

5.3. BILAN DES SURFACES, POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT ET CONSOMMATION D'ESPACE

5.3.1. BILAN DES SURFACES

ÉVOLUTION DES SURFACE DU POS AU PLU

Zones POS	Surfaces POS	Zones PLU	Surfaces	Observations
UE UJc	55,3 ha 1,2 ha	UA UB UC	4,6 ha 10,7 ha 135,9 ha	
Total U	56,5 ha		151,2	
NA	21,7 ha	AU	0 ha	
NAa	28,6 ha		0 ha	
Total NA/AU	50,3 ha		0 ha	
NB	47,7 ha			
Total U, NA, NAa et NB	154,5		1551,0 ha	Dont régularisations : 1,2 ha environ Et réserves pour équipements publics : 1,7 ha
NC	166,5 ha	A	238,9 ha	
		Azh	3,9 ha	
		Ah	4,0 ha	Pour 14 habitations existantes
Total zones agricoles	166,5 ha	A	246,6 ha	
ND	1648 ha	N	1587,8 ha	
		Nzh	6,9 ha	
		Nlo	2,9 ha	Loisirs de plein air
Total zones naturelles	1648 ha	N	1588 ha	
TOTAL			1995 ha	

NB : le total des surfaces montre un décalage entre le calcul ancien du POS et le calcul du PLU d'après fonds numériques. Dans un cas comme dans l'autre, ces calculs restent théoriques.

Les déclassements de zones U, NA ou NB du POS en zones A ou N du PLU correspondent à des secteurs essentiellement classés en zones NA non indicées, non équipés, compatibles avec les limites de l'urbanisation fixées par le SCOT, mais trop étendus, excentrés ou exposés à des risques naturels pour constituer des priorités pour les 10 ans à venir (durée théorique de projection du PLU). Ils représentent environ 17 ha, avec la suppression totale des zones NA (indicées ou non) du POS. Cette réduction est nécessaire pour rester compatible avec les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs du PADD.

Dans ce décompte sont déduites les régularisations qui ne représentent pas de perte réelle d'espace agricole ou naturel.

Les régularisations de terrains en zones NC (agricoles) ou ND (naturelles) en zones U du PLU correspondent à des terrains ou parties de terrains déjà occupés par des habitations, mais auparavant classés en zones agricoles ou naturelles soit du fait qu'il s'agissait de bâti anciennement agricole, soit du fait de la présence de risques naturels.

Il s'agit à travers ces régularisations de reconnaître la réalité de situations de fait. Les habitations sont existantes, et même si une partie du terrain se trouve en secteur de risques naturels et est inconstructible, cette partie de terrain attenante à une habitation (jardin d'aisance) ou donnant accès à une habitation ne constitue ni un espace agricole, ni un espace naturel à proprement parler. Le choix qui est fait est celui de la vérité de l'usage, sans confondre un état urbanisé de fait et une constructibilité réglementaire.

Ces régularisations répondent donc à des critères purement techniques et n'ont aucune incidence sur la consommation réelle d'espace par l'urbanisation ; elles ne représentent aucune ouverture à l'urbanisation, aucun potentiel significatif.

Elles représentent environ 1,2 ha pour une douzaine de petits secteurs concernés

Les extensions (mutation) de zones NC (agricoles) ou ND (naturelles) du POS en zones U (urbaines) du PLU correspondent à des terrains équipés de tous les réseaux nécessaires, situés en prolongement directe de zones urbanisées. Elles représentent environ 3,6 ha, ce qui reste très

minime par rapport aux zones NA déclassées et par rapport au potentiel global du PLU.

Au final, le PLU réduit le périmètre global des zones urbanisées ou urbanisables du POS diminue de presque 13 hectares, pour faire correspondre le zonage à la capacité et au rythme d'urbanisation choisi par la commune et compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux. Cela ne signifie pas une augmentation des surfaces agricoles utiles, les terrains déclassés étant en fait encore cultivés ; en revanche, cela signifie des conditions d'exploitation plus stables, plus pérennes pour les agriculteurs dans les 10 années qui viennent.

En ce qui concerne les zones non urbaines, le POS privilégiait le classement des terrains en espaces naturels aux dépens des terres cultivées ou cultivables. Le PLU revoit le classement de nombreux de ces espaces en zone agricole A pour mieux correspondre à la réalité des usages et des enjeux, et pour garantir à l'activité agricole des conditions d'exploitation cohérentes et durables.

Au total, ce sont environ 70 ha de terrains en zone naturelle (ND au POS) qui sont classés en zone agricole (A au PLU). Là encore, il ne s'agit pas de changement réel d'usage, mais d'une meilleure cohérence entre le classement des zones et leur usage réel.

