



2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dossier d'approbation – 20 mars 2014

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT PAUL DE VARAX



Vu pour être annexé à notre délibération en
date de ce jour
LE MAIRE,

Approuvé le :

Pour copie conforme

Le maire :

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

41, boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse – Tel : 04.74.21.99.80 – Fax : 04.74.21.87.58

Email : contact.bourg@blc-ge.com

INTRODUCTION

Rappel des principales caractéristiques réglementaires du PADD

Entre le rapport de présentation et le règlement, le PADD constitue un document important du PLU, car il est l'expression de la volonté des élus locaux de définir l'avenir prévisible de leur commune, dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

L'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme apporte une définition du Projet d'aménagement et de développement durables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 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.

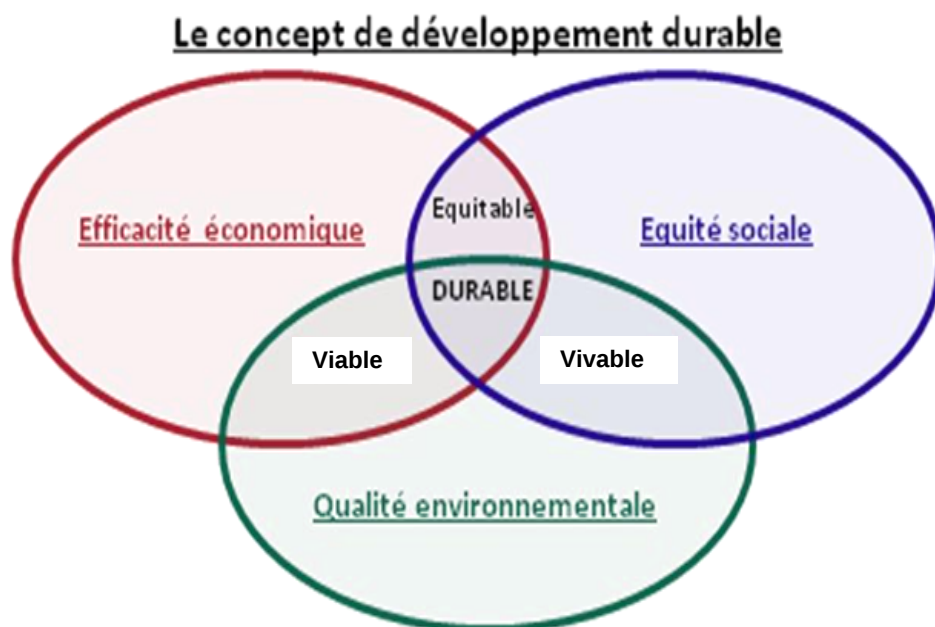
Le Projet d'aménagement et de Développement arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public 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.

Le PADD constitue l'épine dorsale du PLU, dans le sens où il assure la cohérence entre toutes les pièces qui le composent. Le PADD sert de référent pour la gestion future du PLU dans le choix des procédures : la modification, devenue la règle générale, ou la révision, notamment s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet exprimé dans le PADD, si un Espace Boisé Classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière doit être réduit ou supprimé, ou si une réduction est portée à une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, dans le règlement et ses documents graphiques.

Par définition, le PADD se base sur le concept de développement durable. Ce concept s'articule autour de 3 axes interdisciplinaires complémentaires :



Ainsi, le projet de la commune de Saint-Paul-de-Varax aura ce principe pour fondement. Il se basera sur une recherche d'**équité sociale** et sur une ambition d'**efficacité économique**, cela dans un souci de **qualité environnementale**.

AXE SOCIAL : Redynamiser la commune

La commune de Saint Paul de Varax a connu sur la période 1999-2007, une forte croissance de sa population et un développement important de la tache urbaine sous forme d'habitat pavillonnaire. En revanche, depuis 2008, on observe un ralentissement de la construction.

1. Redévelopper la croissance de façon maîtrisée

La population totale de Saint-Paul-de-Varax s'élevait au 01/01/2009 à 1510 habitants. Située à proximité de l'agglomération Burgienne et bien desservie par la route et par le chemin de fer, la commune souhaite assumer un taux de croissance annuel démographique de l'ordre de 2.3%, en compatibilité avec le Scot.

Perspectives de croissance à l'horizon 2026

Au 01/01/2006, date d'application du SCOT, la population totale¹ atteignait 1429 habitants et la population des ménages **1377 habitants**. Cette dernière était accueillie au sein d'un parc de **521 résidences principales**.

