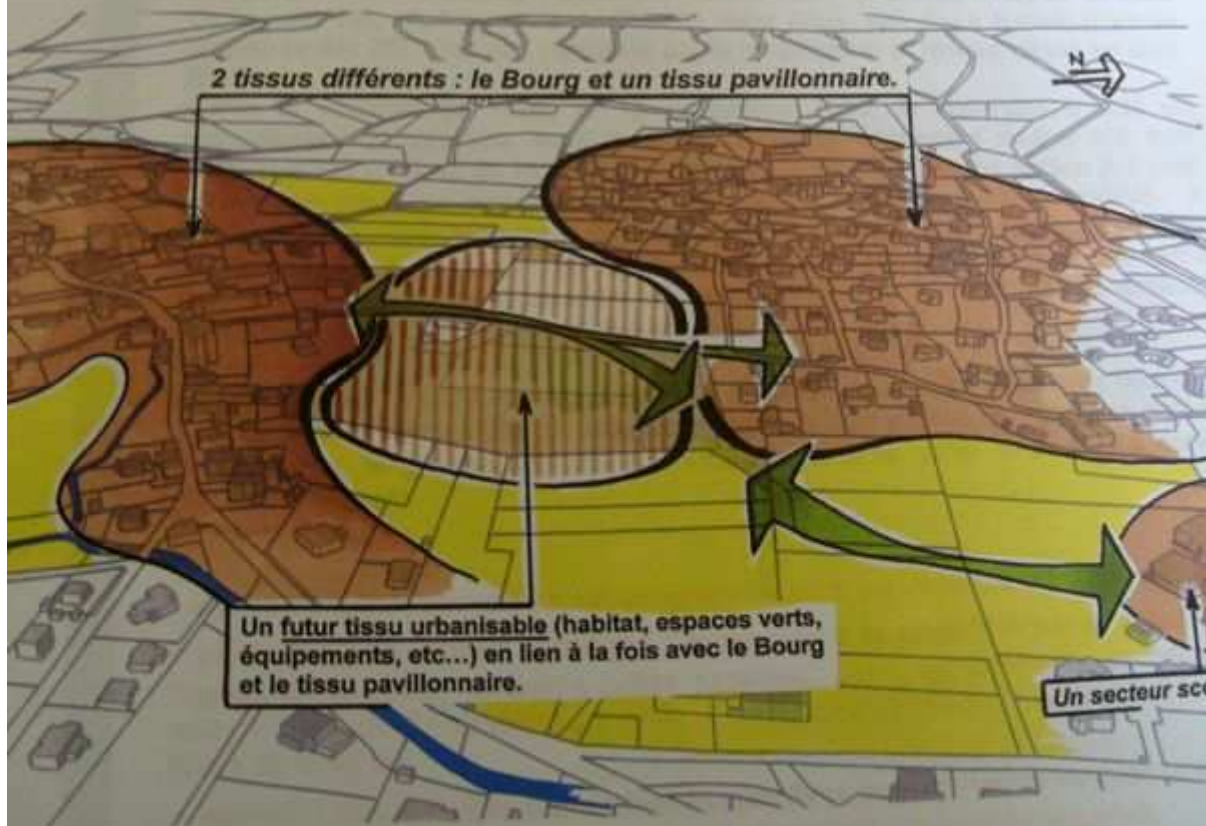
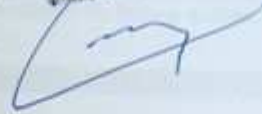


## SOMMAIRE

- 1 – Preamble.
- 2 – Projet d'intérêt communal.
- 3 – Présentation générale de la commune.
- 4 – Approche du site.
- 5 – Présentation des évolutions réglementaire et graphique.

Vu, la commissaire enquêteur  
Annie COFFRE



**Une localisation stratégique du secteur pour la commune**

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Saint Paul de Vence a été approuvé en 1981 et a fait l'objet d'une révision en 1996. La dernière modification a eu lieu en 2006 et concernait l'aménagement de l'espace urbain du Bourg ancien.

## 2 - **Projet d'intérêt communal**

L'objet de cette modification concerne un secteur classé en zone NA, emplacement réservé n°2 à cos nul au POS approuvé. Il est situé entre le Bourg ancien (avec sa Place, son Eglise, sa Mairie) et un quartier plus récent et pavillonnaire situé à l'est, ainsi qu'un groupe scolaire avec déjà quelques équipements tels que des espaces à caractères sportifs, ludiques et pédagogiques. C'est pourquoi, ce secteur représente une localisation stratégique pour la commune (voir schéma de principe en page 2).

**Ce secteur situé au lieu-dit « Villarey », est classé actuellement en zone NA cos nul. Une partie de cette zone NA est également classée en emplacement réservé n°2, destiné à accueillir des équipements.** Le chemin Saint Ange qui passe au nord de cette zone, relie le Bourg ancien au quartier situé plus au Nord, pavillonnaire et scolaire. C'est par ce Chemin uniquement que se fait l'accès à l'école depuis le centre bourg, d'où l'intérêt de créer une liaison interne plus sécurisante à l'intérieur de la future zone NAb.