5.3.2. JUSTIFICATIONS DÉTAILLÉES

JUSTIFICATIONS PAR ZONES

Zone Ua

La zone Ua correspond à un périmètre restreint du village où tous les tènements fonciers comportent des bâtiments existants, et où les capacités d'évolution se limitent à la transformation de constructions anciennes et à la construction d'extensions ou d'annexes de taille limitée, pour préserver le patrimoine architectural du village.

Zones Ub

La zone Ub correspond soit à des secteurs soit de renouvellement urbain permettant une densification à proximité des noyaux déjà relativement denses, soit de développement urbain proche du centre du village (Villarey) où une optimisation du foncier est à la fois possible et nécessaire. Le PLU prévoit ainsi une densification possible dans le secteur des Tapaux, pour consolider le petit pôle secondaire créé en 2010.

Le COS maximal de 0,40 permet une densité relativement élevée, sans créer de gêne par rapport aux constructions voisines (le principal critère d'intégration est la hauteur des constructions).

Zone Uc

La zone Uc reprend la majeure partie des zones UE et NB, et NAa du POS.

Son périmètre s'étend légèrement dans certains secteurs pour inclure des régularisations de périmètre en incluant des parties de terrains qui dépendent d'habitations existantes et qui ne sont objectivement ni des terres agricoles ni des espaces naturels.

La zone Uc comprend également des extensions modérées de l'urbanisation : quelques parcelles en continuité immédiate de l'urbanisation, un secteur en continuité immédiate d'un hameau (Chabertières, en zone d'assainissement collectif) et un secteur pouvant faire l'objet d'un projet d'ensemble et d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) garantissant une organisation cohérente et un bon rendement foncier (secteur de Niguière, chemin des Combes, OAP n°2).

Ce secteur se trouve sur un coteau bien orienté, sur des terrains qui n'ont plus d'usage agricole. Le corridor écologique mineur voisin est préservé, il est localisé dans le lit boisé d'un torrent qui se trouve en zone N.

Zones AU

Le PLU ne crée aucune zone AU stricte (ancienne zone NA du POS), soit parce que les anciennes zones NA comportaient des risques naturels, soit parce qu'elles représentaient une étendue trop grande par rapport aux objectifs du PADD et se trouvent en situation excentrée, loin du village.

Zones AU indicées

Il n'y a pas de zone Au indicée dans le PLU. Les anciennes zones NAa du POS ont été toutes construites, sauf les secteurs qui comportent des risques naturels et qui doivent dès lors être

déclassés en zone A ou N. Certains secteurs d'extension de l'urbanisation sont d'ores et déjà desservis par les réseaux (assainissement collectif, notamment) et ne peuvent donc être classés en zone AU. Cependant, le secteur de Villarey qui nécessite un projet d'ensemble et une viabilisation interne, fait l'objet d'une OAP (OAP n°1)

Zones A

Le PLU classe en zone agricole les terres effectivement exploitées lorsqu'elles ne comportent pas des enjeux environnementaux particuliers. Des parcelles stratégiques pour le maintien et le développement de l'agriculture ont été maintenues en zone A (Tapaux, le Villarey, et Ratier).

La zone A comporte une sous-zone Ah qui identifie les habitations isolées existantes en zone agricole, et limite leur évolution (pas de nouvelle habitation possible, extensions ou annexes de taille modérée possibles. La délimitation des secteurs en Ah correspond, pour des raisons de vérité d'usage des sols, aux tènements fonciers effectivement occupés par des habitations et leurs terrains d'aisance. Ces secteurs restent de petite taille et ne permettent de toutes façons pas de réaliser des habitations neuves.

La zone A comporte aussi une sous-zone Azh qui correspond aux zones humides à préserver.

Zone N

La zone N couvre tout l'espace restant de la commune : les forêts et boisements, pentes et falaises, et aussi la ripisylve (boisements d'accompagnement) du torrent du Lavanchon et des zones humide. Elle inclut notamment les corridors écologiques (majeurs ou mineurs) et les cours d'eau de la « trame bleue ».

La zone N comporte une sous-zone Nlo qui permet les activités de loisirs de plein air, à l'est de la commune.

La zone N comporte aussi une sous-zone Nzh qui correspond aux zones humides à préserver.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les risques technologiques répertoriés n'induisent pas de servitudes d'urbanisme particulières.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Les servitudes de la Carte R 111-3 et les informations apportées par la Carte d'aléas ont amené à revoir en certains points le zonage du PLU et à ne pas classer en zone urbaine ou urbanisable des terrains non bâtis comportant des aléas forts ou moyens.

Les indications de la Carte R 111-3 sur fonds parcellaire sont reportées sur les plans du Règlement graphique ; en revanche, la partie de la Carte R 111-3 réalisée sur fonds topographique ne peut, pour des raisons techniques, être transcrite dans le Règlement graphique.