La commune prévoyant un rythme de croissance de 2,3% par an, la population totale attendrait environ **2250 habitants** et la population des ménages environ **2170 habitants² en 2026**.

Afin de répondre aux besoins de développement, et en considérant que le phénomène de desserrement des ménages continuera d'être mesuré³, en retenant un taux d'occupation projeté de 2,55, la production de **330 nouveaux logements⁴** est souhaitée sur la commune entre 2006 et 2026 (horizon du PLU).

¹ En référence à l'INSEE, la somme de la population des ménages et de la population comptée à part (militaires en campagne à l'étranger, étudiants rattachés fiscalement au foyer des parents mais vivant dans une autre commune,...) constituent la population totale. A St Paul de V, la population des ménages ne compte pas, par exemple, les résidents de l'ADAPEI.

² 1377 habitants (population des ménages) x 2,3% par an x 20 ans = 2170 habitants (population des ménages)

³ En 1999, 1152(population des ménages) / 450 (résidences principales) = 2,56 habitants par ménage, Et en 2006, 1377(population des ménages) / 521 (résidences principales) = 2,65 habitants par ménage,

⁴ Parc de résidences principales à l'horizon 2026 : 2170 (population des ménages) / 2,55 (taux retenu) = 851 unités
Besoins de résidences principales : 851 RP 2026 – 521 RP 2006 = 330 logements

Entre janvier 2006 et octobre 2012, le nombre de constructions réalisé est de **39 unités** ; aussi, le besoin réel de logements est évalué à environ **290 logements entre fin 2012 et 2026**⁵.

La commune de Saint Paul de Varax s'est essentiellement développée sous forme de pavillons individuels avec la création de zones résidentielles, principalement à l'Est. Cependant, cette situation exclut une partie de la population de Saint Paul de Varax, à savoir la catégorie de 20-30 ans et les personnes âgées, cherchant de plus petits logements. En effet, la volonté municipale est d'avoir une offre permettant un parcours résidentiel complet à St Paul de Varax, c'est-à-dire proposer des petits logements en location pour les jeunes et les personnes âgées, jusqu'aux grands logements en location et accession pour les familles. Le PLU permet de développer des formes urbaines variées, à travers les orientations d'aménagement notamment, afin de proposer des logements plus petits et mieux adaptés pour accueillir des populations différentes sur la commune. La collectivité souhaite ainsi la création de logements intermédiaires, groupés et collectifs répartis sur l'ensemble de la commune, notamment au sein des secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement. Elle entend également poursuivre l'effort entrepris pour la réalisation de logements sociaux, notamment par la production de 20% de logements sociaux dans les nouvelles opérations.

2. Développer les pôles socio-médicaux

La commune dispose d'établissements spécialisés dans le domaine social et médical : un centre A.D.A.P.E.I. au nord du centre bourg et un foyer C.A.T. au sud, à la limite avec Saint Nizier le Désert. Une maison médicale a été réalisée en 2012 au cœur du centre-bourg avec une possibilité d'extension sur le terrain communal contigu.

L'importance de ces établissements pour une commune de cette taille est un atout que la municipalité souhaite valoriser. Une extension de l'ADAPEI a été construite début 2013, son développement futur est toujours possible sur un emplacement réservé.

⁵ Environ 290 = 330 logements – 39 logements construits entre 2006 et 2012 (source : Sitadel, logements commencés)

3. Recentrer l'urbanisation sur le centre bourg

L'urbanisation à Saint Paul de Varax s'est étendue historiquement vers le Sud et l'Est de la commune, dans le « méandre » que dessine l'actuelle RD1083 au niveau du centre bourg. Contrainte par la problématique de la sécurisation de la RD et son coût, la municipalité a donc choisi de continuer, dans un premier temps, le développement urbain du bourg dans cette direction, le franchissement de l'urbanisation au Nord Ouest de la RD1083 étant difficilement réalisable.

Néanmoins, la commune a maintenue la possibilité d'urbaniser au Nord de la RD1083 dans l'hypothèse où celle-ci venait à être déviée ou sécurisée. Ces zones sont en effet plus proches de la gare.

Le développement se fera donc prioritairement au sud du Bourg tant que la RD1083 ne sera pas jugée sécurisée.

Ce développement du centre bourg au sein des dents creuses, et en extension vers le Sud, sera l'occasion pour la commune de repenser la qualité de ses infrastructures, notamment la route des Etangs, et les liaisons entre les différentes opérations de lotissements existantes, relativement cloisonnées les unes par rapport aux autres, pour le moment.

