

SYNTHÈSE - POTENTIEL RÉSIDUEL DU POS

zone	Type de potentiel	Surface disponible	Potentiel maxi (hors rétention)	Potentiel réaliste (1)
UE	Remplissage diffus	2 ha	15	10
	Subdivision grands tènements (cf. SCOT)	4 ha	40	20
UJc	Tapaux (pour mémoire, opération réalisée)	0	0	0
NB	Remplissage diffus	0	0	0
NA	Opération d'ensemble Villarey	2,95 ha	80	80
	Grand champ	3,8 ha	50 (3)	50
	Aux Faures	2,5 ha	30 (3)	30
	Zones de risques naturels	0	0	0
NAa	Opérations d'ensemble Église (2)	0,6 ha environ	6	6
TOTAL		15,25 ha	221 (3)	196

(1) prise en compte d'un coefficient d'inertie de 33% pour le diffus

(2) opération en cours en 2013, PC déposés pour 6 logements, sur une partie du secteur, le reste non constructible pour cause de risques naturels.

(3) en prenant en compte le COS maximal du POS, qui est faible (0,15)

Le potentiel des zones NA était très important mais il est fortement réduit lorsque l'on prend en compte les risques naturels. Il se réduit encore lorsque l'on constate les difficultés de réalisation de ce potentiel pour des raisons foncières.

En définitive, le potentiel résiduel du POS disponible à court terme est très faible, très en deçà du rythme prévu par le PLH 2010-2015, d'autant que le règlement du POS interdit toute densification.

La faible densité liée au règlement du POS entraîne par ailleurs un ratio médiocre de consommation foncière probable pour les logements neufs (environ 6 logements/hectare en moyenne, hors opération des Tapaux).

3. MOTIFS DE LA RÉVISION DU POS EN PLU

La révision du POS en PLU a été décidée par délibération du Conseil municipal du 12 décembre 2005.

Elle s'appuie alors sur les motifs suivants :

« Le Plan d'occupation des sols de la commune a été approuvé par délibération n°71/151196 du 15 novembre 1996, modifié par délibération du 20 novembre 2003 et par délibération du 12 décembre 2005.

La révision du POS est rendue nécessaire pour plusieurs raisons.

Conformément au Code de l'urbanisme (articles L122-1 et L123-1) le projet doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le Schéma directeur. Adopté le 12 juillet 2000 et modifié les 8 octobre 2004 et 14 mars 2005, le Schéma directeur de la Région grenobloise (202 communes) entend principalement : maîtriser la diffusion de l'urbanisation, favoriser la mixité sociale, organiser les fonctions économiques, protéger et mettre en valeur les espaces naturels et les paysages, rationaliser les déplacements.

La municipalité de Saint-Paul-de-Varces souhaite donc engager une véritable réflexion d'ensemble sur le territoire communal. Cette réflexion élargie, concertée, maîtrisée permettra de déterminer les grands axes d'une politique urbanistique de la commune et se traduira par la rédaction d'un document l'engageant pour les années futures.

Cette politique devra mettre en cohérence des objectifs :

- de qualité de vie*
- de développement économique*
- de mixité sociale et urbaine*
- d'économie d'espace*
- de mise en valeur des espaces naturels*
- de développement des équipements publics*
- de préservation de l'environnement.*

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des terrains doivent être examinées avec le souci permanent d'un développement harmonieux et rationnel du territoire.

Cette urbanisation devra prendre en compte le tissu urbain et son organisation territoriale particulière en hameaux.

La réflexion devra donc être conduite afin de déboucher sur un véritable projet pour Saint-Paul-de-Varces ».

extrait de la délibération du CM du 12 décembre 2005

Depuis son lancement, la révision du POS en PLU a du intégrer les principaux éléments nouveaux suivants :

- approbation du SCOT de la Région urbaine grenobloise, le 21 décembre 2012 ;
- évolution du cadre législatif et réglementaire, avec notamment la loi ENE (Engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle 2 ») du 12 juillet 2010.

Ces évolutions n'ont pas infléchi de manière significative les motifs de cette révision du POS en PLU et les objectifs de la commune, mais ont précisé de façon plus rigoureuse les exigences à remplir et les méthodes à mettre en œuvre.

4. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES)

4.1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES, CADRES DE COMPATIBILITÉ

4.1.1. DTA (Directive territoriale d'aménagement) des Alpes du Nord

Les orientations générales du PADD, son Schéma et le Règlement graphique du PLU, en apportant peu de changements dans l'équilibre du territoire communal, s'inscrivent dans le cadre général de la DTA des Alpes du Nord.

Le développement de Saint-Paul-de-Varces s'inscrit dans les grandes lignes fixées par la DTA pour l'agglomération grenobloise, précisées par ailleurs dans le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) de la Région urbaine grenobloise.

4.1.2. SCOT (Schéma de cohérence territoriale) de la Région urbaine grenobloise.

Le SCOT de la Région urbaine grenobloise a été approuvé le 21 décembre 2012.

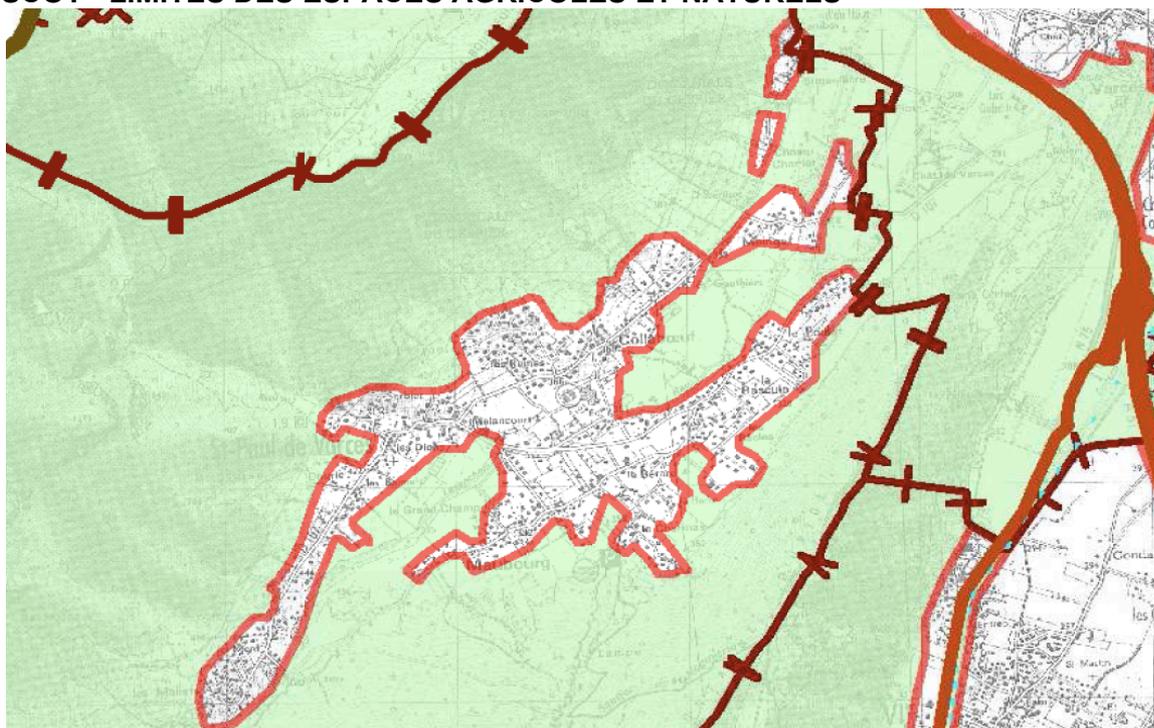
Ses orientations étaient déjà connues avant son approbation et des représentants du Syndicat mixte du SCOT ont été régulièrement associés aux réflexions sur le PLU de la commune.

Les principaux objectifs du SCOT avec lesquels le PLU doit être compatible sont les suivants.

1/ LIMITES DE L'URBANISATION

Le SCOT fixe les limites pour la préservation des terres agricoles et naturelles.