Le Règlement graphique (plan de zonage) comporte plusieurs plans (2 plans au 1/5000 et 2 plans au 1/2500) pour mieux faire apparaître les contraintes liées aux risques naturels. Ces plans font apparaître par 3 trames les secteurs inconstructibles (au titre de la Carte R 111-3 et de la Carte d'aléas), et les secteurs constructibles sous réserve du respect de prescriptions spéciales, d'une part au titre de la Carte d'aléas, d'autre part au titre simultané de la Carte R 111-3 et de la Carte d'aléas.

Ces secteurs font en outre apparaître la nature et le niveau des aléas concernés, renvoyant aux dispositions particulières du Règlement écrit (titre VI du Règlement écrit).

PRISE EN COMPTE DE L'ASSAINISSEMENT

Le Règlement graphique (plan de zonage) fait apparaître le zonage d'assainissement collectif / non collectif, par un tracé de périmètre permettant de distinguer les deux types de zones réglementaires.

PRISE EN COMPTE DE LA PROTECTION DES RESSOURCES EN EAU POTABLE

Le Règlement graphique (plan de zonage) fait apparaître par un indice particulier (pr,pe) les secteurs de protection de captage, avec des prescriptions correspondantes.

PRISE EN COMPTE DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE

La commune de Saint-Paul-de-Varces comporte peu de patrimoine ancien. L'architecture traditionnelle locale présente des caractères intéressants mais diffus, il n'y a pas d'éléments de patrimoine exceptionnels nécessitant une protection particulière au titre de l'article L 123-1-5-7° (la maison ancienne la plus remarquable, la maison Rochas, est propriété de la commune).

PRISE EN COMPTE DES LIGNES À HAUTE TENSION

Le territoire de la commune est traversé par des lignes à haute tension.

Ces servitudes d'utilité publiques n'induisent pas de règles d'urbanisme, mais sont à prendre en compte à partir des documents figurant dans les ANNEXES du PLU (Carte des Servitudes d'utilité publique et note de RTE sur ce sujet)

5.3.1. POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT ET CONSOMMATION D'ESPACE

POTENTIEL DU PLU (HABITAT)

zone	Type de potentiel	Surface disponible (1)	Potentiel de logements possibles (2)
Ua	Division de bâtiments anciens	-	non évaluable (3)
Ub	Opérations d'ensemble (Villarey 1 et 2) + remplissage diffus (Tapaux)	3,5 ha + 0,3 ha	100 à 110
Uc	Parcelles non bâties + subdivision tènements de plus de 3000 m2	10,3 ha + 0,8 ha	140 à 150
A, Ah	Pas de nouveaux logements	0	0
N, Nh	Pas de nouveaux logements	0	0
TOTAL		14,9 ha	240 à 260 logements

(1) selon méthode de calcul du SCOT : terrains non bâtis de plus de 350 m2, et parties de terrains supérieurs à 3000 m2 pouvant faire l'objet d'une subdivision

(2) le potentiel de logements possibles tient compte d'un facteur de rétention d'environ 45% pour le remplissage au coup par coup en secteur diffus ; pas de rétention prévue dans les secteurs d'extension avec projets d'aménagement d'ensemble

(3) le potentiel de subdivision de bâtiments existants est pratiquement impossible à apprécier, même si l'on peut penser qu'il s'agit d'une tendance amenée à se développer ; il n'entre pas en ligne de compte pour ce qui est de la consommation d'espace puisqu'il ne s'agit pas de constructions nouvelles sur des terrains libres. De même, le potentiel de renouvellement urbain de certains terrains n'est pas comptabilisé dans ce tableau.

Le PLU devrait permettre de réaliser au minimum 240 nouveaux logements sans extension notable de la surface des zones urbanisées ou urbanisables.

Le potentiel de logements possibles correspond à l'objectif minimal de la commune (entre 240 et 260 logements sur la durée du PLU, soit 12 ans). Il intègre une marge de sécurité par rapport à de nombreuses incertitudes dans le temps comme dans l'espace.

Le bilan triennal du PLU devra faire état du rythme de construction et de consommation foncière. Une évolution du PLU pourra être alors envisagée s'il est constaté un rythme de production trop élevé ou trop faible au regard des objectifs du SCOT et du PLH.

COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT

1/ OBJECTIFS DU SCOT

- au moins 5,5 logements neufs par an et par tranche de 1000 habitants (soit au moins 13 logements neufs par an)
- priorité aux « espaces préférentiels de développement »
- densité minimale de 40 logements/ha pour les secteurs d'extension
- consommation d'espace dans les secteurs d'extension (en moyenne) : 500m2 maxi par maison individuelle isolée, 350m2 maxi par logement groupé ou collectif
- pas plus de 5% d'habitat individuel diffus pour le calcul du « gisement foncier » nécessaire
- calcul du potentiel foncier en diffus : terrains libres + potentiel issu de la division possible de parcelles de plus de 3000m2
- prise en compte de l'inertie ou de la rétention foncière : majoration de 50% du gisement foncier.