De plus, le recentrage de l'urbanisation s'accompagne d'une densification en cohérence avec les exigences du Scot. Ainsi dans un rayon de 400 mètres autour de la gare, la densité des nouvelles opérations devra atteindre 50 logements par hectare par opération et 30 logements par hectare par opération sur le reste de la commune. Ces objectifs seront traduits dans le PLU notamment au travers des orientations d'aménagement et de programmation, des possibilités offertes par le règlement pour permettre la densification,...

4. Conserver l'identité communale

Commune attractive, Saint-Paul-de-Varax l'est surtout en raison de ses paysages et de son aspect de bourg préservé. Ainsi, la commune s'engagera à préserver cette qualité paysagère et cette organisation urbaine maîtrisée autour du centre ancien. Il conviendra également de renforcer cette identité locale qui constitue la valeur ajoutée de Saint-Paul-de-Varax. Les éléments paysagers ou

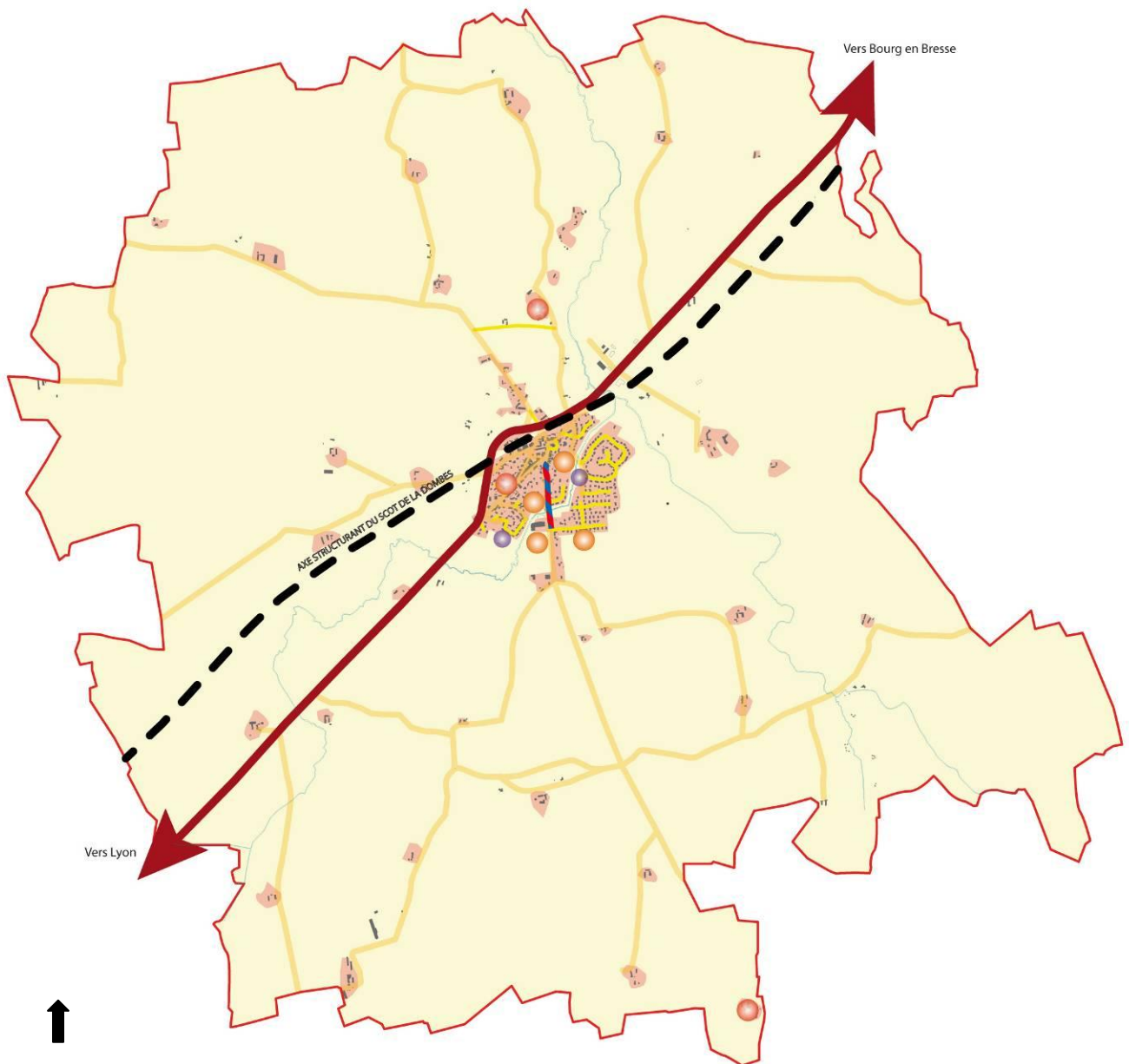
bâties intéressantes pourront être protégées au moyen de protections particulières (article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme,...).