SCOT - LIMITES DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

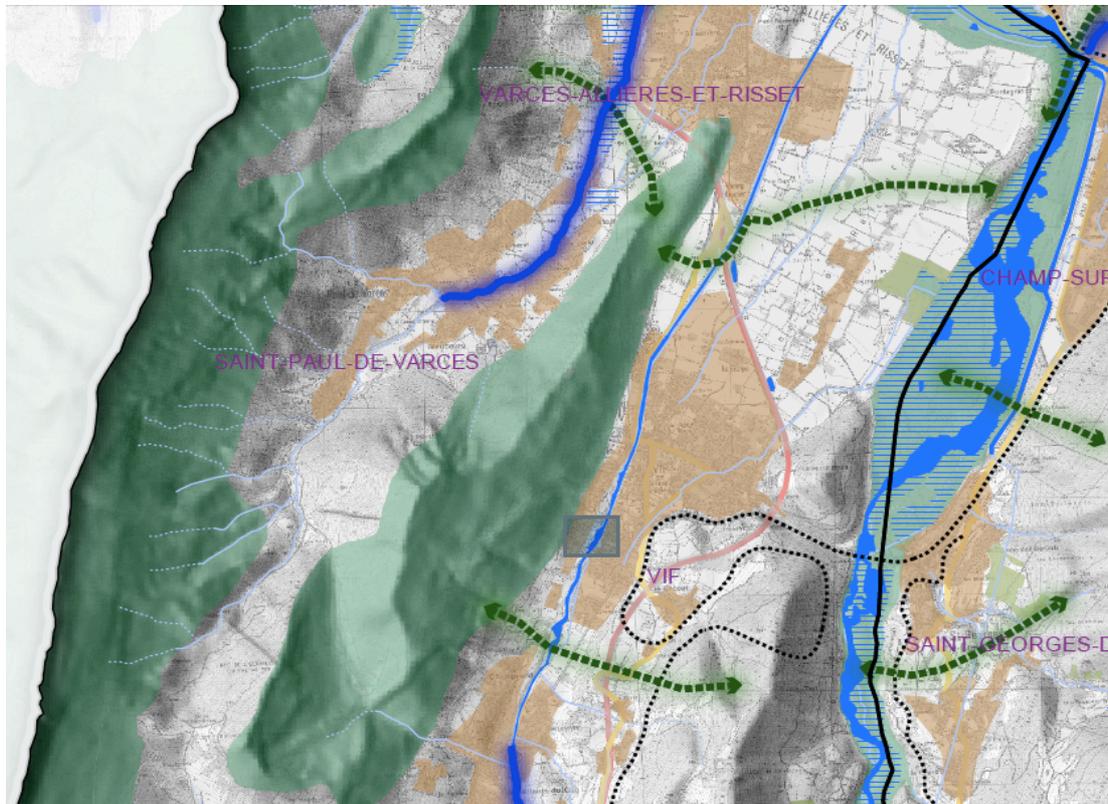


extrait du SCOT de la Région grenobloise approuvé le 21 décembre 2012

Le PADD de la commune de Saint-Paul-de-Varces s'inscrit dans les limites indiquées par le SCOT, et prévoit encore dans ces limites des réserves non urbanisées qui restent disponibles à moyen et long terme.

2/ TRAME VERTE ET BLEUE

SCOT – TRAME VERTE ET BLEUE



extrait du SCOT de la Région grenobloise approuvé le 21 décembre 2012

Le PADD de la commune de Saint-Paul-de-Varces respecte les grandes continuités vertes et bleues indiquées par le SCOT, et préserve également de nombreux corridors biologiques transversaux (est-ouest) moins importants.

3/ OBJECTIFS DE POPULATION

Le SCOT fixe pour Saint-Paul-de-Varces un objectif minimal de croissance de population et de production de logements neufs de 5,5 logements par an et par tranche de 1000 habitants, soit 12 à 13 logements par an.

Les orientations du PADD vont dans ce sens et prévoient les zones permettant de remplir ces objectifs.

4/ MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR L'URBANISATION

(voir aussi ci-après POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT ET CONSOMMATION D'ESPACE)

L'enveloppe urbaine et les principes définis dans le PADD, en réduisant le périmètre des zones urbanisées ou urbanisables et en ajustant le potentiel foncier avec les probabilités de réalisation à échéance de 10 ans, sont compatibles avec les objectifs du SCOT.

Le règlement permet pour sa part une densification significative des différents pôles structurant l'urbanisation de la commune.