2/ DIMENSIONNEMENT DU « GISEMENT FONCIER »

Le gisement foncier nécessaire à ce développement à l'horizon de 12 ans est estimé à partir des objectifs du SCOT selon la formule suivante : objectifs de construction x 12 ans x [(95% de logements groupés et collectifs à 350 m2 en moyenne par logement) + (5% de logements individuels à 500 m2 en moyenne par logement)]. Ce gisement foncier théorique est augmenté de

50 % pour prendre en compte les besoins des autres activités urbaines (services, commerces, activités, équipements, etc) et d'une certaine fluidité du marché liée à la rétention foncière ; ce qui, dans le sens inverse, correspond à un coefficient de « rétention foncière » de 1/3 (33,3%). Autrement dit, on considère que 2/3 seulement du gisement foncier sera exploité pendant la durée théorique du PLU.

Ainsi, à Saint-Paul-de-Varces, pour un objectif minimal de 250 logements, le gisement foncier nécessaire au développement à 12 ans est de l'ordre de 13,5 ha.

Selon les méthodes de calcul exposées ci-dessus, le PLU de Saint-Paul-de-Varces fait apparaître un **gisement foncier de 14,9 ha, pour un potentiel de logements de 240 à 260 logements.**

En plus de ces 14,9 ha essentiellement consacrés aux logements, le PLU prévoit environ 2 ha pour des équipements publics relativement importants et nécessaires pour la commune.

Cette enveloppe foncière est légèrement supérieure (de 10% environ) à l'objectif du SCOT. Elle reste cependant dans les limites de la compatibilité avec le SCOT et s'explique par le contexte particulier de Saint-Paul-de-Varces où l'on trouve un potentiel théorique de remplissage diffus particulièrement important, qu'il est matériellement impossible de déclasser, et dont on ne peut maîtriser le rythme de construction. À lui seul, ce potentiel dépassait déjà les 13 ha dans le POS.

Pour apprécier l'effort fait par la commune à l'occasion de la révision du PLU, il est plus significatif de rappeler les évolutions du POS au PLU présentées dans le tableau BILAN DES SURFACES (p. 169 du Rapport de présentation) qui fait ressortir une très forte diminution des zones NA non bâties du POS au profit des zones agricoles (17 ha), et une très faible extension des périmètres urbanisables hors régularisations (3,6 ha).

3/ POTENTIEL DE LOGEMENTS

Compte tenu des règles de construction du PLU, de la configuration du tissu bâti, de la topographie et des contraintes liées aux risques naturels et technologiques sur la commune de Saint-Paul-de-Varces, l'ensemble du potentiel foncier du PLU (14,9 ha) peut permettre la réalisation de **240 à 260** logements à terme.

Cet objectif est largement compatible avec l'objectif minimal du SCOT (au moins 13 logements/an sur 12 ans, soit 156 logements).

Il est à noter que les objectifs de construction de logement du SCOT, et le gisement foncier qui en découle, ne tiennent pas compte des logements qui sont réalisés par densification d'unités foncières déjà bâties dont la superficie est inférieures à 3000 m², des logements mis sur le marché suite à la réhabilitation et/ou le changement de destination de bâti existant, et des logements dits spécifiques (logements personnes âgées, logements touristiques, logements de fonction, ...).

En ce qui concerne la typologie d'habitat possible : les secteurs d'extension en zone Ub représentent 195 logements soit 75% de la production totale envisagée. Ces secteurs, avec un COS maximal de 0,40 et des OAP qui précisent les conditions d'aménagement, devraient permettre d'atteindre l'objectif de densité minimale de 40 logements/ha.

COMPATIBILITÉ AVEC LE PLH 2010-2015

Objectifs du PLH (extrapolés sur 10 ans) :

PLH Métro 2010-2015 (approuvé le 3 décembre 2010 - pp. 255 à 258)

Objectif de production de logements familiaux neufs : entre 23 (hypothèse basse) et 43 logements (hypothèse haute par an, soit 230 à 430 logements sur 10 ans (durée du PLU)

Objectifs qualitatif (hypothèse haute) :

- 90 logements en habitat individuel, soit 35% ;

- 170 logements « intermédiaires », soit 65%.

Objectifs de mixité sociale : pas d'obligation réglementaire au titre de la loi SRU dans le cas de l'hypothèse basse retenue par la commune (proposition de 0 à 20 logements sociaux en 6 ans dans le cas de l'hypothèse haute, non retenue).

Le rythme moyen de production de logements neufs correspond à l'hypothèse basse du PLH 2010-2015 extrapolée sur 10 ans, comme le précise le PADD. Le potentiel total est légèrement supérieur, mais cela permettrait de compenser le retard pris dans certaines opérations et qui a empêché la commune de tenir les objectifs du PLH dans la première partie de la période 2010-2014).

5.4. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Les ER (Emplacements réservés) du POS ayant fait l'objet de réalisation d'équipements publics ou devenus obsolètes ont été supprimés du PLU.

Sont créés de nouveaux emplacements réservés correspondant aux projets à court ou moyen terme de la commune.