5. Prévoir le développement des communications numériques

Le développement des communications numériques sur le territoire communal dépend du schéma directeur territorial d'aménagement numérique, réalisé par le Syndicat Intercommunal d'Energie et d'e-communication de l'Ain en février 2011.

Il prévoit le développement d'un réseau de communication électronique « Haut débit et Très Haut Débit », nommé LIAin. Ce réseau permettra un développement économique équilibré des territoires de l'Ain, sans distorsion d'accès pour les entreprises ou les particuliers aux réseaux de communications. Le SleA a la charge de déployer un réseau de fibre optique ouvert à tous les fournisseurs d'accès internet, réseau exploité par une régie autonome appelée RESO-LIAin.

La commune n'est actuellement pas raccordée à cette infrastructure mais son déploiement à l'échelle départementale permettra de bénéficier du réseau très haut débit sur l'ensemble des villes, cœurs de village, hameaux de plus de dix habitations, lotissements, zones d'activités,... Saint Paul de Varax devrait donc disposer de cet équipement à court terme.



- | | |
|--|---|
|  Voie principale |  Pôle social |
|  Réseau viaire secondaire |  Zone de développement à privilégier |
|  Réseau viaire tertiaire |  Voirie à requalifier |
|  Ligne SNCF |  Pôles loisirs |

AXE ECONOMIQUE : Valoriser le développement des entreprises

1. Favoriser le développement des commerces de proximité

Les petits commerces de proximité se situent principalement le long de la route de la Dombes et autour de la place de l'Eglise ; ces derniers fonctionnent correctement.

Le PLU dispose d'outils, notamment des facilités règlementaires, qui peuvent être mis en œuvre à Saint Paul de Varax, pour favoriser le maintien du commerce de proximité.

2. Soutenir le développement économique de la commune

Les différentes activités économiques de la commune sont réparties en deux pôles bien distincts.

- Le premier, au sud du centre bourg, comporte la plus grande entreprise de la commune. Toutefois, ce pôle est désormais mal positionné par rapport aux zones d'habitat existantes, notamment en matière de desserte routière, de nuisances, de cohabitation avec les habitations et d'intégration paysagère en entrée sud de commune. C'est la raison pour laquelle la commune a choisi de ne pas développer ce secteur pour des activités.
- Le second pôle est placé au Nord de la commune, légèrement excentré du centre bourg, le long de la RD1083. Du fait de ces facilités d'accès, de sa visibilité, de l'éloignement relatif des habitations limitant les nuisances, il sera le site privilégié pour le développement économique futur de la commune. Un aménagement adéquat de cette zone d'activités permettra aussi de marquer l'entrée Nord-Est de la commune.

3. Soutenir les activités de loisirs et de tourisme

La présence du camping 4 étoiles « Domaine de la Dombes » au sud de la commune avec ses hébergements atypiques est un atout pour Saint Paul de Varax. De plus, l'offre d'hébergement s'est vue décerner, en 2012, un prix d'excellence et d'innovation en terme d'éco-tourisme. La commune souhaite pérenniser cette activité.