La surface des secteurs d'extension de l'urbanisation, hors remplissage interstitiel du tissu urbain existant (secteur « diffus »), correspond entièrement à des Orientations d'aménagement et de programmation et couvre moins de 4,2 ha.

Le potentiel d'habitat individuel diffus sur des terrains libres (non bâtis) est d'environ 40 logements, soit environ 13% du total. Sur des terrains faisant l'objet d'une extension des périmètres urbanisés

ou urbanisables, il est d'environ 20 logements, soit environ 7% du total. Cette estimation est supérieure au maximum souhaité par le SCOT, mais correspond en bonne partie au remplissage progressif de « dents creuses » impossibles à ne pas classer en zone U, et soumises au jeu libre du marché foncier et immobilier (sans maîtrise possible de la collectivité publique).

Il est important de souligner que la production récente (de 1970 à 2010) de logements correspond à 90% à de l'habitat individuel isolé. Le PLU devrait marquer un profond infléchissement de la tendance dominante jusqu'alors.

5/ « ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT »

Les principales extensions de l'urbanisation, qui totalisent environ 4 ha et représentent 80% du potentiel de développement, sont situées dans « l'espace préférentiel de développement » du village (secteur de Villarey, à proximité immédiate de la mairie, de l'église et de l'école, 3 ha environ).

Le secteur des Tapaux, qui a fait l'objet d'une opération relativement dense en 2010, est également consolidé en tant que petite polarité secondaire.

Par ailleurs, le sud-ouest de l'agglomération grenobloise devrait faire l'objet après 2013 d'une étude de Schéma de secteur, précisant la mise en œuvre des objectifs du SCOT à un échelon plus local. Le PADD devrait être compatible avec les éléments connus de ce Schéma de secteur.

4.1.3. SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Rhône-Méditerranée-Corse

Le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse a été approuvé le 17 décembre 2009 (voir DIAGNOSTIC, chapitre 1). Il est en cours de révision en 2013.

Les orientations générales du PADD, son Schéma et le Règlement graphique du PLU, en apportant peu de changements dans l'équilibre du territoire communal et des cours d'eau en particulier, s'inscrivent dans le cadre général des exigences du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse.

4.1.4. SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) Drac-Romanche

Les orientations du PADD sont compatibles avec le SAGE Drac-Romanche et le Contrat de rivière

À l'échelon local, le Syndicat du Lavanchon gère les cours d'eau de la vallée du Lavanchon et développe des études sur le cours amont du Lavanchon, qui suit un tracé en « *lit perché* », surélevé par rapport aux terrains environnants par des levées de terre qui ne sont pas de véritables digues de protection.

Ces études n'ont pas encore abouti en 2013. Elles devraient permettre de définir un programme d'aménagement du cours d'eau, notamment pour limiter les risques torrentiels dans les secteurs déjà habités.

Le PADD maintient les principaux cours d'eau en espaces naturels, pour ne pas aggraver les problèmes existants et rester compatible avec un futur programme d'aménagement.

4.1.4. PLH (Programme local de l'habitat) 2010-2015 de la Métro

En ce qui concerne Saint-Paul-de-Varces, le PLH 2010-2015 de la Métro prévoit un objectif de production minimale de 140 à 260 logements neufs sur 6 ans (soit 23 à 43 logements par an).

La commune a choisi l'hypothèse basse du PLH, qui correspond plus à son potentiel réaliste, d'autant que les années 2010 à 2012 montrent un ralentissement notable de sa production de logements.

En matière de mixité sociale, la commune n'est pas tenue à une production minimale de

logements locatifs sociaux ; le PLH prévoit entre 0 et 20 logements locatifs sociaux. La commune ne prévoit pas de règles spécifiques pour cela. Elle possède déjà 13 logements locatifs qui pourraient être conventionnés. Par ailleurs, par souci de diversification de l'offre de logements, des logements locatifs aidés par l'État pourront être réalisés dans le cadre de l'aménagement du secteur du Villarey, dont le foncier appartient à la commune.

NB : à la date d'approbation du présent PLU, la période d'application du PLH 2005-2015 est déjà largement engagée et les orientations d'un nouveau PLH ne sont pas encore connues.