Les emplacements réservés prévus par le PLU sont les suivants :

N°1 : création de voirie en amont du groupe scolaire

Bénéficiaire : la commune

Pour améliorer la desserte du secteur et permettre le maillage du secteur du Villarey

N°2 : extension du cimetière

Bénéficiaire : la commune

Pour augmentation de la capacité d'accueil du cimetière

N°3 : réalisation de parking public dans le haut du village

Bénéficiaire : la commune

Pour améliorer l'accueil autour de la maison Rochas (futur équipement public)

N°4 : aménagement terrain de sport

Bénéficiaire : la commune

Pour extension du complexe sportif de plein air (stade) de la commune

N°5 : locaux services techniques

Bénéficiaire : la commune

Pour réhabilitation en local de service d'un bâtiment ONF isolé

N°6: protection de captage

Bénéficiaire : la commune

Pour renforcer la protection d'un périmètre de captage d'eau potable

N°7 : dispositif de rétention des eaux du ruisseau de Brise-Tourte

Bénéficiaire : la commune

Pour l'aménagement d'un bassin de rétention et de récupération des dépôts torrentiels

N°8 : accès au torrent de Brigagier pour curage des embâcles

Bénéficiaire : la commune

Pour accéder au lit du torrent et curer une zone de dépôts

N°9 : création de voirie

Bénéficiaire : la commune

Pour aménager une voie d'accès (carrossable ou non) au cœur de la zone AU d'urbanisation future

N°10 : création de voirie

Bénéficiaire : la commune

Pour aménager une voie d'accès au cœur de la zone AU d'urbanisation future

N°11 : liaison avec le nouveau secteur aménagé

Bénéficiaire : la commune

Pour assurer la liaison entre la place de l'église et le secteur à urbaniser de Villarey.

5.5. ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Le POS comprenait de vastes étendues d'EBC sans intérêt particulier.

Dans les forêts domaniales ou communales soumise à la gestion ONF, ce classement est sans intérêt. Dans la forêt privée, qui couvre essentiellement des pentes fortes, le classement en EBC est de nature à entraver la réalisation d'équipements permettant l'exploitation de la forêt.

Le classement en EBC de la ripisylve des torrents peut entraver la réalisation de travaux de correction torrentielle et de réhabilitation hydraulique des cours d'eau.

Une observation attentive des boisements n'a pas permis de distinguer des boisements remarquables justifiant de la protection spécifique des EBC.

Pour les espaces naturels intéressants, le classement en zone naturelle (N) est suffisant pour garantir leur caractère, sans empêcher des aménagements permettant leur mise en valeur.

Pour toutes ces raisons, aucun boisement n'a été classé en EBC dans la commune.

6. RÈGLEMENT ÉCRIT

6.1. ÉVOLUTION GÉNÉRALE

Le Règlement écrit comporte un Titre I qui contient un Glossaire, précisant la définition des principales notions utilisées dans ses articles, et des schémas explicatifs de certaines règles.

Le Règlement graphique présente les règles applicables par zone, en suivant la nomenclature réglementaire des articles (par rapport au POS, le contenu de l'article 1 remplace celui de l'article 2 et vice-versa).

Les différents articles qui ont connu une évolution dans leur fond concernent principalement les règles de densité (article 8 sur l'emprise au sol et article 14 sur le COS maximal). Les autres articles ont connu surtout une évolution dans la forme.

Les articles 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales, et 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés suite à la loi ENE du 12 juillet 2010. Leur contenu reste cependant limité.

6.2. MODIFICATIONS DÉTAILLÉES

6.2.1. ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

L'article 1 précise les occupations du sol interdites, compte tenu du caractère de chaque zone. Il n'y a pas d'évolution majeure par rapport aux vocations des différentes zones correspondantes du POS.

Dans les zones urbaines Ua et Ub, il n'interdit pas la mixité fonctionnelle, sauf pour les activités nuisantes.

Dans les zones A, il affirme l'interdiction de toutes les occupations du sol contraires à la vocation agricole de la zone. Sont notamment interdits les dépôts de déchets non agricoles.

Dans les zones N, il affirme l'interdiction de toutes les occupations du sol contraires à la vocation naturelle de la zone, sauf conditions définies à l'article 2 selon les différents secteurs.

6.2.2. ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'article 2 précise les conditions particulières d'occupation des sols.

Il n'y a pas d'évolution majeure par rapport aux vocations des différentes zones correspondantes du POS.

Dans les zones urbaines, il permet selon certaines limites des occupations du sol compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les zones AU indicées ou non, il soumet l'urbanisation des zones concernées à un projet d'ensemble.

Dans les zones A, il précise les occupations du sol tolérées sous certaines conditions, selon les secteurs. Les nouvelles habitations nécessaires à l'activité agricole sont limitées à 160 m² de Surface de plancher de la construction, conformément à la Charte agricole.