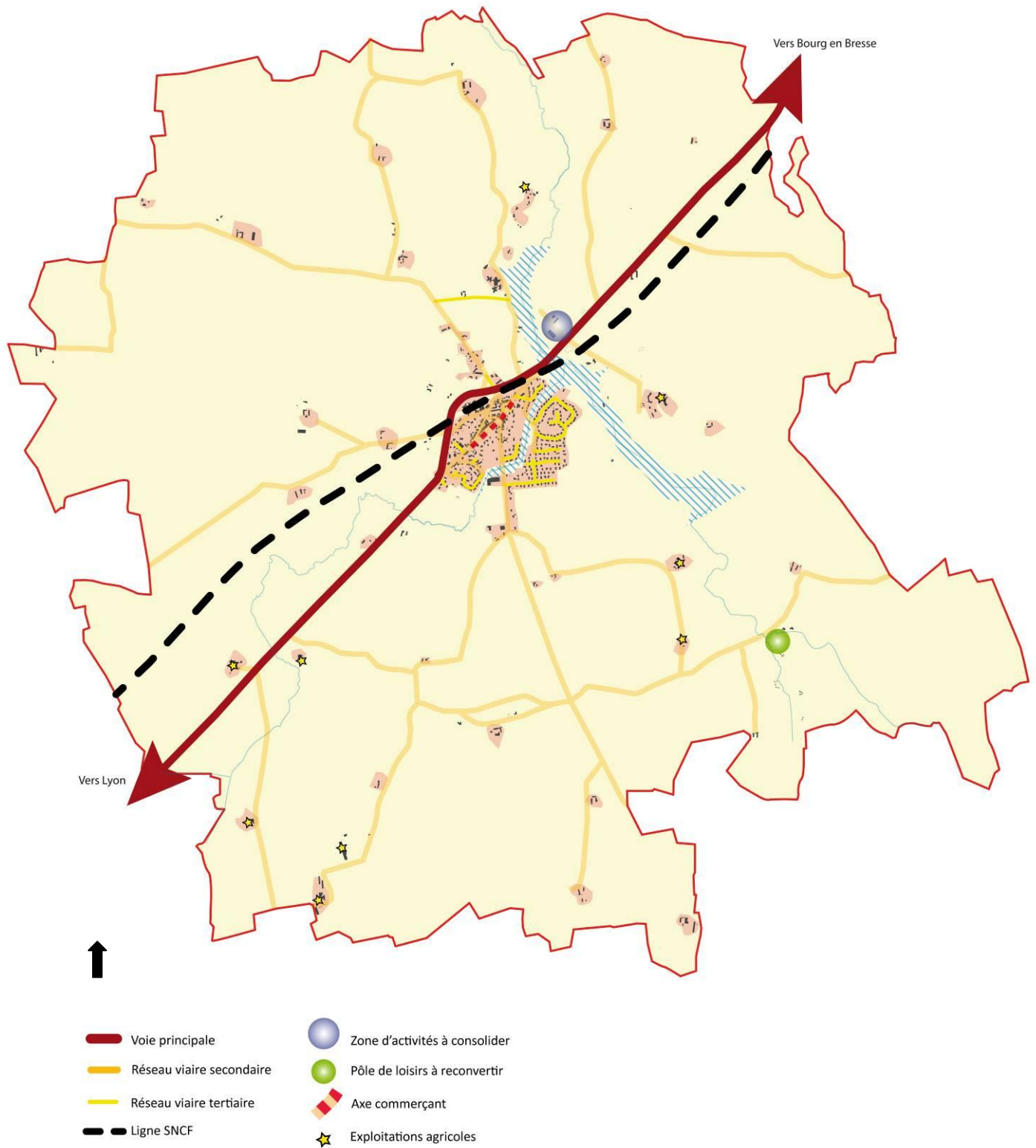
4. Protéger l'activité agricole

L'agriculture à Saint Paul de Varax constitue un secteur économique important : la commune compte 20 exploitations agricoles en 2010 (recensement général agricole 2010) contre 22 en 2000. L'agriculture connaît donc une certaine stabilité et permet d'envisager des perspectives de confortement et de développement.

Les enjeux sont de protéger les terres agricoles, pour préserver les activités, notamment par la limitation de la consommation foncière pour le développement de l'urbanisation.

De plus, le PLU veillera à protéger les bâtiments d'exploitations agricoles de toute urbanisation dans un périmètre de 100 mètres.

Enfin, le traitement de l'interface entre milieu urbain et milieu agricole participe à la protection de l'activité agricole. Cet objectif est garanti par le fait que le PLU délimite strictement les possibilités de développement urbain, que ce soit au centre bourg ou dans les zones d'habitat diffus. De plus, un espace tampon inconstructible sera prévu, au mieux, autour des zones urbaines pour éviter les conflits entre le monde urbain et agricole.



AXE ENVIRONNEMENTAL : Protéger les nombreux espaces naturels sensibles

Les objectifs liés au territoire communal sont multiples : limiter la consommation d'espace, assurer la protection des milieux sensibles, des paysages et de la biodiversité, conserver le cadre de vie attrayant, lutter contre les nuisances, ou encore gérer les risques naturels et technologiques.

Le PLU se doit aussi d'agir, à son échelle, en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie, du développement des énergies renouvelables, et pour l'économie des ressources.

1. Protéger les espaces naturels sensibles

La richesse environnementale du territoire repose sur les notions de diversité des espèces vivantes et de continuité des milieux constituant leur habitat. Des périmètres d'inventaire de biodiversité viennent protéger en partie la commune, à savoir :

- Une ZNIEFF de type 1, dite « Etang de la Dombes », qui recouvre majoritairement les étangs,
- Une zone Natura 2000 qui identifie les nombreux espaces sensibles.

