





le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est la base du PLU en termes d'orientations et de compatibilité



Saint-Paul-de-Varces, vue générale du nord

Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »



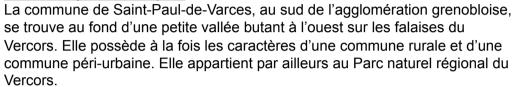
Projet urbain Environnement Saint Paul de Varces

SAINT-PAUL-DE-VARCES, P.L.U. - PADD

1/ ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

CONSOLIDER LE CŒUR DE VILLAGE ET PROLONGER LES PÔLES D'URBANISATION EXISTANTS, POUR UNE IDENTITÉ PRÉSERVÉE ET UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DE LA COMMUNE

Rappel diagnostic et enjeux



Encadré par les montagnes, le territoire urbanisable n'est pas extensible, d'autant que l'activité agricole y est encore importante.

Une petite polarité existe autour de la mairie et de l'église, mais le cœur du village n'est pas encore bien identifié. Un pôle d'équipements publics s'est développé au nord de la mairie ; un petit pôle commercial s'est constitué en 2010 aux Tapaux.

L'habitat s'est déjà étiré le long des chemins jusqu'à relier entre eux la plupart des petits hameaux ou groupements anciens, avec un POS qui prévoyait d'assez larges extensions possibles et une faible densité de constructions. La commune a aujourd'hui une vocation essentiellement résidentielle, mais souhaite aussi préserver son territoire agricole et un environnement naturel privilégié.



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

- S'inscrire dans un développement maîtrisé de l'urbanisation
- Consolider les noyaux urbains existants (cœur de village et les Tapaux), et valoriser de nouveaux secteurs stratégiques susceptibles de mieux relier l'habitat dispersé
- Affirmer le cœur du village autour du pôle d'équipements publics
- Maintenir les coupures encore existantes entre les hameaux, et éviter la dispersion de l'habitat
- Définir des limites durables à l'urbanisation pour préserver les terres agricoles
- Réserver un potentiel de développement au-delà de l'échéance prévisible du PLU

PBR Urbanisme Projet urbain Environnement

MODÉRER ET CONTRÔLER LA CROISSANCE, AVEC PRIORITÉ AU REMPLISSAGE DU TISSU EXISTANT ET AUX PROJETS D'ENSEMBLE



Saint-Paul-de-Varces, le village

Rappel diagnostic et enjeux

Une croissance rapide dans les années 1980 et 1990, qui s'est un peu ralentie depuis ; mais la commune reste très attractive.

L'habitat individuel et les propriétaires sont largement dominants, avec une diversité sociale relativement faible.

Le PLH 2010-2015 de la Métro prévoit au minimum 140 logements nouveaux à créer dans cette période. En extrapolant cette tendance sur la durée du PLU, et compte tenu des réalisations déjà engagées depuis 2010, la production minimale que le PLU doit permettre est de 250 logements nouveaux, dont une part dans le tissu urbain actuel (diffus) et une autre part dans des opérations d'extension de l'urbanisation.

La commune n'est pas astreinte à la réalisation de logements locatifs sociaux, mais une offre en logements locatifs est indispensable pour répondre aux besoins, permettre un renouvellement social et générationnel de la population et pérenniser les effectifs du groupe scolaire.

- Maîtriser, par la production de logements, une croissance démographique en rapport avec les capacités des équipements publics et des réseaux
- Permettre la densification des terrains déjà correctement desservis et équipés, par un découpage parcellaire plus serré et une densité plus élevée
- Promouvoir les projets d'ensemble et les opérations d'habitat groupé
- Rechercher l'équilibre social, générationnel et la variété des formes d'habitat
- Faciliter la réhabilitation et la reconversion du bâti ancien, permettant d'accroître la population sans consommation d'espaces nouveaux



SAINT-PAUL-DE-VARCES, P.L.U. - PADD 3/ ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, COMMERCES ET LOISIRS CONFORTER L'AGRICULTURE, DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ DIFFUSE COMPATIBLE AVEC L'HABITAT



Rappel diagnostic et enjeux

La commune possède un petit pôle commercial et de services aux Tapaux. . Elle a aussi une population active dans le domaine des services ou de l'artisanat, dont une partie travaille sur place Agriculture : l'activité agricole est encore solide, avec des terres de valeur un peu inégale mais qui sont recherchées par les exploitants locaux ou extérieurs à la commune.

L'exploitation de la forêt est difficile (pentes fortes, accessibilité faible, forêts de protection).

Saint-Paul-de-Varces, l'espace agricole

- Consolider le pôle d'animation commercial et de services des Tapaux
- Permettre le développement ou l'installation d'activités compatibles avec l'habitat
- Protéger l'activité agricole encore viable, conserver des terrains exploitables en évitant l'enclavement par les habitations, en garantissant des accès pérennes et la continuité des secteurs agricoles
- Permettre l'exploitation raisonnée des ressources forestières, en prévoyant des accès et des installations adaptées à la sylviculture



SAINT-PAUL-DE-VARCES, P.L.U. - PADD 4/ ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE ET MILIEUX NATURELS PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS

ET LES CONTINUITÉS EXISTANTES



Saint-Paul-de-Varces, vue vers le sud

Rappel diagnostic et enjeux

La commune fait partie du Parc naturel régional du Vercors. La partie urbanisée de la commune est entourée de milieux naturels riches de diversité, avec plusieurs ZNIEFF, une zone humide de plus de 1 ha, et possède également un réseau fin de continuités écologiques.