Dans les zones N, il précise les occupations du sol tolérées sous certaines conditions, selon les secteurs.

6.2.3. ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'article 3 précise pour toutes les zones les conditions de desserte des terrains, pour assurer des accès commodes et sûrs aux terrains et éviter les servitudes privées.

6.2.4 ARTICLE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

L'article 4 précise pour toutes les zones les conditions de raccordement aux réseaux. En particulier, selon les secteurs du Zonage d'assainissement, il précise les obligations des installations par rapport au réseau collectif d'assainissement, existant ou en projet.

Dans la zone A, le raccordement des installations agricoles au réseau public d'eau potable n'est pas obligatoire.

6.2.5. ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

L'obligation d'une surface minimale pour rendre un terrain constructible est supprimée, conformément à la loi. Cette disposition était contraire à l'optimisation foncière et à la densification souhaitée, et ne peut se justifier par des raisons sanitaires ou paysagères.

6.2.6. ARTICLE 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 6 précise, pour toutes les zones, les modalités d'implantation des constructions par rapport à l'espace public et aux voies publiques ou privées.

Dans toutes les zones U (Ua, Ub et Uc), il n'impose plus un recul d'implantation par rapport aux voies, qui serait contraire aux principes d'implantation du bâti traditionnel, et qui n'est pas forcément utile pour les nouvelles constructions ; il autorise les constructions groupées faisant l'objet d'un projet d'ensemble.

Il impose en revanche des prospectifs relatifs (rapports entre reculs et hauteurs des constructions) pour limiter les impacts des vis-à-vis.

6.2.7. ARTICLE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'article 7 précise les gabarits et les conditions d'implantation des constructions par rapport aux terrains voisins, par des reculs et des prospectifs adaptés au caractère de chaque zone.

Dans les zones U, il autorise la construction sur limites séparatives sur une hauteur réduite, ayant une incidence négligeable en termes d'ensoleillement ou de masque visuel, et en définissant un prospectif relatif (rapport entre recul et hauteur des constructions).

6.2.8. ARTICLE 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

La commune a choisi d'imposer en zones Ub et Uc une distance minimale de 4 m entre les constructions édifiées sur un même terrain, pour limiter les risques de promiscuité des constructions au sein d'un même ensemble.

Pas d'obligation particulière en zone Ua, réservée à l'extension de constructions existantes.

6.2.9. ARTICLE 9 - Emprise au sol

La commune a choisi dans la plupart des zones de ne pas imposer un CES (Coefficient d'emprise au sol) dans les différentes zones, cette disposition étant apparue comme peu utile par rapport à d'autres règles (article 14, COS maximal), sauf dans les zones suivantes :

- zone Ah, pour permettre une extension modérée des constructions existantes, sans construction de logements nouveaux ;
- zone Nlo, pour permettre les locaux annexes destinés aux activités de loisirs de plein air.

6.2.10. ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

L'article 10 précise les hauteurs maximales des constructions selon les différentes zones.

L'impact de cette règle est déterminant pour l'homogénéité et la continuité des silhouettes bâties. Les hauteurs maximales autorisées ont été choisies soigneusement en fonction des constructions environnantes, selon les différentes zones ; elles sont fixées de façon plus précise que dans le POS.

Elles distinguent les hauteurs de 1^{er} rang ou à l'égout (à la gouttière), qui constituent le premier plan de perception des constructions, et les hauteurs de 2^e rang ou au faîtage qui correspondent aux volumes des toits possibles selon les pentes traditionnelles locales.

Ces hauteurs maximales sont plus élevées que dans le règlement du POS pour les zones Ua et Ub ; elles sont en revanche identiques pour la zone Uc à dominante pavillonnaire.

Les équipements publics, par nature singuliers et exceptionnels, ne sont pas concernés par les règles de hauteurs maximales.

6.2.11. ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

L'article 11 précise les règles générales et particulières d'aspect des constructions, pour assurer à toutes les échelles l'unité des constructions.

Après une évocation de principes généraux, il définit des règles à la fois simples et précises à respecter pour toutes les constructions.

En zone A, des pentes de toitures plus faibles sont autorisées afin de permettre de réaliser des bâtiments agricoles fonctionnels.

Les équipements publics, par nature singuliers et exceptionnels, ne sont pas concernés par les règles d'aspect extérieur des constructions.

6.2.12. ARTICLE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

L'article 12 précise les normes de stationnement (automobile et pour les cycles) selon les types de fonctions autorisées dans les différentes zones. Ces normes correspondent autant que possible à la réalité des besoins locaux.

Les normes de stationnement du PLU sont rapportées à la surface de plancher de la construction.

6.2.13. ARTICLE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'article 13 précise pour toutes les zones les dispositions à respecter pour les plantations existantes ou à créer, dans le sens d'une diversité plus grande des haies et des plantations.

6.2.14. ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

L'article 14 précise les possibilités d'occupation maximale d'occupation du sol, et en particulier les COS maximaux éventuels.