4.1.5. Porter-à-connaissance et note de cadrage de la Préfecture de l'Isère

Le Porter-à-connaissance (PAC) de la Préfecture de l'Isère a été communiqué à la commune de Saint-Paul-de-Varces, par lettre du 27 juillet 2007. Il contient de nombreuses annexes thématiques sur les éléments à prendre en compte dans le PLU. Il comprend également une Carte des servitudes publiques (jointe en ANNEXES du présent dossier de PLU).

Ce premier Porter-à-connaissance a été complété par un Porter-à-connaissance complémentaire transmis à la commune le 7 juin 2012, qui comporte diverses annexes mises à jour concernant les risques naturels, les servitudes d'utilité publique et des rapports hydrogéologiques sur les ressources en eau potable.

La lettre du Préfet de l'Isère du 7 juin 2012 constitue aussi une « note de cadrage » qui précise les enjeux auxquels l'État prête une attention particulière :

- « *gestion économe de l'espace* » ; (...) « *dimensionnement des zones nouvelles à urbaniser, situées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine qui est définie de manière stricte autour des secteurs actuellement construits* » ; « *optimisation du potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine par des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol et d'occupation du sol suffisamment élevées pour permettre une densification raisonnable* » (cf. également SCOT) ;
- « *production de logements* » : (...) « *réalisation de logements en nombre suffisant pour participer à l'effort de production de logements de la métropole grenobloise* » et besoins généraux en logements sociaux.

Le PLU de Saint-Paul-de-Varces, dans son PADD et sa traduction réglementaire, prend en compte tous les éléments du PAC de la Préfecture et de sa note de cadrage.

4.2. JUSTIFICATIONS DÉTAILLÉES DES ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD a été présenté et débattu en Conseil municipal le 4 juin 2012. Depuis cette date, plusieurs corrections et modifications mineures ont été apportées au document, sans que cela en affecte les orientations générales.

Le PADD aborde toutes les thématiques prévues à l'article 121-1 du Code de l'urbanisme selon le sommaire suivant :

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

2/ HABITAT
MODÉRER ET CONTRÔLER LA CROISSANCE, AVEC PRIORITÉ
AU REMPLISSAGE DU TISSU EXISTANT ET AUX PROJETS D'ENSEMBLE
3/ ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, COMMERCE ET LOISIRS
CONFORTER L'AGRICULTURE, DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ
DIFFUSE COMPATIBLE AVEC L'HABITAT

4/ ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE ET MILIEUX NATURELS

PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS
ET LES CONTINUITÉS EXISTANTES
5/ RESSOURCES, INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX
CONSOLIDER ET OPTIMISER LES RÉSEAUX ET LES ÉNERGIES
6/ TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS
FAVORISER LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET
ORGANISER LES DÉPLACEMENTS INTERNES
7/ ÉQUIPEMENTS PUBLICS
OPTIMISER LE REGROUPEMENT DES ÉQUIPEMENTS
ET DES SERVICES PUBLICS
8/ MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE
OPTIMISER TOUTES LES OPPORTUNITÉS

4.2.1. 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

La structure du village actuel est peu lisible, et il est nécessaire de créer un véritable « cœur de village ». D'autres petits pôles peuvent néanmoins exister et se conforter (Tapaux). Le secteur du Grand champ reste un secteur de développement logique à long terme, selon les besoins de la commune.

Les extensions de l'enveloppe urbaine doivent rester très modérées, surtout dans les secteurs excentrés. Ces limites doivent rester stables à moyen terme pour garantir l'activité agricole.

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

La commune a choisi de suivre l'hypothèse basse du PLH 2010-2015. Son développement doit rester modéré, permettre plus de diversité, mais ne pas dépasser les capacités des équipements publics.

Compte tenu du manque d'offre foncière, il est important de pouvoir densifier l'existant, progressivement et raisonnablement. La réhabilitation, la division de bâtiments existants ou encore la division de terrains partiellement bâtis doivent être possibles.

Les formes d'habitat doivent être plus diversifiées.

4.2.3. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, COMMERCES ET LOISIRS CONFORTER L'AGRICULTURE, DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ DIFFUSE COMPATIBLE AVEC L'HABITAT

Même si le nombre d'actifs agricoles a fortement diminué en quelques décennies, l'activité agricole reste un enjeu fort. Le zonage a été très attentif aux enjeux agricoles, tant sur la qualité des terres que pour le bon fonctionnement des exploitations.