Le territoire communal est très peu soumis à des nuisances phoniques ou chimiques.

La commune dispose d'un paysage rural et d'un patrimoine architectural local à préserver.

Le remplissage de la vallée par de l'habitat diffus est déjà avancé, au risque de fermer les vues et les passages nécessaires.

- Protéger les milieux naturels existants
- Maintenir les continuités biologiques les plus significatives entre les zones d'habitat
- Préserver la zone humide de la Marjoera, au nord de la commune
- Finaliser la protection des captages d'eau potable
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural, en permettant une réhabilitation maîtrisée
- Maintenir des espaces ouverts, éviter la fermeture des vues



SAINT-PAUL-DE-VARCES, P.L.U. - PADD 5/ RESSOURCES, INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX CONSOLIDER ET OPTIMISER LES RÉSEAUX ET LES ÉNERGIES



Carrefour sur la RD 107

Rappel diagnostic et enjeux

Les ressources en eau potable sont suffisantes pour assurer les besoins actuels et futurs de la commune. L'assainissement collectif existe sur une partie de l'urbanisation, des extensions sont programmées par la Métro.

Le réseau électrique couvre tous les secteurs déjà urbanisés, mais peut nécessiter des renforcements ponctuels.

Le réseau filaire traditionnel de communications numériques dessert tous les secteurs déjà urbanisés. Le développement de nouveaux réseaux câblés ou de moyens alternatifs dépend essentiellement des opérateurs privés.

La commune a adhéré au Plan Climat local.

- Optimiser les réseaux existants et en projet, d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif
- Limiter les possibilités d'assainissement non collectif (ANC) à des opérations ponctuelles de remplissage de secteurs habités diffus
- Optimiser les réseaux de télécommunications et les réseaux électriques existants en évitant toute extension significative
- Imposer l'enfouissement des réseaux secs
- Intégrer des objectifs élevés de performance énergétique





SAINT-PAUL-DE-VARCES, P.L.U. - PADD 6/ TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

FAVORISER LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS INTERNES



Rappel diagnostic et enjeux

Avec une faible offre d'emplois salariés, la commune dépend du bassin d'emploi de l'agglomération grenobloise.

Le village est desservi par une ligne de bus qui demande à être optimisée.

La RD 107 a un caractère routier sur une grande longueur, les aménagements ponctuels sont peu dissuasifs pour modérer la vitesse, les aménagements pour les piétons et les cycles sont sommaires et discontinus.

Un réseau de cheminements piétonniers est amorcé autour des équipements publics au nord de la mairie.

La RD 107, plus route que rue...

- Développer les aménagements pour les piétons et cycles
- Améliorer l'accessibilité aux arrêts de bus ou de cars
- Favoriser les déplacements doux dans l'organisation interne du village et pour l'accès aux équipements publics
- Définir des normes de stationnement adaptées aux nouveaux modes de déplacement et aux besoins de l'habitat neuf ou rénové





SAINT-PAUL-DE-VARCES, P.L.U. - PADD 7/ ÉQUIPEMENTS PUBLICS

OPTIMISER LE REGROUPEMENT DES ÉQUIPEMENTS ET DES SERVICES PUBLICS



Rappel diagnostic et enjeux

La commune dispose d'un pôle d'équipements publics au nord de la mairie et de l'église.

Elle a également des besoins en matière de services et d'équipements techniques.



Le village, vue du nord

- Optimiser le regroupement des équipements publics, avec la construction d'un nouvel espace polyvalent
- Valoriser le foncier communal pour des équipements publics, d'intérêt général (résidence pour personnes âgées) ou des programmes de logements
- Prévoir la localisation la plus fonctionnelle pour les équipements techniques.





SAINT-PAUL-DE-VARCES, P.L.U. - PADD 8/ MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE OPTIMISER TOUTES LES OPPORTUNITÉS



Rappel diagnostic et enjeux

La forme d'habitat dominante sur la commune est l'habitat individuel isolé, fort consommateur d'espace et faible facteur de cohésion fonctionnelle ou sociale. Le respect des objectifs du SCOT, autant que les besoins en renouvellement de population, nécessitent une plus grande diversité et densité d'habitat.

La nouvelle polarité commerciale des Tapaux

- Limiter le zonage au potentiel de développement défini à échéance de 10 ans environ
- Intégrer résolument dans les projets d'extension de l'urbanisation le critère d'économie de l'espace : vers une réduction sensible de la consommation de nouveaux terrains urbanisés par l'habitat
- Prévoir dans les opérations maîtrisées par la commune une diversité plus grande des formes d'habitat