Dans la zone Ua, compte tenu de l'exiguïté des terrains et des constructions existantes qui présentent un COS réel parfois déjà très élevé, il n'est pas fixé de COS maximal. En revanche, seule l'extension des constructions est autorisée dans la limite d'une faible emprise au sol, pour permettre la conservation et la mise en valeur de l'existant.

Dans les zones Ub et Uc, les COS maximaux ont été significativement relevés par rapport à ceux du POS, pour permettre un renouvellement ou une densification significative des secteurs proches du centre village.

Dans les zones A et N, il n'y a pas de COS maximal, conformément au Code de l'urbanisme.

Les équipements publics, par nature singuliers et exceptionnels, ne sont pas concernés par des COS maximaux.

6.2.15. ARTICLE 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La commune a choisi de ne pas fixer d'obligations réglementaires supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales. Il n'existe pas de critères objectifs qui distingueraient certains secteurs par rapport à d'autres.

En revanche, les schémas de composition des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont pris en compte les orientations solaires pour permettre aux nouvelles constructions d'optimiser les apports solaires.

Par ailleurs, la commune a pris une délibération le 14 février 2012 encourageant la maîtrise de l'énergie par une bonification de 30% du COS maximal si les constructions assurent un haut niveau de performances thermiques et énergétiques (selon règles en vigueur).

6.2.16. ARTICLE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La commune n'a pas les moyens réglementaires de promouvoir le développement des communications numériques, si ce n'est en demandant aux aménageurs de prévoir les fourreaux qui pourront recevoir par la suite ce type de réseau.

6.3. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

L'étude du PLU a été l'occasion de compléter voire corriger l'étude d'aléas réalisée sur la commune.

La Carte d'aléas a un caractère informatif et non prescriptif. Pour prendre en compte, comme l'exige le Code de l'urbanisme, tous les risques naturels connus, les aléas ont fait l'objet d'une transcription en Cahier des prescriptions spéciales (CPS) sous la forme d'une carte de constructibilité et de fiches de prescriptions spéciales de construction et d'urbanisme liées à chaque type et à chaque niveau d'aléa.

Pour plus de clarté et pour éviter toute erreur de transcription, les prescriptions relatives aux différents risques observés sur la commune sont regroupées sous forme de fiches dans le Titre V du présent règlement.

7. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

7.1. CADRE GÉNÉRAL

L'article L 123-1-4 du Code de l'urbanisme prévoit :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...) »

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation. (...) »

Deux secteurs d'extension de l'urbanisation classés en zones Ub et Uc, jugés stratégiques par leur situation dans la commune et le potentiel relativement important qu'ils représentent, font l'objet d'Orientations d'aménagement et de programmation.

Afin de maîtriser les forles urbaines et les densités de ces secteurs stratégiques pour le développement de la commune, ces OAP précisent les conditions d'aménagement de ces secteurs ainsi que des orientations de programmation en vue d'optimiser le foncier.

7.3. JUSTIFICATION DES CHOIX

Chacune des OAP présentées développe les points suivants :

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Particularités de la situation : état des lieux, diagnostic, questions, problématique...

2/ OBJECTIFS

Parmi les objectifs génériques possibles : continuité urbaine, insertion paysagère, préservation de l'environnement, mise en valeur d'éléments de patrimoine, dynamique de renouvellement urbain, densification, valorisation d'un équipement ou d'une infrastructure nouvelle (Transports en commun en site propre (TCSP), par exemple), sécurité et maîtrise des risques naturels, embellissement, etc.

3/ HYPOTHÈSES

Au-delà de l'état existant, conditions particulières de réalisation d'une opération : par exemple, ouverture d'une nouvelle ligne de TC, réalisation de travaux abaissant le niveau des risques naturels, projet de nouvelles infrastructures publiques ou d'équipements, etc.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

L'OAP précise les conditions particulières d'aménagement des secteurs concernés :

- organisation, accès, distribution, tracés, desserte, maillage
- zonage, périmètres d'intervention, découpage opérationnel

- découpage foncier, implantations, gabarits, silhouettes, vues, etc.
- vues, alignements, dégagements, etc.
- procédure opérationnelle (orientations)
- prescriptions à traduire sur le plan réglementaire
- etc...

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

L'OAP évalue la capacité de programme constructible qui constitue un objectif pour la valorisation du foncier et l'économie du sol. Elle peut définir des formes urbaines plus ou moins précises, notamment en matière d'habitat.

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Pour davantage de fiabilité et d'engagement juridique, certains choix de la collectivité peuvent être traduits en termes réglementaires dans les documents du PLU, par exemple :

- zonage (règlement graphique) : définition d'emplacements réservés ;
- règlement : traduction dans le règlement des silhouettes souhaitées.

7/ ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le cas échéant : perspectives, coupes dans la pente, profils de voies, simulations, etc. Ces images n'ont pas de valeur réglementaire mais ont valeur de suggestion et d'inspiration possible – en termes de compatibilité.