Le programme de cette future urbanisation ne concerne qu'une partie de la zone NA cos nul au lieu-dit « Villarey » avec une surface totale de 2,9498 hectares. Le reste de la zone NA, situé au nord du Chemin Saint Ange, lieu dit-Le Sorbier (parcelle cadastrée AN 26) n'est pas concerné par la modification et restera classé en zone NA.

Après la révision de 1996, le 13 septembre 1999, la commune a subi un remaniement du cadastre, aussi les parcelles de l'emplacement réservé n°2, sont devenues les n°43,45,46,142,143,144,145,146,151,177,178 et en section AO (voir en annexe pour les emplacements réservés du POS approuvé et modifié). Il comprendra 3 types de secteur distincts : un secteur comprenant des logements, un autre destiné à accueillir un renforcement des équipements par une salle polyvalente (aux normes) et enfin un espace vert avec un parc et des espaces multisports et ludiques (existant déjà en partie).

Afin d'améliorer encore les déplacements en mode doux et en sécurisant ceux-ci, il est prévu pour l'ensemble du programme une liaison interne qui reliera le secteur pavillonnaire, le groupe scolaire aux futurs logements, ainsi qu'au Bourg ancien (Place de l'Eglise).

Le présent projet contiendra un programme dont les objectifs sont les suivants :

- **permettre aux jeunes ménages l'accession à la propriété** par la création de logements de types différents (villas jumelées : R+1, appartements de petite ou grande taille (R+2+combles) sur environ un hectare (10 603m<sup>2</sup>), pour une S.H.O.N. totale de 4241 m<sup>2</sup>.

- **apporter des activités culturelles et sportives supplémentaires** avec une nouvelle salle polyvalente plus adaptée et répondant aux normes actuelles.

- créer un parc situé en limite des équipements existants, occupant <sup>4</sup>ensemble plus d'un hectare (12 850m<sup>2</sup>)  
La surface totale du projet classée essentiellement en zone NAb, s'élève exactement à 2,9498 hectares (soit environ 2,95 hectares).

Vu, le commissaire enquêteur  
Bernard COMES

### **3 – Présentation générale de la commune**

Située au sud de l'Agglomération Grenobloise et distante d'environ 17 km du centre de Grenoble, la commune de Saint-Paul-de-Varces s'étend sur 1969 hectares. Elle fait partie de la communauté de communes de l'Agglomération Grenobloise et du canton de Vif.

### **4 – Approche du site**

La vallée du Lavanchon est surplombée à l'Ouest par des falaises qui font l'objet d'érosion naturelle. Les pentes orientées au Sud-Est sont suffisamment ensoleillées pour permettre la culture de la vigne dans la partie basse. A l'Est, la forêt et les falaises d'« Uriol » descendent jusqu'à la vallée où nous pouvons apercevoir sur la rive gauche du « Lavanchon » le site du projet.

Situé au Nord-Est de la commune, pratiquement en son centre, bordé d'espaces agricoles, le site se trouve au lieu-dit « Viliarey » entre la rive gauche du Lavanchon, le chemin Saint Ange et le Bourg ancien.

La préservation et la mise en valeur de la qualité de l'environnement et des paysages sont un des objectifs de Saint-Paul-de-Varces. Cet objectif qui s'est exprimé dans le contrat de pays de Vif se concrétise par un certain nombre de dispositions prises dans le POS telles que le maintien des zones agricoles (NC) de la partie centrale du Lavanchon, le maintien de grandes parcelles à dominante végétale, la préservation des espaces boisés classés (EBC), le maintien de la végétalisation des berges du Lavanchon et enfin un recul des constructions exigé par rapport aux boisements sur massifs.

### **5 – Présentation des évolutions règlementaire et graphique**

#### **5 – 1 Déroulement de la procédure de modification**

Compte tenu de la faible incidence des changements apportés au POS approuvé, la procédure de modification est justifiée au regard des articles L. 123-13 et L. 123-19 du code de l'urbanisme.

En effet, les adaptations n'ont pour effet :

- ni de porter atteinte à l'économie générale du document : les priorités et objectifs décrits ci-dessus ne sont nullement remis en cause ;
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ni de comporter de graves risques de nuisances ;



La simplicité du dossier et la rapidité de la procédure caractérisent <sup>la procédure</sup> ~~le règlement~~ de la procédure de modification dans la mise en œuvre d'une initiative du maire. V. le commissaire enquêteur

Cette procédure se résume à l'organisation d'une enquête publique d'une durée d'un mois au cours de laquelle la population est amenée à faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis.

Cette enquête est organisée par le maire après que ce dernier ait sollicité, auprès du tribunal administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de recueillir les observations de la population.

Aucune concertation préalable avec la population et l'ensemble des personnes intéressées n'est requise.

De même, la procédure ne nécessite pas la consultation des services de l'Etat ou d'autres personnes publiques : le projet de modification ne fait l'objet que d'une simple notification avant l'ouverture de l'enquête publique, à charges pour ces personnes publiques, de faire part de leurs observations directement à la commune ou sur le registre d'enquête publique, durant le temps d'ouverture de ladite enquête.