Dans un contexte de prise en compte de plus en plus prégnante et indispensable de l'environnement de la part des collectivités locales et de renforcement réglementaire, Saint-Paul-de-Varax possède l'avantage d'avoir su préserver en partie ses espaces naturels. Afin de continuer à maintenir la diversité de la faune, de la flore et d'offrir à ses habitants de vastes espaces naturels, la commune protégera ses milieux naturels remarquables.

Ainsi, outre les espaces naturels identifiés qui seront protégés au PLU, les étangs de la Dombes ont aussi une vocation économique liée à la pisciculture et l'agriculture lors des périodes d'alternance d'assec et d'évolage. Pour maintenir cette activité économique et assurer la préservation de ces espaces sensibles, le PLU adoptera un zonage adapté aux vocations de ces étangs.

Le développement urbain, avec son lot de dégradation sur l'environnement (artificialisation des sols, augmentation des déplacements...) peut, parfois, venir faire pression sur certains milieux. Cet enjeu sera mené en complémentarité avec la maîtrise urbaine, à savoir : valoriser et mettre en valeur ces espaces, tout en ne compromettant pas le développement de la commune.

2. Conforter la trame verte et bleue

Les espaces naturels, agricoles et forestiers qui englobent la tâche urbaine de Saint-Paul-de-Varax, apparaissent comme étant de réelles infrastructures naturelles. De même valeur que les espaces bâtis, ils jouent un rôle décisif dans la qualité de vie des habitants, l'équilibre social, et la richesse économique du territoire.

Les espaces riverains des cours d'eau jouent actuellement un rôle déterminant dans le fonctionnement de l'écosystème du territoire. De ce fait, il faudra veiller à leur préservation, voire à leur valorisation.

Le PLU visera la préservation de ces diverses continuités écologiques identifiées (continuum forestier, continuum ouvert et continuum des milieux humides).

3. Limitation de la consommation d'espaces et habiter autrement

En association avec les orientations du SCOT et pour limiter la consommation d'espace, le développement urbain se fera plus dense autour de la gare, dans un rayon de 400m, afin d'encourager l'intermodalité, l'utilisation des transports ferroviaires et de densifier l'urbanisation proches des équipements de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Ainsi, pour limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturelles, le PLU délimite clairement les zones urbanisables que ce soit en zones urbaines ou en zones d'habitat diffus. De plus, pour conserver les possibilités de développement de la commune en respectant l'environnement, le PLU offrira la possibilité d'urbanisation au Nord de la RD1083 à la condition d'un aménagement de sécurisation de cette route et sous réserve que cette zone se substitue au développement du sud du Bourg.

La promotion de nouvelles formes d'habitat, éco-responsables, est une priorité. La notion de développement durable se traduit par des exigences constructives (réglementation thermique RT2012 pour les bâtiments) mais aussi par des exigences en matière d'urbanisme et d'aménagements permettant une limitation de consommation énergétique, d'espaces et de coût. De plus, les exigences du SCOT en matière de densité permettent d'envisager le développement d'habitat plus économe, notamment en matière de consommation foncière. Le PLU veillera à promouvoir et permettre ces nouvelles formes urbaines.

4. Anticiper le développement des déplacements avec des aménagements sécurisés de la RD1083 et les modes de déplacement doux, et limitation des déplacements

Le projet de déviation de la RD1083 inscrit au POS ne semble pas aboutir à court ou moyen terme, mais la municipalité souhaite maintenir le principe de réalisation d'une déviation de cette route.

Dans l'attente de la construction de cet ouvrage, la commune souhaiterait un aménagement de la RD1083 actuelle afin de sécuriser cette dernière et d'envisager un développement côté nord ouest proche de la gare et du centre-bourg.

Dans l'optique d'améliorer la prise en compte de la santé publique, de l'environnement et du développement des modes de transports plus écologiques, Saint-Paul-de-Varax souhaite développer son maillage de déplacements doux, avec une ouverture facilitée sur ses espaces naturels. Ceux-ci

traverseront les nouvelles zones d'urbanisation et connecteront nouveaux et anciens quartiers entre-eux.

Le choix des secteurs à urbaniser, la densification autour de la gare, la réalisation de cheminements doux, la limitation du développement de l'habitat diffus sont de nature à permettre la limitation des déplacements.