Du fait de sa situation, Saint-Paul-de-Varces n'a pas vocation à devenir un pôle important d'activités économiques, mais l'exemple de l'opération des Tapaux montre que la commune peut être attractive pour des activités de service de proximité ou pour « l'économie présenteielle » (travail à domicile).

Un potentiel de développement touristique ou lié aux loisirs a été identifié et pourra être mis en

valeur pour des activités de loisirs de plein air.

4.2.4. ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE ET MILIEUX NATURELS PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS ET LES CONTINUITÉS EXISTANTES

La commune de Saint-Paul-de-Varces comporte des milieux naturels intéressants et un capital paysager important. Le PLU respecte les continuités écologiques et les dégagements paysagers essentiels.

4.2.5. RESSOURCES, INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX CONSOLIDER ET OPTIMISER LES RÉSEAUX ET LES ÉNERGIES

La commune de Saint-Paul-de-Varces améliore régulièrement ses réseaux et ses infrastructures. Le PLU ne doit pas nécessiter des extensions disproportionnées, il va plutôt dans le sens d'un meilleur rendement des réseaux existants.

4.2.6. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS FAVORISER LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET ORGANISER LES DÉPLACEMENTS INTERNES

Le renforcement de l'offre en transports en commun (fréquence des bus) qui relie Saint-Paul-de-Varces au reste de l'agglomération grenobloise dépendra de la demande, du nombre d'usagers potentiels, c'est-à-dire de la population nouvelle apportée par une densification raisonnable de l'urbanisation. Ce renforcement peut se faire autour des petits pôles que constituent les arrêts de bus.

En matière de déplacements internes, c'est le regroupement des équipements collectifs, déjà bien engagé, qui peut structurer les déplacements « doux » ou « actifs » (piétons et cycles).

Dans l'attente d'une étude complète sur les déplacements doux à l'intérieur de la commune, le PLU esquisse à travers des emplacements réservés une amélioration des liaisons entre les équipements publics (secteur de Villarey).

4.2.7. ÉQUIPEMENTS PUBLICS OPTIMISER LE REGROUPEMENT DES ÉQUIPEMENTS ET DES SERVICES PUBLICS

Le PLU prévoit le renforcement du cœur de village autour du projet de nouvel espace polyvalent (même si l'emplacement précis de cet équipement n'est pas arrêté).

Il prévoit également une réserve foncière pour des installations techniques (services techniques et dépôt de matériaux), un peu à l'écart du village.

4.2.8. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE OPTIMISER TOUTES LES OPPORTUNITÉS

L'enveloppe urbaine du zonage du PLU doit correspondre aux besoins et au potentiel de développement sur 10 ans, ni plus ni moins. Le zonage se veut un équilibre entre une offre classique d'habitat individuel (en zone déjà urbanisée essentiellement) et une offre nouvelle d'habitat intermédiaire ou en petit collectif pour valoriser les terrains stratégiques.

Le règlement permettra également une diversification des types d'habitat.

5. RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

5.1. NOMENCLATURE DES ZONES

L'évolution de la nomenclature des zones suit les exigences réglementaires de la loi SRU de 2000, correspond pour les zones U à un classement plus usuel, et permet plus de différenciation entre les zones urbaines selon leur caractère, leur typologie de l'habitat ou leur densité.

Il n'y a pas de zone vouée spécifiquement aux activités économiques à Saint-Paul-de-Varces.

5.1.1. ZONES URBAINES

La zone Ua correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune (les hameaux) qui sont à préserver pour leur qualité architecturale et dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche de celle des constructions existantes. La zone Ua est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités compatibles (commerces, bureaux, activités artisanales) et aux équipements publics.

La zone Ub correspond aux parties de la commune qui sont à développer en continuité des zones agglomérées existantes et dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité moyenne. La zone Ub est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités compatibles (commerces, bureaux, activités artisanales) et aux équipements publics.

La zone Uc correspond aux parties urbanisées de la commune à dominante d'habitat individuel diffus ou groupé, dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité moyenne. La zone Uc est destinée essentiellement à l'habitation, ainsi qu'aux activités compatibles (commerces, bureaux, artisanat) et aux équipements publics.