À travers cette présentation détaillée sont expliqués précisément les enjeux de chacune de ces situations et les choix faits par la commune, dans le cadre d'une réflexion sur l'équilibre du développement.

Les schémas d'accès et d'organisation des différents secteurs prennent autant que possible en compte une orientation solaire optimale des constructions, ainsi que des enjeux environnementaux spécifiques.

Les schémas sont volontairement élémentaires et gardent suffisamment de souplesse pour laisser aux opérateurs une marge d'adaptation réaliste, tout en respectant les grands principes qualitatifs d'aménagement.

Les orientations de programme correspondent aux objectifs de développement de l'habitat ou des activités, et aux objectifs de densité demandés par le SCOT.

La traduction réglementaire des OAP assure leur cohérence et offre des garanties pour leur mise en œuvre sur les critères jugés essentiels.

PARTIE 4

INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. GÉNÉRALITÉS

Le PLU de Saint-Paul-de-Varces organise un développement maîtrisé de la commune, axé essentiellement sur la consolidation des périmètres urbanisés et la densification de son enveloppe urbaine, en préservant au mieux les espaces agricoles et les milieux naturels, en confortant sa structure urbaine, en permettant une valorisation optimale du foncier et du patrimoine existant. Il renforce ainsi l'urbanisation existante et permet de renouveler ou de valoriser le tissu urbain existant.

Les incidences prévisibles du PLU sur l'environnement sont abordées suivant les points développés dans la partie 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.

2. CONSOMMATION D'ESPACE PAR L'URBANISATION

Le développement de la commune prévoit peu d'extension de l'urbanisation, avec des surfaces de zones à urbaniser nettement moins importantes que dans le POS.

Le bilan global du zonage montre environ 13 hectares de terrains déclassés de zones U ou NA (urbaines ou urbanisables) en zones A ou N (agricoles ou naturelles).

Les zones d'extension de l'urbanisation (zone AU, secteurs en zones Ub et Uc) représentent moins de 8,5 ha, pour un ensemble des zones urbanisées et urbanisables de 155 ha, ce qui représente environ 5% d'extension de l'urbanisation programmée pour 10 ans, alors que l'objectif de développement démographique et de construction de logements nouveaux est d'environ +18%.

Le potentiel de subdivision de parcelles suite au changement de règles d'urbanisme permettra de densifier le tissu urbain existant, sans consommation d'espaces nouveaux et sans infrastructures nouvelles.

De même, le potentiel de création de nouveaux logements dans les constructions existantes est délicat à évaluer mais pourrait être significatif, en complément des constructions neuves. Il tendrait à réduire la consommation moyenne d'espace par logement dans la commune.

Le potentiel de développement de l'habitat se trouve à 75% dans des secteurs centraux, qui permettent d'envisager une mixité fonctionnelle (habitat + commerces et services).

3. MILIEUX NATURELS

Les milieux naturels occupent une place importante dans la commune, et sont généralement à l'écart de l'urbanisation.

Les grandes orientations du SCOT sont respectées, et les continuités écologiques sont garanties.

Les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) attirent l'attention sur les enjeux environnementaux de chaque secteur concerné. Ces enjeux restent très limités, sur des surfaces de petite taille, et concernent essentiellement la gestion des eaux pluviales.

4. RISQUES

Les risques naturels et technologiques sont pris en compte dans le PLU à partir de tous les éléments de connaissance disponibles.

La majorité des habitations existantes et futures reste à l'écart des risques naturels. Les risques naturels sont clairement identifiés et transcrits dans les documents graphiques et écrits du PLU.

5. RESSOURCES ET RÉSEAUX

La logique du PLU ne nécessite pas d'extensions significatives des différents réseaux ; elle permet au contraire leur amélioration et leur consolidation progressive.

L'application du PLU devrait permettre d'optimiser et de renforcer les réseaux existants, notamment en matière d'assainissement collectif. À terme, elle réduira la proportion d'assainissement non collectif dans la commune.

6. POLLUTION ET NUISANCES

La commune de Saint-Paul-de-Varces, bien que très proche de Grenoble, est peu exposée aux nuisances de l'agglomération et bénéficie d'un faible niveau de nuisances.

La mise en œuvre du PLU n'est pas susceptible de générer de nouvelles pollutions et nuisances significatives. Elle va plutôt dans le sens d'une réduction des nuisances locales.

7. CONCLUSION

Le PLU de la commune de Saint-Paul-de-Varces a recherché un développement équilibré de la commune. Il prend les moyens, à travers notamment le zonage et les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) sur plusieurs secteurs d'extension, de limiter la consommation d'espace par l'urbanisation, d'optimiser les réseaux et de maîtriser les impacts environnementaux, avec des effets positifs à moyen et long terme.



Saint-Paul-de-Varces, vue du sud-est