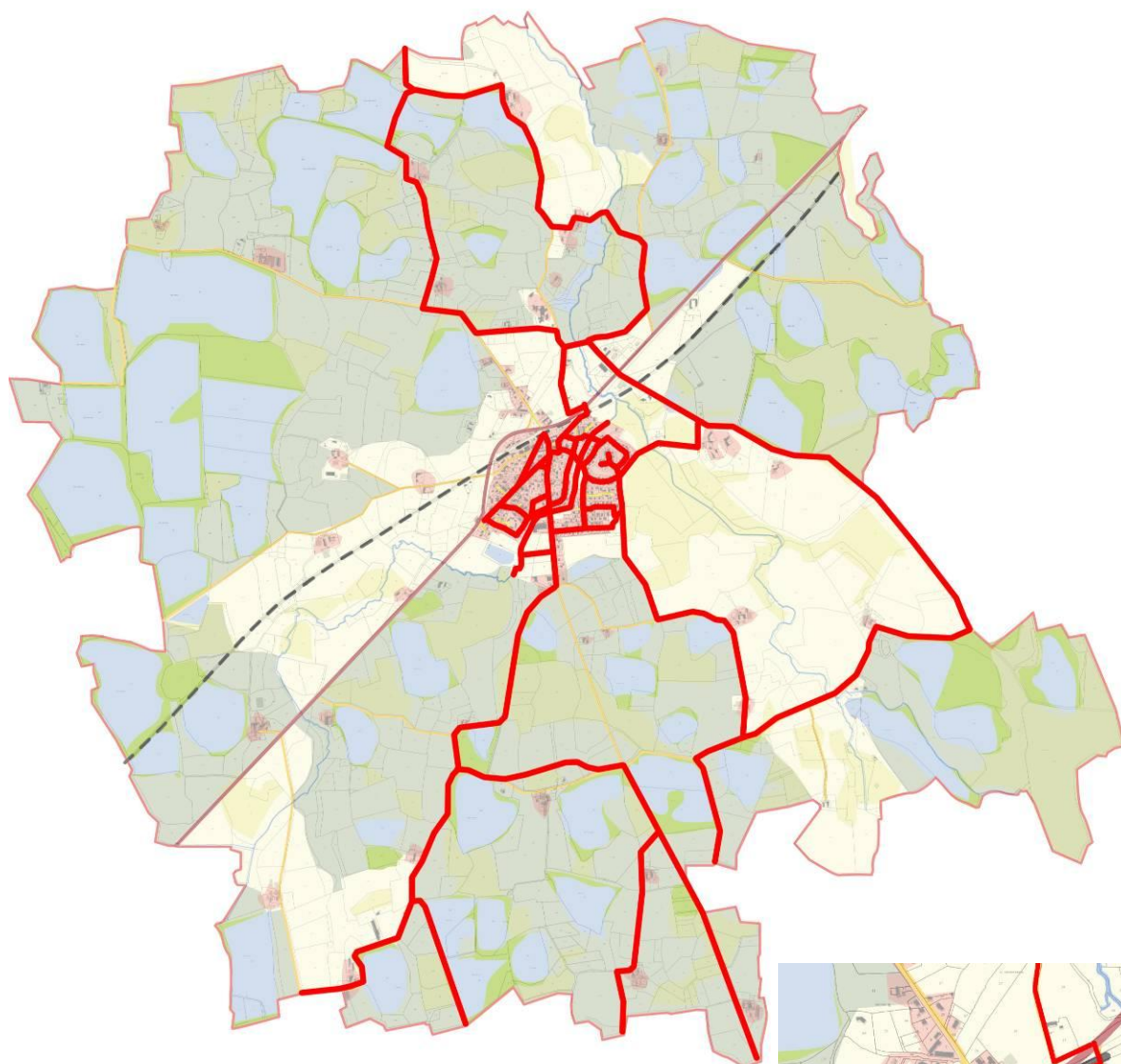


Schéma des circulations douces existantes et projetées

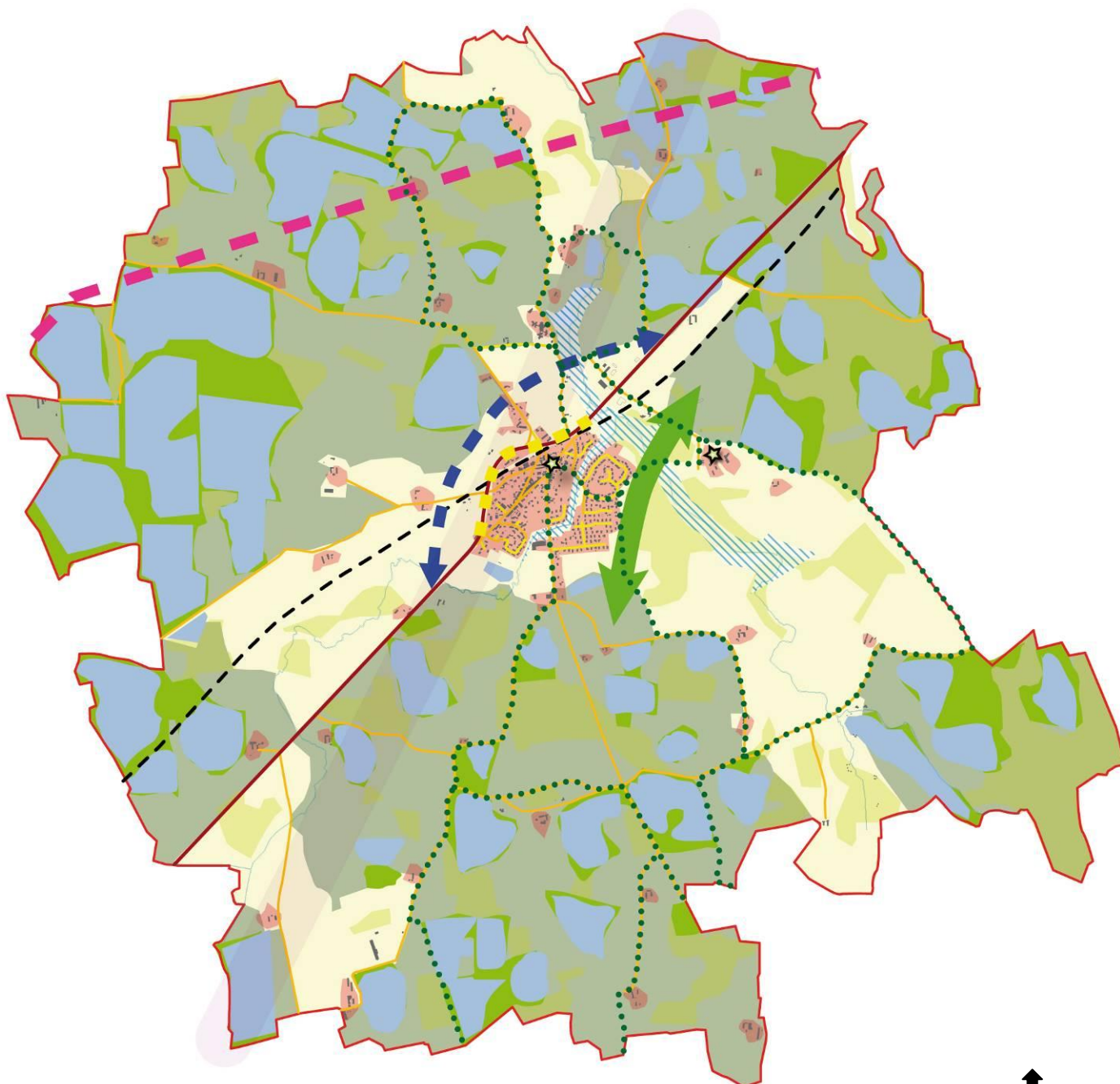


5. Veiller à l'adéquation des ressources avec le développement envisagé et développer les énergies renouvelables

Conformément aux nouvelles dispositions réglementaires, le PLU veillera à ce que le développement urbain soit compatible avec les ressources et notamment les capacités des réseaux. Cette adéquation sera particulièrement surveillée et vérifiée en ce qui concerne l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

La commune s'engage formellement à disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation et en capacité de traiter les effluents correspondants aux zones urbaines et à urbaniser. Au vu de l'actualisation du zonage d'assainissement, la commune va ainsi réaliser des travaux permettant d'augmenter la capacité de traitement des eaux usées.

Le PLU s'attachera enfin à développer les énergies renouvelables, à permettre l'implantation d'équipements produisant de l'énergie à partir des apports solaires, du bois, du vent,...



LEGENDE

-  Zone urbanisée
-  Voie principale
-  Réseau viaire secondaire
-  Réseau viaire tertiaire
-  Ligne SNCF
-  Voie à sécuriser
-  Principe de déviation de la RD1083 à long terme (tracé indicatif)
-  Canalisation électriques
-  Protection des centres de radio émissions
-  Monuments protégés

Eléments constituant la trame verte et bleue :

-  Zone inondable
-  Espace boisé
-  Etangs
-  Zone Natura 2000
-  ZNIEFF
-  Chemins de randonnées départementaux
-  Coupure verte à préserver

SYNTHESE