5.1.2. ZONES À URBANISER

Il n'y a pas de zone AU (zone naturelle d'urbanisation future) sur le territoire de la commune.

5.1.3. ZONES AGRICOLES

La zone A correspond à des terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Il s'agit d'une zone dont l'occupation et l'utilisation sont réservées à l'accueil et au développement des activités agricoles.

Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés en cas de stricte nécessité.

La zone A comprend une sous-zone Ah qui correspond à des habitations existantes isolées dans le territoire agricole, pour lesquelles des extensions limitées sont possibles sans création de nouveaux logements.

Elle comprend également une sous-zone Azh qui correspond à des zones humides, avec des règles spécifiques permettant leur préservation.

5.1.4. ZONES NATURELLES

La zone N correspond à des zones naturelles non équipées faisant l'objet d'une protection particulière en raison soit de la qualité du site, soit de l'intérêt écologique, faunistique et floristique, soit de risques naturels et de nuisances, soit pour affirmer la continuité d'un espace d'intérêt écologique ou une coupure de l'urbanisation. Seules y sont tolérées les constructions et occupations du sol susceptibles de s'inscrire dans cette vocation, ceci en quantité limitée et sous conditions.

La zone N comprend les sous-zones suivantes :

- la sous-zone Nlo destinée aux loisirs de plein air, autorisant les constructions et installations liées à ces activités ;
- la sous-zone Nzh correspond à des zones humides, avec des règles permettant leur

préservation.

La commune ne comporte pas de grand corridor biologique terrestre. Les passages de faune identifiés, bien que mineurs, sont préservés par un classement en zone N (à Niguière, notamment). La zone U inclut des terrains où se trouve la déchèterie communale, en continuité avec les grands espaces naturels à l'est de la commune.

5.2. ÉVOLUTION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, PRINCIPES

L'évolution de la délimitation des zones urbaines ou urbanisables suit 4 principes principaux :

- 1/ répartition entre les nouvelles zones U
- 2/ régularisation du contour des zones urbanisées
- 3/ confortation des polarités existantes
- 4/ extensions à la marge.

5.2.1. Répartition entre les nouvelles zones U

Les zones UE, Ujc, NB et NAa du POS, déjà urbanisées et en bonne partie construites, sont réparties en zones Ua, Ub et Uc qui correspondent à leur caractère et à leur potentiel.

5.2.2. Régularisation du contour des zones urbanisées

Les morceaux de terrain faisant partie de jardins d'agrément d'habitations existantes sont classés en zone U, pour régulariser une situation de fait (ces parties de terrains ne peuvent logiquement être considérées ni comme espaces naturels ni comme espaces agricoles).

Cette régularisation rétablit la vérité de l'usage des sols, et n'a aucune incidence réelle sur la consommation d'espace ou l'usage de ces espaces.

5.2.3. Confortation de polarités existantes ou à créer

Le secteur de Villarey constitue la principale opportunité de développement urbain.

Il est correctement desservi par les réseaux et peut être classé en zone Ub, y compris les parcelles 164 et 165 situées entre la mairie et l'école, pour une densité optimale.

Il fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP 1).

La deuxième polarité existante sur la commune est le secteur des Tapaux, dont la densification est permise par le classement des terrains alentour en zone Ub.

5.2.4. Extensions à la marge

La zone Uc fait l'objet d'extensions relativement marginales et en continuité directe de l'existant.

La principale extension de la zone Uc correspond à la création d'un petit lotissement (sur 0,8 ha) à Niguière, permettant d'optimiser un foncier correctement orienté et desservi.

Ce secteur est l'un des mieux exposés de la commune, et il ne s'agit pas de terrains à usage agricole (terrain en friche utilisé comme terrain de jeux, ni cultivé ni pâturé)

L'optimisation de ce potentiel foncier et les continuités possibles avec les espaces agricoles et naturels sont garanties par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP 3).

Le secteur de Chabertière représente une petite extension en continuité immédiate du hameau existant (prolongement d'une amorce de voie existante). Pas d'enjeu agricole notable. Le secteur bénéficie par ailleurs de l'assainissement collectif).