A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées – favorables ou non – sur le projet de modification. Le dossier est enfin approuvé par délibération du conseil municipal.

### **5 – 2 Rappel de la réglementation d'urbanisme locale en vigueur**

Actuellement, dans le POS approuvé, ledit secteur est inscrit au POS en zone NA cos nul. La présente modification prévoit une salle polyvalente, un parc avec des espaces sportifs et ludiques ainsi que des logements avec une certaine densité (cos : 0,40). **Ce projet d'ensemble est classé en zone NAb** (situé essentiellement à l'Est du chemin Saint Ange). Cette même zone NAb, correspondant exactement à une surface de 2,9498 hectares (section AO), soit environ 2,95hectares.

### **5 – 3 La justification de l'intérêt communal du projet**

La zone comprendra donc principalement :

- une salle polyvalente,
- un parc avec des espaces sportifs et ludiques,
- des logements.

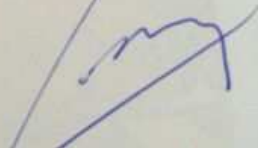
Ainsi, la commune répond aux souhaits des habitants en :

- prenant en compte les besoins des différentes associations pour les activités culturelles, sportives et autres par la construction d'une nouvelle salle polyvalente (l'actuelle étant non-conforme : sismicité et amiante) et cela dans de meilleures conditions.

6  
- permettant l'accès au logement des jeunes ménages. Pour cela le projet est composé de logements de différentes tailles et de types variés (villas jumelées : R+1, petits collectifs qui, par leurs trames, seront semblables aux maisons de village : R+2+combles).

- créant un parc composé d'espaces sportifs et ludiques greffé à des équipements existants.  
De plus, l'ensemble du projet sera traversé de façon interne (du groupe scolaire à la Place de l'Eglise) et ainsi répondra à une meilleure sécurité des déplacements doux.

Vu, le commissaire enquêteur  
Bernard COHEN





**Extrait du POS approuvé**

le commissaire enquêteur  
COHEN





**Extrait du POS modifié** Vu, le commissaire enquêteur  
Bernard COHEN

### 5-4-2 Le règlement

La présente modification sur cette partie de zone NA cos nul porte sur l'urbanisation de ce secteur avec un cos de 0,40 comme l'indique le projet et en classant celui-ci en zone NAb. Sachant que le POS approuvé possède déjà une réglementation pour la zone NAa avec un cos de 0,15. Par contre, le restant de la zone situé au Nord-Ouest du chemin Saint Ange (parcelle AN 26), demeure dans le cadre de la modification du POS en NA cos nul.

### 5-4-3 Bilan des surfaces

Compte tenu que le document graphique subit une modification, la zone NA cos nul (de 2,95 hectares), en section AO, au lieu-dit « Villarey » et à l'Est du chemin Saint Ange (cos de 0,40), donc, certaines surfaces sont appelées à changer comme l'indique le tableau ci-dessous.

Tableau d'évolution des surfaces de zones (en hectares)

Zones	Surfaces POS approuvé	Surfaces POS modifié	Evolution des surfaces
UE	55,28	55,28	0
U.Jc	1,19	1,19	0
<b>Total zones U</b>	<b>56,47</b>	<b>56,47</b>	<b>0</b>
NA	20,32	17,37	-2,95
NAa	29,95	29,95	0
NAb	0,00	2,95	+ 2,95
NB	47,70	47,70	0
<b>Total zones NA + NB</b>	<b>97,97</b>	<b>97,97</b>	<b>0</b>
<b>Total zones U + NA + NB</b>	<b>154,44</b>	<b>154,44</b>	<b>0</b>
NC	166,56	166,56	0
ND	1648,00	1648,00	0
<b>Total zones NC + ND</b>	<b>1814,56</b>	<b>1814,56</b>	<b>0</b>
Total communal	1969,00	1969,00	0
Espaces Boisés Classés	1175,00	1175,00	0

### 5-4-4 La compatibilité avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Grenobloise

Le projet de la commune (logements, salle polyvalente et parc) répond aux attentes des habitants, d'abord en offrant aux jeunes ménages la possibilité d'acquérir un logement avec une certaine densification (cos 0,40) correspondant aux préconisations du Schéma Directeur. A cela, la commune propose en accompagnement, des équipements supplémentaires à la fois culturels, sportifs et ludiques.





**L'AGENCE  
D'URBANISME**  
de la région grenobloise

23, rue Lesdiguières  
38000 Grenoble  
tél. : 04.76.28.86.00  
fax : 04.76.28.86.12  
mél : accueil@aurg.asso.fr

Vu, le commissaire enquêteur  
Bernard COHEN

Résumé de l'étude - urbanisation d'une partie de la zone NA cos nul qui devient NAB au lieu-dit le « Villarey » stratégique pour la commune, de par sa localisation.

Réalisée avec la participation de : Muriel Seux : Services d'urbanisme de la commune de Saint- Paul- de- Varcès et Jacques Mancon : Adjoint à l'urbanisme

Mail : christian.walczak@aurg.asso.fr